

臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第58號

上訴人 李建安
被上訴人 皇冠不動產有限公司
法定代理人 葉林素琴
訴訟代理人 羅聯芳
周智仁

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國108年12月26日本院士林簡易庭108年度士簡字第1494號第一審判決提起上訴，本院於109年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。上開規定，於簡易程序之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有規定。本件上訴人於原審受一部敗訴判決，就於其不利部分提起上訴，原上訴聲明為：「原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回」（本院卷第17頁），嗣就該項聲明更正為：「原判決不利於上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回」。（本院卷第92頁），核屬更正原聲明之誤載，不涉及訴之變更或追加，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊與上訴人於民國107年11月3日簽訂買方給付服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書），約定由伊為上訴人居間仲介購買訴外人陳進凱所有門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○號3樓建物暨坐落基地應有部分（下稱系爭房地），上訴人則應於買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬。嗣上訴人於同年月12日與陳進凱就系爭房地簽訂不動

01 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並與伊簽訂服務費折
02 讓確認單，同意服務費為13萬2,000元且給付現金3萬2,000
03 元。詎上訴人因信用問題未取得銀行貸款，無法履行系爭房
04 地買賣契約，此乃可歸責於上訴人，其仍應給付約定之服務
05 報酬。上訴人雖曾交付10萬元服務報酬予伊，惟因兩造已生
06 爭議，伊遂將該10萬元匯入履約保證專戶，並未受領，爰依
07 系爭承諾書、服務費折讓確認單之契約法律關係，請求上訴
08 人給付等語。

09 二、上訴人則以：系爭買賣契約未完成且已解約，伊無庸支付服
10 務費，且伊違約係因被上訴人業務能力問題，造成伊貸款未
11 過，銀行表示為房屋鑑定而非帳戶存款問題。又依司法院（
12 83）廳民一字第22562號函研究意見，如契約無效或已撤銷
13 ，居間人不得請求報酬，被上訴人請求無理由等語置辯。

14 三、原審判命上訴人給付10萬元，及自108年9月21日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，
16 並依職權就被上訴人勝訴部分為假執行之宣告。上訴人就於
17 其不利部分，全部聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決
18 不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一
19 審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴
20 駁回。

21 四、查兩造於107年11月3日簽立系爭承諾書，約定由被上訴人為
22 上訴人居間購買陳進凱所有系爭房地，上訴人於同年月12日
23 經被上訴人媒介與陳進凱簽立系爭買賣契約，約定上訴人以
24 660萬元向陳進凱購買系爭房地，並另簽立服務費折讓確認
25 單，約定應給付被上訴人服務報酬13萬2,000元，且上訴人
26 先給付被上訴人現金3萬2,000元等情，為兩造所不爭執，並
27 有系爭承諾書、服務費折讓確認單、系爭買賣契約可稽（原
28 審卷第5、6、17至33頁），堪信為真實。

29 五、被上訴人主張其為上訴人居間購買陳進凱所有之系爭房地，
30 兩造已成立居間契約法律關係等情，為上訴人所不爭執，惟
31 其抗辯：系爭房地之買賣契約未完成且已解約，伊違約係因

01 被上訴人業務能力造成伊貸款未過，且契約無效或已撤銷，
02 居間人不得請求報酬等語，然為被上訴人所否認，並以前詞
03 為辯。然查：

04 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
05 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
06 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
07 68條第1項分別定有明文。查被上訴人為上訴人居間仲介購
08 買陳進凱所有系爭房地，與上訴人於107年11月3日簽立系爭
09 承諾書，其上記載：「立書人（即購屋人，即上訴人）委託
10 皇冠不動產有限公司（即被上訴人）居間仲介購買坐落臺北
11 市○○區○○路○○○○號3樓之房地（或——段——小段——
12 地號共——筆），立書人承諾應於買賣契約成立時，給付買
13 賣總價款百分之二之服務報酬予受託人（依本公司所揭露之
14 服務報酬計收，最高不得超過中央主管機關之規定，未載明
15 者不得收取服務報酬），並以現金於買賣雙方簽訂不動產買
16 賣契約時一次付清，絕無異議。若不可歸責受託人之因素致
17 本不動產買賣契約不成立或無法履行，或立書人於賣方委託
18 期間屆滿後兩個月內就上開房地與賣方成交時，立書人同意
19 視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人承諾仍應給付前
20 開約定之服務報酬予受託人」（原審卷第5頁），本此約定
21 ，上訴人於其與陳進凱就系爭房屋簽訂系爭買賣契約時，即
22 應依約計算給付服務報酬予被上訴人。是以，上訴人與陳進
23 凱既於107年11月12日簽立系爭買賣契約，約定上訴人以660
24 萬元向陳進凱購買系爭房地，為兩造所不爭執，被上訴人自
25 得依前開約定，請求上訴人給付未付之約定服務報酬10萬元
26 。至上訴人雖抗辯：伊有簽過系爭承諾書，但這只是買賣過
27 程要簽的等語，惟上訴人既自承有與被上訴人簽訂系爭承諾
28 書，即受該承諾書約定之拘束，要無礙於上開判斷，其此抗
29 辯，仍無可採。

30 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
31 ，民事訴訟法第277條前段訂有明文。又依上開承諾書約定

之反面解釋，系爭買賣契約如因有可歸責於被上訴人之事由而
不成立或無法履行，上訴人始不負給付服務報酬義務。上訴人
抗辯因被上訴人業務能力問題，造成伊貸款未過，伊不負給付
報酬義務等語，為上訴人所否認，依前揭規定，上訴人自應就
系爭買賣契約因上開原因而可歸責於被上訴人致無法履行之有
利事實，負舉證之責，惟上訴人就此不能舉證以實其說，其此
抗辯，已難謂可採。況上訴人與陳進凱曾於108年1月25日就系
爭房地買賣事宜為協商並簽立協議書，該協議書記載：「雙方
於107.11.12簽訂房地買賣契約，標的為臺北市○○區○○路○○○
號3樓及其土地應有部分，今因買方之銀行貸款遲延，雙方協
議如下：一、雙方同意延到民國108年3月1日最遲於上述日期
完成銀行核貸程序，最後於108.3.11前完成交屋撥款手續。二、
若買方無法完成上述之情事實，雙方屆時再行協商賠償之金額」
，有協議書可稽（原審卷第45頁），復參酌上訴人僅分別於107
年11月13日、同年12月25日給付簽約款20萬元、完稅款180萬
元，亦有銀行帳戶明細可參（原審卷第16頁），可知上訴人確
未依系爭買賣契約及上開協議書約定期限，向金融機構辦理貸
款以支付尾款460萬元，經陳進凱再次催告上訴人履行未果而
解除系爭買賣契約，並訴請上訴人給付違約金，經本院以108年
度訴字第1165號判決上訴人應給付陳進凱違約金46萬2,000元
，有該民事判決可稽（本院卷第42至48頁）。是以，系爭買
賣契約原已經被上訴人居間媒介而成立，係因上訴人居期仍
未能貸得足額貸款以支付尾款，而遭陳進凱解除系爭買賣契
約，自非可歸責於被上訴人之事由，上訴人辯稱系爭買賣契
約係可歸責於被上訴人而解除，被上訴人不能請求伊給付報
酬等語，即無可採。

（三）上訴人另抗辯：系爭買賣契約沒有成立，因中途賣方解
除契約，被上訴人不能收服務費等語，惟陳進凱係以上訴人無
法辦妥銀行貸款及交屋程序而解除系爭買賣契約，有本院108
年度訴字第1165號判決可參（本院卷第42至48頁），此應係

屬契約其後因故解除之情形，核與契約無效或成立後經撤銷者，尚有不同，不影響被上訴人對上訴人居間報酬請求權存否。上訴人執司法院（83）廳民一字第22562號函研究意見為據，援為如契約無效或已撤銷，居間人不得請求報酬之抗辯，於法未合，仍無可採。

六、綜上所述，被上訴人主張依系爭承諾書、服務費折讓確認單約定之法律關係，請求上訴人給付10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月21日起（本件起訴狀繕本係於108年9月10日寄存送達上訴人，原審卷第10頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依職權宣告准為假執行，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	6	月	23	日
				民	事	第	一	庭	審
					判	長	法	官	蕭
							法	官	錫
							法	官	証
									劉
									逸
									成
									吳
									佩
									真

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	6	月	23	日
						書	記	官	吳
									帛
									芹