

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第198號

原告 上和房屋仲介有限公司

法定代理人 莊永和

被告 潘明泰

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）230,811元，及自114年2月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用3,320元由被告負擔，並加給自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以230,811元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於109年4月8日簽訂土地銷售委託書（下稱系爭委託契約），約定被告於109年4月8日起至110年4月7日期間，將如附表一所示土地（下稱系爭土地）委託原告銷售，並約定服務費用按總價5%計算，如被告因故拒絕出售，違約補償金亦為總價5%（如附表二所示）。嗣雙方同意將委託銷售期間延長至113年12月31日止，並將銷售價格變更如附表一所示。原告已於期間內為被告覓得買方願依附表一所示價格購買系爭土地，並於113年12月11日回報被告，經被告口頭同意，詎被告遲不出面與買方簽約，原告為此依系爭委託契約第4條、第7條約定，請求擇一判決命被告給付總價5%之金額等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：就曾與原告簽訂系爭委託契約並無爭執，惟原告於113年9月已經辦理停業，卻沒有告知我，又在委託銷售期

01 滿前突然通知我找到買主，我對原告沒有信任感，加上系爭  
02 委託契約約定內容不夠完善，原告還要收取5%的報酬，所  
03 以我拒絕簽約，我沒有同意要賣給原告的買家等語置辯。並  
04 聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造前簽訂系爭委託契約，約定被告委託原告以附表一所示  
06 價格居間銷售如附表一所示之土地，嗣原告向被告報告已有  
07 出價符合委託銷售價格之買方出現，惟被告拒絕出面與買方  
08 簽訂買賣契約等節，業據原告提出系爭委託契約書、土地登  
09 記第二類謄本、地籍圖等件為證，被告就此亦不爭執，堪信  
10 為真實。

#### 11 四、法院之判斷

12 (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  
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其  
14 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條第1  
15 項、第568條第1項定有明文。經查，系爭委託契約並未約定  
16 原告向被告報告訂約之機會後，被告即必須與買方訂立買賣  
17 契約，本件原告就買賣雙方意思合致乙節，並未提出足夠證  
18 據以證明之，本院自難為有利於原告之認定。被告既未同意  
19 與買方訂約，依前揭規定，原告作為居間人之報酬請求權即  
20 尚未發生，此觀諸系爭委託契約第4條、第9條約定甚明。原  
21 告依系爭委託契約第4條請求被告給付報酬，尚無所據。

22 (二)、系爭委託契約第7條另有違約補償金之約定，被告雖以「對  
23 原告缺乏信任」、「銷售委託書不完善」、「服務費收取  
24 5%」等原因拒絕與買方簽約，惟被告並未提出系爭委託契  
25 約出現何種漏洞致無法履行之具體抗辯，經本院當庭勘驗原  
26 告與被告女兒之通話錄音，主要內容均在抱怨原告之報酬過  
27 高(5%)、對原告缺乏信任等節，然被告亦當庭自承系爭  
28 委託契約係由其自行簽署，對於系爭委託契約第7條之意見  
29 則為：好，沒關係(本院卷第147頁)。本院審酌被告在系  
30 爭契約書上之簽名與地址書寫筆跡一致，字跡清楚堪稱秀  
31 麗，被告顯非其所稱不識字之人，此外亦無證據足認被告事

01 後反悔不願依約履行，係基於何種不可歸責之事由，則原告  
02 依系爭委託契約第7條約定，請求被告給付總價5%之違約  
03 金，即屬有據。

04 (三)、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
05 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
06 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；給付無確定期  
07 限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自  
08 受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或  
09 依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告  
10 有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條  
11 第2項分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，係以  
12 支付金錢為標的，是原告自得請求被告給付自起訴狀繕本送  
13 達翌日即114年2月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
14 算之利息，為有理由，應予准許。

15 五、據上論結，原告依系爭委託書第7條約定，請求被告給付總  
16 價5%之違約補償金（總價4,616,229元 $\times$ 5%=230,811  
17 元），為有理由，應予准許。

18 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
19 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，  
20 應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，  
21 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。又本件  
22 訴訟費用確定3,320元，命由敗訴之被告負擔，並自判決確  
23 定翌日起，加給按法定利率計算之利息，附此敘明。

24 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日  
26 潮州簡易庭 法官 麥元馨

27 以上正本係照原本作成。

28 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
29 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（  
30 均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應  
31 一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

02 書記官 林語柔

03 附表一（土地坐落：屏東縣萬巒鄉萬金段）

04

編號	地號	面積	所有權範圍	委託價格	總價
1	974地號	500.20m <sup>2</sup> (151.31坪)	1/1	3萬元/坪	4,539,300元
2	979地號	236.71m <sup>2</sup>	1/8	公告土地現值 2,600元/m <sup>2</sup>	76,929元
					4,616,229元

05 附表二

06

條號	內容
第4條	服務費用按總價百分之伍計算。
第7條	甲方因故拒絕出售，或自行售出時，應賠償乙方總價百分之伍金額之違約補償金，以補償乙方之所有損失。若有收授訂金時，毀約則賠償責任由甲方負責。
第9條	服務費用於簽定買賣契約時，應連同超價部分一次付給乙方。