

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第871號

原告 種籽地產有限公司

法定代理人 陳俊元

訴訟代理人 張嘉麟律師

被告 林羽綜

訴訟代理人 蘇珮宸

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國113年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣477,200元，及自民國112年10月14日起至清償日為止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國000年0月間委託原告居間向訴外人大林建設股份有限公司（下稱大林公司）購買坐落臺中市○○區○○○段00000○000○000000地號土地及其上門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000○00巷00號建物（下稱系爭房地），並同意給付原告服務報酬共新臺幣（下同）477,200元。嗣因被告無法於原約定時點給付價金，另與大林公司於111年11月14日簽立變更期款協議書變更價金給付時點，然被告仍無法依前揭變更期款協議書如期給付，亦因此與大林公司有爭執，經原告積極努力居間協助下，被告於112年6月6日再次與大林公司簽立協議書，大林公司同意被告暫緩給付280萬元尾款，並完成系爭房地之點交。詎被告經催告後迄今仍未依約給付居間報酬，爰依民法第565條、第568條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告477,200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)對被告抗辯之陳述：依原證7之「價金履約專戶明細暨點交證明書」可證明系爭房地已完成點交程序，且本件係因被告無法依約如期給付買賣價金，而與大林公司逕行變更交付期限之約定，就被告所提出之協議書上亦有原告之用印，可見原告並無被告所稱就系爭房地買賣契約成立後，均置之不理之行為。

二、被告則以：原告並未提供實價登錄及不動產說明書供伊審閱，且兩造所簽立之原證3「買方給付服務費承諾書」係111年7月30日所簽立斡旋書之附件，而當時並未載明服務報酬之數額；111年8月4日尚未簽立系爭房地之不動產買賣契約書時，原告即要求伊簽立原證4之服務費確認單，並向伊稱僅係要完成簽約程序，實際仲介費用日後都可再討論等語；原告未據實告知伊更改合約後之權利義務為何，僅以建商節稅為由，要求延至112年1月10日交屋，因大林公司延後交屋，已違約，伊請原告向大林公司索討違約金，而遭原告藉故推辭；原告稱已完成交屋，然房間、電梯、社區大門、信箱之鑰匙均未交付予伊。原告於本件買賣過程未善盡職責、未積極履行應負之義務，自不得向伊請求給付居間報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條亦有明定。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀民法第565條、第568條之規定甚明，其後契約因故解除，於所得報酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號、72年度台上字第1537號裁判參照）。

(二)本件查被告與大林公司於111年8月4日就系爭房地簽立不動產買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約），買賣價金係23,860,000元，於該買賣契約第17條特別約定事項2.記載「甲乙

雙方協議貸款不足，無條件解除契約詳附件協議書」，即於同日簽立不動產買賣協議書（下稱第一次協議書）約定「雙方同意在甲方（即被告）信用無不良情事下，就本標的房屋貸款、房屋修繕貸款、信貸借款金額加總後之金額若不足1,780萬元整，甲方雙方所簽訂之不動產買賣契約書無條件解除，乙方（即大林公司、林通泉、林又菲）就已收價金全數無息退還甲方……」，以上有各該買賣契約書、協議書在卷可按（本院卷頁25-31、37），並為兩造所不爭執，自堪認為真實。

1. 又查於同年11月14日被告與出賣人大林公司等就價金期款給付日期延後，並簽立變更期款協議書（下稱第一次變更協議書）；而被告於111年12月19日、112年1月10日、同年月18日以存證信函通知出賣人、依前述系爭房地買賣契約第17條特別約定事項2.之內容，因其向臺中市農會貸款僅1,300萬元，不足1,780萬元，主張解除系爭房地買賣契約，請求返還前繳納之價款及商談後續處理事宜等，有各該存證信函可佐（本院卷頁141-148）；嗣被告與出賣人於112年2月4日復簽立變更期款協議書（第二次變更協議書），即變更尾款1,780萬元延至112年6月30日給付。再於112年6月6日買賣雙方復簽立不動產買賣協議書（下稱第二次協議書），約定變更尾款1,500萬元待過戶完成臺中市農會撥款，餘280萬元欠款，於過戶完成時辦理最高限額336萬元抵押權，於112年12月31日前還清欠款，年息2.095%，違約金28,000元等事項，及開立本票2張、價金履約專戶明細暨點交證明書等，其上均有原告用印及見證，有各該協議書、本票、價金履約專戶明細暨點交證明書、第二次變更協議書在卷可按（本院卷頁149、39-42）；以上足知被告與出賣人大林公司、林通泉及林又菲就系爭房地已成立買賣契約，雖在第一次變更協議書之後，被告向出賣人等以上開存證信主張解除系爭房地買賣契約，但因就系爭房地買賣之部分價金1,780萬元給付日期及方法，仍作成第二次變更協議書及第二次協議書之合意，

01 故尚不影響系爭房地買賣之成立。

02 2.雖被告辯稱其已付款即其於111年10月28日匯款596萬元予買
03 賣信託財產專戶，及提出匯款申請書以佐（本院卷頁12
04 3），但配合建商節稅遲延交屋至112年之詞，並提出與原告
05 仲介人員劉益忠間、上恩地政士助理張世芳與被告訴訟代理
06 人間之LINE訊自對話文字內容可稽（本院卷頁125、136-
07 1）；惟經審酌系爭房地買賣契約書第4條關於價款給付，出
08 賣人係於被告支付尾款時辦理交屋之約定內容，故難認定被
09 告未給付全部尾款1,780萬元前，出賣人等即應負交付系爭
10 房地之義務，且此部分亦可自被告於給付尾款前，即於112
11 年5月10日需以房屋租賃契約書訂立之方式，先取得系爭房
12 地交付使用之事可參（本院卷頁151-153）；是被告辯述出
13 賣人應負系爭房地買賣契約第12條第3項約定遲延交屋之違
14 約金賠償責任，原告藉故推辭向大林公司索取違約金等詞，
15 並非可採。

16 (三)而依兩造於111年8月1日訂立買方給付服務費承諾書（下稱
17 系爭承諾書）約定「買方（即被告）承諾應於契約成立時，
18 給付買賣總價款2%之服務報酬」及同年月4日簽署確認服務
19 費係477,200元，有系爭承諾書及服務費確認單可稽（本院
20 卷頁33-35），核其服務報酬均係系爭房地買賣價金2,386萬
21 元之2%即477,200元，此不因被告辯述系爭承諾書係111年7
22 月30日所簽立斡旋書之附件，而當時並未載明服務報酬數額
23 之事而影響；另其亦未舉證證明所辯稱上開服務費確認單僅
24 係兩造完成簽約程序，實際仲介費用可再討論之事，自無從
25 作何有利於被告之較低服務報酬之認定。再查：

26 1.原告提出系爭房地不動產說明書、成交行情、一般委託銷售
27 契約書、標的物現況說明書等資料為據，其上均有被告之簽
28 名（本院卷頁169-183），是被告辯稱原告並未提供實價登
29 錄及不動產說明書供伊審閱之詞，無法採信。

30 2.又兩造約定服務報酬亦未不逾內政部公告之不動產仲介經紀
31 業報酬計收標準第1項「不動產經紀業或經紀人員經營仲介

01 業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計
02 不得超過該不動產實際成交價金6%或1個半月之租金」之規
03 定；則原告依系爭承諾書及服務確認單之約定，請求被告給
04 付服務報酬477,200元，係屬有據。

05 四、綜上所述，原告本於居間之法律關係，依系爭承諾書之約
06 定，請求被告給付服務報酬477,200元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日即112年10月14日起（本院卷頁59）至清償日止，按
08 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件事證已
09 臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之
10 結果不生影響，爰不一一論列。

11 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
12 訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
13 假執行。

14 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
16 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
17 法 官 楊 嶠 琇

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
24 書記官 蔡仲蔚