

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3279號

原告 如意不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林祐湘

訴訟代理人 林軍男律師

被告 黃尉愷

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國109年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣八十四萬元，及自民國一〇八年十一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣二十八萬元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣八十四萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告公司起訴主張：

(一)、原告公司為「永慶不動產森林公園加盟店」之仲介業，受訴外人林靜香委託，就其所有坐落臺中市○區○○○路○段○○號地下層至地上7樓房地（下稱系爭不動產）提供出售之仲介服務；嗣原告公司人員尋得被告有購買意願，因出價未達賣方委託之售價，被告分別於民國108年6月5日、同年月18日簽立「不動產買賣意願書」暨「買方給付服務費承諾書」（下稱本件服務費承諾書），交由原告公司人員與林靜香議價，經安排見面協調後，終於以新臺幣（下同）8400萬元價格成交，並於同年月25日由被告指定之蔡駿騰擔任買方訂約名義人與林靜香簽立系爭不動產買賣契約書，被告亦於同日簽立「服務費確認單」予原告，確認其應給付原告公司服務報酬84萬元（即買賣總價1%），收款日為108年6月25日，繳款方式為「履保轉」。詎被告事後拒不給付前揭服務報酬，縱經催告，亦不給付，爰依民法居間規定及被告簽署之系爭承諾書、服務費確認單請求等語。

01 (二)、聲明：1.被告應給付原告公司84萬元，及自起訴狀送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔
03 保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)、伊原經由仲介業介紹要承租系爭不動產後再出租，後來友人
06 蔡駿騰要買，伊介紹蔡駿騰買，因仲介表示要讓賣方瞭解購
07 買意願，請伊代簽本件服務費承諾書及服務費確認單，蔡駿
08 騰也有授權伊簽名，依照伊簽署之文件，系爭不動產有成交
09 ，蔡駿騰應該要付服務報酬，後來聽蔡駿騰提及其與原告公
10 司之間有買賣糾紛，伊建議蔡駿騰要處理好，後來即接獲開
11 庭通知等語。

12 (二)、答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)、原告公司主張兩造先後於108年6月5日、同年月18日簽立本
15 件服務費承諾書，約定由被告委託原告公司向林靜香購買系
16 爭不動產，委託承買價格分別為8000萬元、8300萬元，被告
17 應支付買賣總價款1%之服務報酬，嗣於108年6月25日由蔡駿
18 騰與林靜香簽立不動產買賣契約書，買賣總價8400萬元，被
19 告於同日簽署服務費確認單之事實，已經提出本件服務費承
20 諾書、不動產買賣契約書、服務費確認單為證(見本院卷第
21 15-23頁)，核屬相符，且經被告肯認在卷，堪信為真實。惟
22 原告公司主張被告應依服務費確認單給付原告公司服務報酬
23 84萬元部分，則為被告否認，辯稱：伊係代簽本件服務費承
24 諾書及服務費確認單等語。

25 (二)、稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
26 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
27 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
28 條第1項亦有明定。查兩造間就系爭不動產固簽署本件服務
29 費承諾書，惟委託承買之金額分別為8000萬元、8300萬元，
30 與系爭不動產108年6月25日簽立之買賣契約書合意之買賣價
31 金8400萬元不符，是以被告雖於本件服務費承諾書承諾於買

賣契約成立時給付買賣總價款百分之1服務報酬之約定，因約定之條件並未成就，原告公司自無從依本件服務費承諾書請求服務報酬。

(三)、被告陳稱其介紹蔡駿騰與原告公司人員認識，故而簽署本件服務費承諾書等語，且查系爭不動產係由蔡駿騰與賣方林靜香成立買賣，被告則於服務費確認單之「客戶簽章」欄簽名（被告自承係其親簽，見本院卷第117頁），依服務費確認單上清楚記載「交易型態：買賣」、「簽約日期：108年6月25日」、「物件地址：臺中市○區○○○路0段00號B1-7樓」、「應付總服務費：84萬元」，可見原告公司雖未依本件服務費承諾書之約定以8000萬元或8300萬元價金媒介訂約，但有以8400萬元之價金媒介訂約，而居間仲介契約存在於兩造之間，被告始會在服務費確認單客戶簽章欄簽名，復以被告自承曾在房屋仲介加盟店任職，有仲介房屋之經驗等語（見本院卷第117頁），自應知悉簽署服務費確認單之用途及法律效果，其於知悉服務費確認單之內容後簽名於上，自應依所載內容負法律責任，至被告欲以何人名義簽署買賣契約，原告公司無從置喙。是原告公司依據居間仲介契約及服務費確認單請求被告給付服務報酬84萬元，依法有據。

(四)、被告雖以其係代蔡駿騰簽署服務費確認單等語置辯；惟被告與蔡駿騰於系爭不動產買賣契約簽署時均在場，何有代蔡駿騰簽署服務費確認單之必要，且依蔡駿騰於本院證稱：伊有請被告與仲介聯絡，都是被告聯絡，此案是被告撮合，沒有授權被告簽署本件服務費承諾書、服務費確認單，房子原係被告要租，被告希望伊買了後出租給他等語（見本院卷第119-120頁）；證人宋瑞堂證稱：系爭不動產經伊刊登廣告後，被告表示要看屋，被告嗣稱自備款不夠，要找合夥人一起購買，曾與蔡駿騰一起來看屋，也找兆基公司人員來看屋，其後被告表示要由蔡駿騰簽約，並稱要登記為3人所有，被告為其中一人，後來被告表示兆基要承租這個物件，不方便登記為被告名義，伊交服務費確認單給被告簽名，約定在履保專

01 戶領取，但買方未將服務費匯入履保專戶，蔡駿騰說服務費
02 由被告負擔，交屋時給付等語（見本院卷第122-123頁），可
03 見被告並非代理蔡駿騰簽署服務費確認單，所辯難以採憑。

04 四、又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
05 ；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
07 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
08 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
09 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
10 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
11 率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、
12 第203條已有明文規定。查兩造雖於服務費確認單約定服務
13 報酬收款日為108年6月25日，惟原告僅請求自起訴狀繕本送
14 達翌日即108年11月9日（被告於108年11月8日收受起訴狀繕
15 本，見本院卷第35頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
16 算之利息，應屬有據。

17 五、綜上所述，兩造間存有居間契約，並經被告指定蔡駿騰與林
18 靜香於108年6月25日訂立買賣契約，既係經原告公司媒介而
19 成立，而被告亦承諾支付服務報酬84萬元，原告公司依兩造
20 間居間契約及服務費確認單請求被告給付報酬84萬元及自
21 108年11月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
22 息，洵屬有據，應予准許。又原告公司陳明願供擔保請准宣
23 告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，
24 並依職權諭知被告預供相當之擔保，得免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他舉證，核
26 與判決結果不生影響，爰不一一加以論述。

27 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 109 年 2 月 5 日
30 民事第五庭 法官 李 蓓
31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 2 月 6 日

04 書記官 林國雄