

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第7號

原告 諄泰富不動產有限公司

法定代理人 黃世清

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 黃薪翰

訴訟代理人 陳欽煌律師

陳建宏律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰叁拾貳萬元，及自民國一百一十年十月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰叁拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人陳勝雄、陳見隆(下合稱陳勝雄等2人)將其等所有坐落高雄市○○區○○段0000○0000000地號土地(下合稱系爭土地)及位於1381地號土地上同段616建號建物(即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號房屋，下稱系爭建物)(就上開土地及建物下合稱系爭房地)委託伊銷售。被告由其配偶黃琬琚於民國110年4月5日就系爭房地委託伊幹旋承買，嗣陳勝雄等2人與被告於110年4月19日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定買賣總價新臺幣(下同)6600萬元，被告並於同日簽署服務費確認單(下稱系爭確認單)，同意對伊給付服務費132萬元。系爭房地之買賣雙方

各自己履約完畢，依兩造間系爭確認單之約定，伊自得請求被告給付服務費132萬元，經伊於110年8月13日以高雄博愛路郵局第256號存證信函催告被告給付，被告迄今仍未付款等語，爰依系爭確認單之約定，求為判決：(一)被告應給付原告132萬元，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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊因有購買乙種工業廠房之需求，於110年4月間從原告之不動產說明書「仁武超便宜秒殺甲乙工廠房#稀有釋出」廣告中得知有甲乙工廠房出售之資訊，即聯繫原告，經原告之人員何佳眉告知系爭房地係乙種工業廠房，伊即於110年4月19日與陳勝雄等2人簽立系爭買賣契約，原告於簽約時仍未向伊告知系爭建物實為住工廠房，致伊誤認系爭建物為「乙種工業廠房」，進而同意簽約，原告以不動產說明書為虛偽不實之廣告，有違公平交易法第21條第1項規定。其後，伊向銀行申辦貸款時，經銀行人員告知後，始知系爭建物為住工廠房，銀行僅願意貸款3680萬元。又住工廠房違反工業用地之使用管制規定，無法取得設立許可及工廠登記（參諸工廠管理輔導法第14條第3款、第15條第3款規定），若伊要利用系爭建物為工業使用，須將住工廠房變更為乙種工業廠房，方得申請工廠設立許可及登記，導致伊另需額外支出工程費用3,449,311元，將系爭建物內部之水電及消防改為符合乙種工業廠房之規格。原告於簽約時並未向伊解說不動產說明書、系爭買賣契約之內容，有違不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款規定。從而，原告所為悖於公平交易法第21條第1項、不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2第2款、第3款及民法第567條第1項前段規定，依民法第571條規定，原告不得請求伊給付報酬即服務費。縱認原告得請求伊給付服務費，審酌原告未盡其說明義務及善良管理人注意義務，兩造所約定原告得獲得之服務費，較原告所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，應予酌減等語並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔

01 保，請准宣告免為假執行。

02 三、本院於111年9月13日、112年6月20日、同年8月22日言詞辯
03 論期日協同兩造彙整不爭執及爭執事項如下(本院卷(二)第4
04 9、51、197、245頁)：

05 (一)被告之配偶黃琬琚與原告(承辦人何佳眉)於110年4月5
06 日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、要約
07 書(本院卷(一)第275、277頁)，被告委託原告以承買總價
08 款6368萬元之金額仲介購買系爭土地，黃琬琚同日交付票
09 面金額200萬元之支票作為斡旋金。黃琬琚係代理被告委
10 託原告處理上開仲介購買土地之事務，原告之承辦人員為
11 何佳眉。

12 (二)被告與出賣人陳勝雄等2人之代理人陳劉珠好於110年4月1
13 9日簽訂系爭買賣契約及相關文件(本院卷(一)第139至157
14 頁)，被告向陳勝雄等2人買入系爭房地，買賣總價為660
15 0萬元。系爭房地已於110年8月2日辦妥所有權移轉登記予
16 被告，被告亦已受領系爭房地，並付訖價金。

17 (三)被告於簽訂系爭買賣契約同時，簽署系爭確認單予原告，
18 同意給付仲介服務費132萬元予原告，被告迄今尚未給
19 付。

20 (四)原告於110年8月13日以高雄博愛路郵局第256號存證信函
21 表示被告未於原定110年4月19日支付仲介服務費，催告被
22 告應於函到3日內給付132萬元仲介服務費予原告等語，上
23 開存證信函於同年月14日送達被告。

24 (五)審訴卷第87、89頁為被告之配偶黃琬琚與原告之員工何佳
25 眉於110年5月25日之LINE對話內容。

26 (六)原告人員在被告於110年4月19日簽訂買賣契約前帶被告看
27 過系爭房地兩次，系爭建物於被告看屋時之狀況如本院卷
28 (一)第199至211頁照片(即被證8號)及本院卷(二)第169至191
29 頁照片(即原證13號)所示。

30 (七)被告看屋時，系爭建物內除數瓶滅火器及殘餘老舊不堪使
31 用之水電設施外，並無其他消防及防火設備。

01 (八)被告尚未以系爭房地向主管機關申請工廠登記。

02 四、得心證之理由：

03 (一)原告依系爭確認單之約定，得請求被告給付服務費：

04 1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機
05 會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人
06 於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀
07 民法第565條、第568條規定甚明。

08 2.查被告之配偶黃琬琚代理被告，以黃琬琚之名義與原告
09 於110年4月5日簽署不動產買賣意願書、買方給付服務
10 費承諾書、要約書（本院卷(一)第275、277頁），被告委
11 託原告以承買總價款6368萬元之金額仲介購買系爭土
12 地，黃琬琚同日交付票面金額200 萬元之支票作為斡旋
13 金；其後，經由原告之居間仲介，被告與出賣人陳勝雄
14 等2人之代理人陳劉珠好於110年4月19日簽訂系爭買賣
15 契約，被告向陳勝雄等2人買入系爭房地，買賣總價為6
16 600萬元，被告於同日簽署系爭確認單予原告，同意給
17 付仲介服務費132萬元。系爭房地已於110年8月2日辦妥
18 所有權移轉登記予被告，被告亦已受領系爭房地，並付
19 訖價金等情，為兩造所不爭執，堪認系爭買賣契約係因
20 原告居間媒介而成立，原告已得依系爭確認單所定，請
21 求被告給付服務費132萬元。

22 3.被告抗辯：伊所欲購買者為乙種工業廠房，於110 年4
23 月間從原告之不動產說明書「仁武超便宜秒殺甲乙工廠
24 房#稀有釋出」廣告中得知有甲乙工廠房出售之資訊，
25 即聯繫原告，經原告承辦人員何佳眉告知系爭房地係乙
26 種工業廠房，且110年4月19日簽約時原告仍無向被告告
27 知系爭建物為住工廠房，致被告誤認系爭建物為「乙種
28 工業廠房」，進而同意簽約；其後，被告之配偶黃琬琚
29 以LINE通訊軟體向何佳眉詢問：「佳眉，其實我先生說
30 他的心態覺得他被騙了，因為我們不懂，但是就是單純
31 看到這個才會想買，而且他說他有說明他是要工業廠

01 房，結果他覺得你們也沒告知這是住工，現在銀行卡在
02 這裡，他之後還要話（花）更多錢，這才是我們吵架的
03 原因這樣你了解了嗎？我也很無奈，不知道該回他什麼
04 所以才希望你可以幫我們跟代書說一聲，不管如何銀行
05 這裡一定要幫我們快速處理好」等語，經何佳眉回應
06 「那個是專員給物件取名，超便宜就是指很值得買不貴
07 的概念，如果不值得當初怎麼那麼多組會想找廠房的人
08 去出價！我們是真的不知道是住工，因為申請出來的使
09 用分區就是寫乙工用地，不知道銀行那裡貸款會分！對
10 於這部份我也是昨天才聽你們說才知道，我也很難受」
11 等語，可知原告以不動產說明書為虛偽廣告，未對被告
12 據實說明系爭建物係包含單身員工宿舍之住工廠房，而
13 非全部均作為工廠使用之廠房等語。經核系爭買賣契約
14 第1條約定記載：「不動產標示及買賣權利範圍(本買賣
15 標的物應移轉範圍、標示等記載如未詳盡，悉依地政機
16 關登記謄本簿所載及法令規定)」等語，且該條約定之
17 「建築改良物標示」表格中就買賣標的物之系爭建物之
18 「主要用途」已明確記載「住工用」等文字(本院卷(一)
19 第139頁)，又原告提供買賣雙方閱覽之不動產說明書於
20 「產權調查表」中已明載系爭建物之用途為「住工用」
21 (本院卷(一)第106頁)，復依證人陳劉珠好即出賣人陳勝
22 雄等2人之代理人證述：我於簽約當時有大略翻過不動
23 產說明書，但我現在已經沒有印象了；(問：提示原告
24 庭呈之不動產說明書，該份說明書之文件內容包含本院
25 卷(一)第103至137頁，請證人翻閱此份原告庭呈之不動產
26 說明書，有無印象？)那時候沒有看到下方寫「現場詢
27 問調查」這8頁內容（即本院卷(一)第113至120頁）（法
28 官問：請問到底是沒看過，還是可能有看過，但沒有印
29 象？）可能有翻過，但沒有印象。後又改稱這8頁因為它
30 標題寫「仁武超便宜秒殺甲乙工廠房」我對這個標題沒
31 有印象，應該是沒有翻過這8頁文件；這8頁文件前面的

01 這些資料我有翻過（即本院卷(一)第103至111頁），這8
02 頁文件後面緊跟著的標的物現況說明書是我簽的，標的
03 物現況說明書後面的這些文件（即本院卷(一)第124 至13
04 7 頁），我可能沒有翻過。因為代書當時要我們簽哪
05 裡，我就簽名了；（問：在簽約當時，代書有無口頭向
06 買賣雙方講一遍系爭買賣契約內容？）代書當時沒有
07 唸，我們有把權狀跟資料交給代書，代書把它填到契約
08 書裡面，之後把契約書的內容叫雙方要看一看，之後再
09 簽名：（問：所以你的意思是代書有叫你們雙方要看好
10 再簽名是不是？）對；（問：不動產買賣契約書、履約保
11 證申請書裡面全部的手寫文字，除了你們簽名的部分之
12 外，其他都是代書在現場寫好了，才拿給你與買方的，
13 是不是？）對，是當天簽約的時候代書在現場寫好之後
14 再拿給我和買受人，代書有叫我們看過之後才簽；
15 （問：買受人那邊有看過這些契約內容跟代書的手寫文
16 字嗎？）有，我和他坐對面。【問：（提示本院卷(一)第1
17 39頁）請問不動產買賣契約書第一條建築改良物標示這
18 個表格中主要用途「住工用」等文字，是不是在你簽約
19 之前也已經寫在上面了？】對，代書都寫好了，因為代
20 書是依據使用執照寫上去的，我現場有把使用執照、工
21 廠登記證、所有權狀等的正本都拿給代書看。我在起初
22 委託仲介要賣不動產的時候就有把使用執照、工廠登記
23 證、所有權狀影印給仲介，他才可以物色有需要的人來
24 買，我在簽買賣契約當天還有把上面這些資料的正本帶
25 到仲介的門市那邊簽約等語(本院卷(二)第91至95頁)，堪
26 認被告於簽訂系爭買賣契約之時，原告現場有提供不動
27 產說明書，且該不動產說明書之內容至少有本院卷(一)第
28 103至112頁之內容，其中本院卷(一)第106頁之不動產說
29 明書「產權調查表」及系爭買賣契約第1條約款中已明
30 載系爭建物之用途為住工用，是被告斯時已知悉其所購
31 買之廠房為「住工廠房」，並同意就此等買賣標的物成

01 立系爭買賣契約，並無被告所辯其誤認系爭建物之全部
02 均僅作為工廠使用，不包含單身員工宿舍，而同意簽訂
03 系爭買賣契約之情事。況不動產標的物乃買賣契約之要
04 素，關係至為重大，於鉅額之不動產交易，買賣雙方自
05 當就買賣標的物之內容再三確認無誤後始簽訂書面契
06 約，被告既抗辯其極為在意購買之廠房須為全部均為工
07 業廠房使用之建物，不得包含宿舍之用途，被告自當會
08 詳細審閱及確認系爭買賣契約所載之買賣標的物，是
09 以，被告抗辯代書現場未告知契約內容，被告沒有看契
10 約內容等語，顯與常情不符，不足採信。至於證人黃琬
11 琚即被告之配偶雖證稱：簽約當天現場沒有不動產說明
12 書，也沒有讓被告及其看過建物登記謄本、測量成果圖
13 及使用執照；被告簽署買賣契約前，沒有看過系爭買賣
14 契約之內容，且原告、代書都沒有說明系爭買賣契約之
15 內容，代書的講解就是在聊天，沒有提到被告現在要買
16 的地是工業用地，價錢是多少，都是用聊天代過等語
17 (本院卷(二)第101、103、105頁)，已與證人陳劉珠好所
18 述不合，且被告與黃琬琚為夫妻關係，尚難期待黃琬琚
19 能客觀中立而無偏頗，自難認其證言為可信。

20 4.被告抗辯原告將不實之「仁武超便宜秒殺甲乙工廠房#
21 稀有釋出」等文字記載於不動產說明書之封面，以文字
22 及口頭誤導被告，未盡據實說明告知之義務，且原告之
23 仲介人員何佳眉在簽約時並未以不動產說明書、系爭買
24 賣契約對其說明，以致其誤認系爭建物為乙種工業廠
25 房，原告違反公平交易法第21條第1項、不動產經紀業
26 管理條例第23條第1項、第24條之2第2款、第3款、民法
27 第567條第1項前段等規定，致其購買系爭房地，依民法
28 第571條規定，原告不得請求其給付服務費用等語。惟
29 按債權人須證明有債之關係存在，並因債務人不履行債
30 務而受有損害，始得請求債務人負債務不履行責任，是
31 本件應責由被告就原告有前述之債務不履行事由，及其

01 因而受有損害等節，負舉證之責。經查：

02 (1)參諸高雄市政府工務局(下稱工務局)111年4月18日函
03 記載：「另建築法規並無貴院所稱住工廠房或乙種工
04 業廠房之用語」等語(本院卷(一)第91頁)，另1381地號
05 土地位於乙種工業區、1385-51地號土地位於甲種工
06 業區，有土地使用分區證明書、高雄市政府地政局仁
07 武地政事務所(下稱仁武地政事務所)111年4月8日函
08 可參(本院卷(一)第45、77頁)，可知廠房之種類並無住
09 工廠房或乙種工業廠房之區別，僅係該等廠房所占用
10 之土地是否為工業區土地之差異。又原告製作之不動
11 產說明書其封面標題固記載：「仁武超便宜秒殺甲乙
12 工廠房房#稀有釋出」等文字，然其內容已明確記載
13 系爭建物為住工廠房，並非記載系爭建物之全部僅單
14 純作為工廠使用，被告自無誤認之可能。再依上開證
15 人陳劉珠好所述，其除對不動產說明書其中下方記載
16 「現場詢問調查」等8頁文件(即本院卷(一)第113至120
17 頁)無印象外，原告於簽約當日在現場有提供不動產
18 說明書之其他內容，另參酌證人即代書張次福證述：
19 其有向買賣雙方口頭說明系爭建物之用途為住工用等
20 語(本院卷(一)第315頁)，是不論原告之人員有無向被告
21 解說不動產說明書或系爭買賣契約之內容，被告自
22 已明悉系爭建物為住工廠房，而無誤認系爭建物之全
23 部均僅作為單純工廠使用之可能，且被告未能舉證證
24 明其因原告為虛偽廣告或未解說不動產說明書及系爭
25 買賣契約之內容致其受有何等損害(詳後述)，被告遽
26 爾援引民法第571條規定抗辯原告不得請求給付服務
27 費等語，難認有據。

28 (2)被告固抗辯因住工廠房違反工業用地之使用管制規
29 定，無法取得設立許可及工廠登記(工廠管理輔導法
30 第14條第3款、第15條第3款參照)，若被告要利用
31 系爭房地為工業使用，須將住工廠房變更為乙種工業

01 廠房，始得取得設立許可及工廠登記，導致被告須額
02 外支出工程費用3,449,311元，將系爭建物內部之水
03 電及消防改為符合乙種工業廠房之規格等語。經查，
04 被告自承尚未以系爭房地向主管機關申請工廠登記，
05 是其所稱系爭建物無法取得工廠設立許可及登記等
06 語，其並未舉證證明。再按都市計畫法臺灣省施行細
07 則第18條規定：「(第1項)乙種工業區以供公害輕微
08 之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為
09 主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設
10 施及公用事業設施，不在此限：……」、「(第2項)
11 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公
12 共服務設施及公用事業設施，指下列設施：一、工廠
13 必要附屬設施：(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗
14 及服務辦公室(所)。(二)倉庫、生產實驗室、訓練房
15 舍及環境保護設施。(三)員工單身宿舍及員工餐廳。(四)
16 其他經縣(市)政府審查核准與從事製造、加工或修
17 理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或
18 其他必要之附屬設施。……」，可知乙種工業區內之
19 土地可供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，其附屬
20 設施包含員工單身宿舍在內，上開規定並無限制工廠
21 於附設員工單身宿舍時，即無法申請工廠設立許可及
22 登記之明文。從而，被告抗辯系爭建物乃包含員工單
23 身宿舍在內之住工廠房，以致其無法申請工廠設立許
24 可及登記等語，與上開規定未合，且被告自陳其尚未
25 以系爭房地向主管機關申請工廠設立許可及登記等
26 語，是其上開所辯，顯乏所據，而不可採。此外，被
27 告固稱其為將住工廠房變更為乙種工業廠房，須將系
28 爭建物內部之水電及消防改為符合乙種工業廠房之規
29 格，始得取得設立許可及工廠登記，導致被告須額外
30 支出工程費用3,449,311元等語，並提出坤倫營造工
31 程有限公司(下稱坤倫公司)出具之工程報價單總表及

01 報價明細表為證(審訴卷第85頁、本院卷(一)第301至30
02 6頁)，惟觀諸卷附兩造提出之系爭建物照片(本院卷
03 (一)第199至211頁、卷(二)第169至191頁)顯示，系爭建
04 物老舊，內部空蕩蕩，其內之格局及設備不足以作為
05 工廠使用，且經本院檢附上開工程報價單總表及報價
06 明細表，函詢坤倫公司有關「(一)貴公司於估價前或同
07 時，有無前往系爭廠房查看？(二)貴公司估價當時，系
08 爭廠房有無任何當時仍存在之所謂『住工廠房』之水
09 電及消防設備？或是系爭廠房並無任何水電、消防設
10 備，貴公司所出具之附件2『工程報價單總表』及附
11 件3所示『報價明細表』僅係為使系爭廠房能營運，
12 而需施作裝設之水電、消防設備？」等事項，該公司
13 函覆稱：「1.本公司在報價前確實有多次前往系爭廠
14 房現勘。2.本公司估價前有多次前往系爭廠房現勘，
15 現場有殘留部分老舊不堪使用之水電設施無任何消防
16 設備，本公司係依據業主營運需求提出相關水電及消
17 防設備報價單給業主做為施工預算。」等語(本院卷
18 (二)第233頁)，又兩造不爭執原告人員在被告於110年4
19 月19日簽訂系爭買賣契約前帶被告看過系爭房地兩
20 次，系爭建物於被告看屋時之狀況如前開照片所示，
21 被告看屋時，系爭建物內除數瓶滅火器及殘餘老舊不
22 堪使用之水電設施外，並無其他消防及防火設備，是
23 可知被告於系爭買賣契約成立前已知系爭建物並無消
24 防設備及足堪使用之水電設備，被告係依看屋當時之
25 現況買入系爭建物。準此，縱認系爭建物乃單純作為
26 工廠使用之廠房，未含員工單身宿舍此一附屬設施，
27 惟因系爭建物於被告買入時原本即無消防設備及足堪
28 使用之水電設備，則被告為將系爭建物供作工廠使
29 用，本即須將系爭建物重新改建，又被告僅向陳勝雄
30 等2人買受系爭房地之所有權，系爭買賣契約之買賣
31 標的物不包含工廠登記，是被告本應支出如上開工程

01 報價單總表及報價明細表所載之工程費用，及重新申
02 請工廠設立許可及登記，不因系爭建物係單純工廠使
03 用之廠房或住工廠房而有差異，自非屬被告須額外支
04 出之工程費用或增加辦理之行政程序，是被告上開抗
05 辯，亦無足採。

06 5.又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
07 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收
08 受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第
09 571條定有明文。上揭規定係為居間人違反忠實辦理義
10 務之效力，居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之
11 義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委
12 託人之相對人之行為，自屬違背忠實義務，故明定不許
13 居間人向委託人請求報酬，以示保護委託人之利益，並
14 予居間人制裁（民法第571條立法理由參照）。故依前
15 述規範意旨可知，居間人不得向委託人請求報酬，必須
16 其於履行居間契約過程中違反對於委託人之忠實義務而
17 為利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收
18 受利益者，始足當之。查原告提供之不動產說明書明載
19 系爭建物之用途為住工用，已如前述，又被告有前往看
20 屋，依其看屋時之系爭建物現況，根本無法直接作為工
21 廠使用，被告本即須支出重新改造系爭建物作為工廠使
22 用之工程費用，且被告並未繼受系爭房地之工廠登記，
23 被告欲以系爭房地經營工廠，亦應自行申請辦理工廠設
24 立許可及登記，亦如前述，被告復未指明原告有何利於
25 陳勝雄等2人之行為，或使陳勝雄等2人收受何等利益，
26 且未證明被告因系爭買賣契約之交易受有何等損害，是
27 被告援引依民法第571條規定，抗辯原告不得請求其給
28 付服務費等語，顯難憑取。

29 (二)原告得向被告請求如數給付服務費132萬元：

30 被告抗辯原告未盡其說明義務及善良管理人注意義務，兩
31 造所約定原告得獲得之服務費，較原告所任勞務之價值，

為數過鉅失其公平，應予酌減等語。惟按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條本文固定有明文。考其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。本院審酌原告於不動產說明書中已明載系爭建物之用途為住工用，且被告於簽訂系爭買賣契約時亦明知此情，被告亦無因其所稱誤認系爭建物全部均可供做工廠使用一節，而受有額外之損害，且兩造約定之居間報酬亦未高於不動產仲介經紀業報酬計收標準，尚符於交易常情，其數額並未過鉅，亦無顯失公平之情形，自無酌減之必要。

(三)又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。依系爭確認單記載，被告應於110年4月19日一次給付服務費132萬元(本院卷(一)第136頁)，核屬定有期限之給付，是原告請求被告給付在上開原定應給付期限110年4月19日之後之自起訴狀繕本送達翌日即110年10月2日(審訴卷第57頁)起

01 至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自無不
02 合。

03 五、綜上所述，原告依系爭確認單之約定，請求被告給付132萬
04 元，及自110年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告
06 准、免假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當金額擔
07 保之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院
09 審酌後，認均於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

10 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第390條
11 第2項、第392條第2項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
13 民事第二庭法 官 許慧如

14 以上正本係照原本作成。

15 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。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
18 書記官 林榮志