

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1160號

原告 茂濟不動產經紀有限公司

法定代理人 陳金德

訴訟代理人 林德川律師

被告 洪志強

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國109年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告以洪志強、洪范淑美、洪文琦為被告，提起本件訴訟，嗣於本院審理中撤回對洪范淑美、洪文琦之訴訟，並經被告同意，而生撤回效力（見本院卷一第141頁），合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告於民國107年10月14日簽署買方給付服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書）及不動產買賣斡旋契約書，出價新臺幣（下同）4,780萬元，委託原告居間仲介購買臺北市○○區○○路○○○巷○號26樓之房地（下稱系爭房地），嗣獲賣方即訴外人董芳君同意以上開價格出售，兩造並合意以被告母親即洪范淑美之名義為買受人，於107年10月22日與賣方簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並經被告於同日在服務費確認與折讓單（下稱系爭服務費確認單）簽名，確認系爭買賣契約成立及應給付之服務費為買賣總價2%即95萬6仟元無誤。又系爭房地經買受人指定登記名義人為被告之妹即訴外人洪文琦，並於108年3月26日辦畢所有權移轉登記，賣方於同年月29日點交予被告完畢。故

被告乃為系爭買賣契約實際買方，原告已為被告完成斡旋議價，應依約定給付報酬，爰依民法第568條第1項規定及系爭承諾書約定提起本訴，並聲明：被告應給付原告95萬6仟元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第135頁）。

二、被告則以：其原欲購買系爭房地，惟因資金不足，改由其母洪范淑美購買，與被告無涉，故兩造間之系爭承諾書應於出賣人與第三人簽署買賣契約即失效。至系爭服務費確認單簽署之緣由，係被告應仲介人員要求，於107年10月14日在空白之服務費確認單上簽名，以助於與賣方議價之用，並非原告所稱107年10月22日簽署系爭買賣契約之同日簽署系爭服務費確認單。被告既非系爭買賣契約之買受人，自無須給付居間報酬等語置辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告於107年10月14日簽署系爭承諾書及不動產買賣斡旋契約書，出價4,780萬元，委託原告居間仲介購買系爭房地；洪范淑美於107年10月22日與賣方簽署系爭買賣契約，系爭房地並於108年3月26日移轉登記為洪文琦所有等情，有系爭承諾書、不動產買賣斡旋契約書、系爭買賣契約及系爭房地登記簿謄本在卷可稽（見108年度司促字第6015號卷【下稱司促卷】第5至6頁、第16至35頁、第36至37頁），復為被告所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張其為被告居間仲介完成斡旋議價，因兩造合意由洪范淑美擔任系爭買賣契約名義買受人，實際買方仍為被告

等情（見本院卷一第142頁），為被告所否認，自應由原告就上開事實負舉證之責。

(二)原告固舉證人賴世墉、廖婉雁為證，惟查：

1. 證人賴世墉於本院審理時證稱：系爭房地仲介事務是我處理的，被告在107年10月14日簽幹旋委託，帶看的時候被告有說以後買的話有可能不會用自己的名字購買，不動產所有權狀登記的名字可能會寫媽媽或妹妹的名字，10月22日簽立系爭買賣契約當天我們有問買賣要登記何人名義，被告說登記被告母親名義，因為從業的習慣就是付幹旋的人，有權利指定登記何人名字。系爭服務費確認單是我填寫並交給被告簽名的，因為財政部認定我們的服務費是賣方4%、買方2%，如果有折讓就要簽這張單子，不然會被查稅，當天被告趕時間，我發現被告簽錯地方，被告說沒關係，被告就往上畫個箭頭，這件最後被告答應給我們2%服務費。雖然買受人委託幹旋成功後，可以當契約的買方，而要求房子登記在他指定人名下，但本件22日簽約當天代書有問今天要登記誰的名字，被告就說要登記被告母親的名字，我們就直接把被告母親的名字寫成買方，被告並沒有開口要求買賣契約要用被告母親的名義簽，但因為依照我們的作業流程，既然被告要登記被告母親名義，我們就會把被告母親的名字寫在契約的買方欄位等語明確（見本院卷一第191至196頁）。顯見證人賴世墉並無誤認「買賣契約書之買受人與未來不動產登記所有權人，必須為同一人」之情事，倘本件係被告欲購買系爭房地，並指定其母洪范淑美為系爭房地登記名義人，仍得以被告為系爭買賣契約之買方當事人，並無必以洪范淑美為系爭買賣契約買方當事人之理。

2. 又證人即代書廖婉雁於本院審理時證稱：本件我有跟洪范淑美確認是她要買系爭房地，我並不知道被告曾經想買系爭房地，我在處理本件買賣契約時，也沒有聽到任何人提及系爭房地是被告要購買，但我之前好像有聽到仲介跟我說要登記洪范淑美兒子的名字，但真正簽約的時候我受到的指示是洪

01 范淑美要簽約，我自然也不會再去追問我之前聽到的那些是
02 什麼意思，所以簽約當場就是洪范淑美表明要購買系爭房地
03 等語明確（見本院卷一第225至230頁）。再對照前揭證人
04 賴世墉所述，簽立系爭買賣契約當天，被告亦無主動要求其
05 欲為系爭買賣契約之「實際買方」，而以洪范淑美為系爭買
06 賣契約「買方名義人」。是證人賴世墉、廖婉雁前揭證言均
07 無法證明本件被告為系爭買賣契約實質當事人，願負擔契約
08 之權利義務，而僅以洪范淑美為系爭買賣契約「名義上買受
09 人」。

10 (三)再觀諸被告雖於107年10月14日簽立系爭承諾書及不動產買
11 賣斡旋契約書（見司促卷第5至6頁），洪范淑美於107年
12 10月22日簽立系爭買賣契約（見司促卷第16頁），系爭房地
13 最終係登記在洪范淑美之女即洪文琦名下（見司促卷第36頁
14 ），亦非登記在洪范淑美名下，倘係被告欲購買系爭房地並
15 登記在洪文琦名下，且兩造復不爭執107年10月22日簽立系
16 爭買賣契約當天被告亦有到場，則不論就系爭買賣契約簽立
17 之便利性或系爭房地未來登記名義觀之，均無理由多此一舉
18 以洪范淑美擔任原告所謂之契約名義人。復參以事後變更期
19 款及點交日期之變更協議書（見本院卷一第161頁），買受
20 人亦以洪范淑美名義簽立，被告於點交系爭房地時，復需持
21 洪范淑美之授權書（見本院卷一第162頁，授權期間108年
22 3月26日起至108年4月25日止），始得辦理點交，顯見不
23 論在兩造或賣方或代書廖婉雁之認知，均未以被告為系爭買
24 賣契約買方當事人。則被告抗辯其嗣後無力購買系爭房地，
25 而洪范淑美有意購買，故由洪范淑美逕與賣方簽立系爭買賣
26 契約，尚無法排除此種可能性；更有甚者，原告於催告買受
27 人履行系爭買賣契約時，亦以洪范淑美為契約當事人而對其
28 催告（見本院卷一第158頁存證信函），顯見原告對「系爭
29 買賣契約之買受人為洪范淑美」乙節亦無誤認。

30 (四)至原告主張被告業於108年10月22日簽署系爭服務費確認單
31 ，顯見其確為買方云云。惟查，證人陳耀光於本院審理時證

01 稱：我有看過鈞院卷一第152頁的折讓單（按：即被告提出
02 僅有被告簽名其餘欄位均空白之折讓單），是被告傳LINE給
03 我看的，我看到的時候，記載欄位就是與卷內折讓單一樣，
04 我問被告做什麼用，被告說就是有關仲介費用的事情，我說
05 這是一張空白支票，你簽個名意義何在，應該是要所有的內
06 容都要填好，包含日期，否則就是個空白支票，人家萬一給
07 你寫個兩百萬、三百萬怎麼可以等語明確（見本院卷二第40
08 至42頁）；再參以被告所提前揭僅被告簽名之空白折讓單手
09 機截圖畫面（見本院卷一第152頁），手機系統日期亦顯示
10 「107年10月14日」，則被告究係107年10月14日或同年月
11 22日在系爭服務費確認單簽名，所簽文書究為空白確認單或
12 所有欄位均已記載完整，已有疑義。又證人賴世墉證稱「因
13 為財政部認定我們的服務費是賣方4%、買方2%，如果有折讓
14 就要簽系爭服務費確認單，不然會被查稅」（見本院卷一第
15 194頁），而本件原告主張被告承諾之仲介服務費為95萬6
16 仟元，即為系爭房地買賣總價2%，則依證人賴世墉前揭所述
17 ，該數額與財政部認定相同，並無為稅務因素，而須要求被
18 告另外簽立服務費確認單之理。是系爭服務費確認單是否確
19 為108年10月22日系爭買賣契約簽立後，始另行簽立，已有
20 不明。是亦無從以被告於108年10月22日簽立系爭服務費確
21 認單，而推論被告確為系爭買賣契約實質買受人。

22 (五)從而，原告主張兩造已就「由洪范淑美擔任系爭買賣契約名
23 義買受人，被告始為實質買受人」乙節達成合意，舉證尚有
24 不足，則原告主張被告為系爭買賣契約當事人，依民法第56
25 8條第1項規定及系爭承諾書約定有給付仲介服務費之義務
26 ，並不足採。

27 五、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定及系爭承諾書約
28 定請求被告給付96萬6仟元及法定遲延利息，尚屬無據，應
29 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗
30 ，應併予駁回之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經

01 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
02 附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

05 民事第二庭 法官 陳菊珍

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
09 命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

11 書記官 張淑敏