

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第2357號

原告 易鴻房屋有限公司

法定代理人 蔡委廷

訴訟代理人 曾浩銓律師

陳樹村律師

黃欣安律師

複代理人 張淼森律師

羅楊潔律師

被告 康木水

訴訟代理人 康有銘

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬捌仟元，及自民國一一〇年十月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元應由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告新臺幣壹拾壹萬捌仟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：被告於民國110年2月28日透過原告居間仲介，與訴外人李進雄、李進財簽訂坐落高雄市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）之買賣契約（下稱系爭買賣契約），並已支付系爭房屋買賣之定金，被告為規避其給付報酬之義務，與李進雄、李進財合意解除系爭買賣契約，另於同年6月4日私下以總價新臺幣（下同）295萬元完成系爭房屋之買賣，經原告發現後質問被告，被告遂同意支付原告11萬8,000元之服務費，並於同年8月24日與原告簽立簽呈單（下稱系爭簽呈

單)，事後被告拒絕給付，經原告於同年10月7日以存證信函向被告催告，至今仍未給付服務費等情。爰依系爭買賣契約及系爭簽呈單，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告11萬8,000元，及自110年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)請依職權准宣告假執行

二、被告則以：系爭房屋因原告無法辦理過戶登記，導致伊並未購買到系爭房屋，後來伊媳婦自己跟屋主即接洽購買系爭房屋，也成功辦理過戶，原告均未提供任何協助，且以欺騙方式使伊簽立系爭簽呈單，自無請求伊給付服務報酬之理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由

(一)原告主張被告與訴外人李進雄、李進財於110年2月28日簽訂系爭買賣契約，被告並於同年8月24日與原告簽立系爭簽呈單等情，業據提出系爭簽呈單、房屋買賣定金收據、支票影本等件為證（本院卷第13至15頁），被告不爭執親自簽訂系爭簽呈單（本院卷第169頁），此部分事實堪信為真。至原告主張被告應給付銷售成交總價百分之4之金額即11萬8,000元作為服務報酬，則為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者係原告請求被告依系爭簽呈單給付11萬8,000元，是否有據。

(二)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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565條、第568條，分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。經查，原告與訴外人李進雄、李進財間就系爭房屋存有委託銷售契約書，委託銷售期間自109年9月25日起至110年4月30日止，此有系爭房屋委託銷售契約書在卷可佐（本院

卷第137至第149頁)，於居間契約期間，被告亦透過原告居間仲介簽訂系爭買賣契約，被告並支付發票人茆淑萍，支票號碼TGA0000000，票載金額50萬元之支票作為定金，此有上開房屋買賣定金收據及支票影本為證，雖嗣後被告及訴外人李進雄、李進財間合意解除系爭買賣契約，然揆諸上開實務見解意旨，原告既已媒介成立，即得向被告請求居間報酬，而不受系爭買賣契約解約之影響。

(三)被告固抗辯受原告詐欺而簽訂系爭簽呈單，後經訴外人即被告之媳婦吳佳文與屋主接洽後，才得以購到系爭房屋云云。惟查，原告查證後方得知，系爭房屋經訴外人李進雄、李進財於110年6月4日以295萬元出賣予被告，並經被告指示將系爭房屋登記予吳佳文，吳佳文僅為被告指定登記名義人，真正買受人為被告，而被告遂於110年8月17日向原告承認，並於房屋買賣定金收據上方紀載：「110，6/4本件雙方6成交295萬，本人康木水願支付服務費4%」等語，且自願與原告簽訂系爭簽呈單：「本件建物賣方李進財、李進雄與買方康木水（指定登記第三人吳佳文）於110年6月4日成交新台幣貳佰玖拾伍萬元整，買方願意支付成交總價之4%服務費支付服務仲介費。110年8月24日早上10:30支付現金…」等語，此經被告簽名確認，堪認被告明確表示願以系爭房屋成交總價即295萬元之4%作為系爭買賣契約之仲介服務費，是被告辯稱受原告詐欺而簽訂系爭簽呈單，難認有據。從而，系爭買賣契約於110年2月28日因原告之媒介而成立，原告實有提供被告仲介服務，並得依原告自願簽定之系爭簽呈單約定，向被告請求給付約定之居間報酬即11萬8,000元，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭簽呈單，請求被告給付11萬8,000元，及自110年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職

01 權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
02 告預供擔保後得免為假執行。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
04 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

07 高雄簡易庭 法 官 張茹綦

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

13 書記官 黃振祐