臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第610號

原　　告　蕭建忠
訴訟代理人　簡士袁律師
被　　告　明華建築開發股份有限公司
法定代理人　蕭國華
訴訟代理人　朱清雄律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國109年3月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣20,800元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣67萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告於民國106年間，仲介公業蕭德儀、公業蕭光孕及公業蕭深泉與被告買賣土地，被告表示原告若能協助簽立買賣契約，則願給付原告新臺幣（下同）200萬元之報酬。嗣在原告奔波下，被告與上開公業終於106年3月29日簽訂不動產買賣契約書，被告並於同年月31日出具承諾書（下稱系爭承諾書）予原告，承諾給付原告仲介費200萬元。惟被告嗣後拒不依約履行，經原告催告仍置之不理，爰依系爭承諾書契約法律關係，提起本訴，並聲明：被告應給付原告200萬元，及自106年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告雖書立系爭承諾書表示願給付原告200萬元之仲介費，

然依不動產買賣契約書所示，仲介人實為訴外人蕭仁鶴，原告僅為見證人，被告係誤信原告為仲介人而簽立系爭承諾書，故原告並無仲介費之請求權。

㈡公業蕭德儀與公業蕭光孕與被告協商買賣時，表示除了計畫道路外，其餘土地均出賣予被告，被告見土地區塊完整方同意購買。惟事後核算發現，公業蕭光孕所有450、451、453地號3筆土地，竟未列入買賣契約內，嚴重影響被告之利用，此部分之簽約並未完成。

㈢公業蕭深泉所有東興段758、760、824地號土地，因簽約同意出賣之派下員，其持分比例未達半數，而未能移轉登記，故給付仲介費之條件尚未成就，原告之請求為無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠原告主張上揭之事實，業據提出被告並不爭執之系爭承諾書為證，堪信為真實。

㈡被告雖辯稱誤信原告為仲介人、簽約並未完成云云。經查，不動產買賣契約雖記載原告為見證人，惟此足認原告確有參與不動產買賣過程。再者，系爭承諾書係於不動產買賣契約簽訂後之106年3月31日，由被告法定代理人自行書立，此為被告所承認（見本院109年7月17日言詞辯論筆錄），承諾書上載明；「茲蕭建忠先生仲介公業蕭德儀、公業蕭光孕、公業蕭深泉、管理人蕭協春之土地已完成簽約，報酬如下：一、公司給予仲介費新台幣貳佰萬元整。…」既承諾書係被告於不動產買賣簽約已完成後始行書立，斯時應無被告誤信原告為仲介人、部分簽約並未完成之情事，被告上開所辯與承諾書之記載不符，不足採信。退萬步言，縱使被告有被詐欺或意思表示錯誤情事，惟被告並未撤銷其承諾給付仲介費之意思表示，系爭承諾書自為有效。

㈢被告又辯稱部分土地未能移轉登記，給付仲介費之條件尚未成就云云。惟觀諸系爭承諾書，並無以土地完成移轉登記，

為給付仲介費之條件，被告上開所辯，亦無可採。

㈣綜上所述，原告依系爭承諾書契約之法律關係，請求被告給付200萬元，為有理由，應予准許。至於原告請求利息部分，系爭承諾書並未約定給付之期限，故應自原告催告後，被告始負給付遲延責任。查原告係於109年3月20日以存證信函催告被告於文到5日內給付仲介費200萬元，該存證信函於同年月23日送達被告，有原告提出之存證信函及回執在卷可稽，則被告應自109年3月29日始負遲延責任。從而，原告請求被告應自109年3月29日起至清償日止，給付按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許。逾上開範圍之利息請求，則無理由，應予駁回。

四、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　施錫揮

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　顏麗芸