

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第748號

原告 億文有限公司

法定代理人 蔡尚倫

訴訟代理人 馮曼芸

被告 伍耘霆

訴訟代理人 鄭才律師

複代理人 王羿文律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113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貳拾萬元，及自民國一一三年二月二十八
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟貳佰壹拾元應由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告新臺幣貳拾萬元為原告預
供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為委請原告媒介居間出售其所有之門牌號碼
高雄市○○區○○○路00000號11樓房屋（下稱系爭房
屋），雙方於民國112年10月3日簽定房屋買賣仲介專任契約
書，委託銷售價格新臺幣（下同）500萬元，並約定於第三
人與被告間買賣契約成立之時，原告得請求相當於成交價4%
之報酬（下稱系爭居間契約），訴外人許志豪經原告仲媒合
仲介表示欲購買系爭房屋，並交付定金30萬元，原告將上情
告知被告，被告亦同意訴外人許志豪要約（下稱系爭買賣契
約），並與原告於同年10月6日簽定定金保管契約，同意被
告於交付不動產移轉登記必要文件前，由原告暫予保管許志
豪所交付之定金30萬元，詎被告嗣後於同年月19日口頭向原
告表示解除系爭買賣契約，原告遂於同年月30日以存證信函

01 催告被告於7日內給付居間報酬20萬元，惟被告迄今仍未給
02 付等情。爰依系爭居間契約第3、4條約定，及民法第565、5
03 68條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告20萬
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息。

06 二、被告則以：被告自始無出售系爭房屋之意思，於112年10月3
07 日依約至原告簽署系爭居間契約時，僅有原告僱員在場，原
08 告卻稱已找到買家，隨即要求被告簽立現金簽收單、定金約
09 定保管契約，被告情急下輕信原告說詞，簽署上開文件，惟
10 被告嗣後深思自覺遭原告設計，被告與許志豪間就系爭買賣
11 契約之必要之點自始未達一致，故拒絕原告給付之請求等
12 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院得心證之理由

14 (一)原告主張被告與許志豪簽訂系爭買賣契約，被告並於112年1
15 0月3日與原告簽立系爭居間契約等情，業據提出房屋買賣仲
16 介專任委託書、現金簽收單、定金約定保管契約等件為證
17 (本院卷第17至23頁)，且被告不爭執親自簽訂上開文件
18 (本院卷第79頁)，此部分事實，堪信為真。至原告主張被
19 告應給付銷售成交總價百分之4之金額即作為服務報酬，則
20 為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者係原告請求被
21 告依系爭居間契約給付20萬元乙節，是否有據。

22 (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
23 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
24 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
25 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565
26 條、第568條，分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介
27 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
28 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參
29 照）。經查，系爭居間契約即委託書第3條服務報酬及違約
30 約定第4項所載：「因可歸責於甲方(即被告)之事由而解除
31 買賣契約或甲方未履行簽署買賣契約義務時，甲方仍應給付

01 全額之服務報酬。」，被告於112年10月3日簽立現金簽收單
02 作為收受之證明，現金簽收單上載明該30萬元為「買賣價
03 金」等語（本院卷第21頁），許志豪經原告媒合為系爭房屋
04 買家，委託原告居間仲介以500萬元承買系爭房屋，並給付
05 價金30萬元，委請原告將該價金交予被告，上開30萬元價金
06 為俗稱之斡旋金，即許志豪受要約拘束之意思萬若被告就該
07 出條件予以承諾並收受斡旋金，則雙方意思表示合致，斡旋
08 金即轉為定金，視為買賣價金之一部分，被告於收受上開價
09 金之時買賣契約即為成立，縱被告於同年月19日以意思表示
10 解除系爭買賣契約，然揆諸上開實務見解意旨，原告既已媒
11 介成立，即得向被告請求居間報酬，被告因自己原因未履行
12 系爭買賣契約之義務，具可歸責事由，原告仍得依上開約定
13 向被告請求給付居間報酬。

14 (三)被告固抗辯係遭原告設計，被告與許志豪間就系爭買賣契約
15 之必要之點自始未達一致，故拒絕原告給付之請求云云。惟
16 查，證人許志豪於本院113年5月21日審理時證稱：「（你如
17 何知道系爭房屋出售消息？）是我朋友蔡尚倫剛好在原告公
18 司上班，有跟我說這個物件可以投資。（有無說到房屋要賣
19 多少？）賣家是出500萬元，印象中有先支付訂金30萬元，
20 我請友人送到原告公司，蔡尚倫說有收到這筆款項，叫我有
21 空去簽字。（你知道賣方不賣是希望拿回30萬元，還是希望
22 賣方履約？）我希望被告能履約，因為我已經出了30萬元定
23 金」等語（本院卷第104至106頁）。依證人證詞，原告斯時
24 已向被告與許志豪說明雙方分別作為系爭房屋之賣方與買
25 方，且據被告簽立之委託書前言欄所載：「立委託書人（即
26 被告）茲為下列不動產買賣事宜，專任委託億文有限公司
27 （即原告）居間仲介銷售...」，又於本文欄明文記載委託銷
28 售標的為系爭房屋，委託銷售價格為500萬元，足見委託書
29 已載明被告確有委託原告就系爭房屋進行居間銷售，是被告
30 與許志豪間就系爭買賣契約之買賣標的、價金之必要之點均
31 達成一致而成立契約，是被告辯稱受原告設計而簽訂上開系

01 爭文件，然就其主張均未提出任何事證以實其說，難認有
02 據。從而，系爭買賣契約於112年10月3日因原告之媒介而成
03 立，是原告實有提供被告仲介服務，其依被告自願簽定之現
04 金簽收單、定金約定保管契約，向被告請求給付約定之居間
05 報酬即20萬元，核屬有據，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依系爭居間契約第3、4條約定，及民法第56
07 5、568條規定，請求被告給付20萬元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日即113年2月28日（見本院卷第45頁送達回證）起至清償
09 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 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
11 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職
12 權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
13 告預供擔保後得免為假執行。

14 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
15 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
18 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
24 書記官 黃振祐