

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第908號

原告 吾愛屋地產有限公司

法定代理人 榮德裕

訴訟代理人 吳美敏

被告 李惠如

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國112年8月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬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：被告與訴外人鄒建紅為大陸同鄉，兩人於民國112年3月10日委託原告居間仲介而簽訂2份不動產買賣契約書，由被告以新臺幣（下同）615萬元價格出售其所有坐落苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地及其上同段622建號即門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○里00鄰○○街00號2樓房屋（下稱被告系爭房地）予訴外人鄒建紅（下稱甲買賣契約），並同時以450萬元價格向鄒建紅購買渠所有坐落苗栗縣○○市○○段0000地號土地及其上同段1173建號即門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000巷00號11樓房屋（下稱鄒建紅房地，下稱乙買賣契約），而系爭房地、鄒建紅房地其後均已分別於

01 同年6月8日、同年月13日辦理完成過戶登記予鄒建紅、被
02 告，其後鄒建紅則已於112年6月27日轉帳137萬7875元買賣
03 價金差額予被告，且被告亦簽署2紙服務報酬給付同意書
04 （下稱報酬同意書）予原告，表示其同意支付甲買賣契約、
05 乙買賣契約之服務報酬費各18萬5000元、6萬5000元（共25
06 萬元）予原告；然嗣經原告屢次催告被告給付上開仲介服務
07 費仍未獲置理，為此爰依系爭報酬同意書之契約關係，請求
08 被告給付25萬元予原告等語。並聲明：被告應給付原告25萬
09 元，及自支付命令送達被告翌日即112年8月10日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息（原告原起訴請求自112年7月
11 1日計息，見司促案卷第7頁；嗣於本院言詞辯論期中當庭
12 變更如上，見本院卷第108頁及第246頁，因屬減縮應受判決
13 事項之聲明，於法相合，當予准許）。

14 二、被告則以：其確有簽署系爭甲、乙買賣契約書及系爭報酬同
15 意書，固屬無訛；然司促卷第29頁之報酬同意書中所載「結
16 清，李惠如」非其字跡，其當時所簽同意書如其庭呈之內
17 容；其確有委託原告居間仲介買賣系爭房地；然其有向苗栗
18 地檢提告鄒建紅、原告仲介吳美敏及代書李潤等人涉嫌詐
19 欺，因其當時想要出售其系爭房地，而鄒建紅以同鄉關係要
20 求其將系爭房地委託由渠代為銷售，其方簽立委託銷售契約
21 書予鄒建紅，而鄒建紅竟於112年3月11日帶同原告店長榮德
22 裕到場，令其簽署一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契
23 約），並接著於同日即由其與鄒建紅2人簽署出售系爭房地
24 及購買鄒建紅房地之系爭甲、乙買賣契約，當時甲買賣契約
25 已記載買方為鄒建紅，其上資料亦均已填載完畢，其斯時基
26 於同鄉關係而未懷疑即為簽署系爭甲、乙買賣契約；然其係
27 以790萬元出售其系爭房地，並以450萬元購買鄒建紅房地，
28 當時並未提到其僅收取差額，僅提及由其購買鄒建紅房地，
29 由鄒建紅購買其系爭房地。因其尚未收到頭期款時即已將該
30 等房地完成過戶程序，其始驚覺不對勁，因仲介應誠實告知
31 其差額要如何處理，卻未告知。而鄒建紅確有支付其上開房

01 地買賣差額137萬7875元，並匯入其農會帳戶無訛；然原告
02 並未告知其避稅之金額及其實際會收到之金額為何，其認其
03 應收到340萬元，但實際只收到137萬多元。又其於112年6月
04 4日已通知仲介、代書停止一切交易買賣，當下代書亦向其
05 表示同意先停下，然因代書又表示畢竟鄒建紅房地已過戶於
06 其名下，其方繼續履約去農會申辦貸款及點交房地，但實際
07 房地係於同年6月8日、6月13日才過戶，故其主張原告等人
08 合夥對其詐欺，其雖有配合去辦貸款，但其無法同意點交系
09 爭房地，故迄今尚未點交。又系爭甲買賣契約約定貸款成數
10 未達8成時即無條件解約，而其購買鄒建紅房地之貸款僅有
11 貸得335萬元而未達8成，然其尚未行使此解除權，亦尚未行
12 使受詐欺之撤銷權，至於其受詐欺是否影響買賣契約之效
13 力，待與其律師討論後再行表示意見。又其主張遭受鄒建紅
14 及原告仲介等人詐騙部分之偵查案件，雖經苗栗地檢署及臺
15 灣高等檢察署臺中檢察分署（下稱中高分檢）為不起訴處分
16 及再議駁回在案；然其現已另向本院刑事庭聲請准予提起自
17 訴（下稱刑事自訴），尚未審結，故請求於刑事自訴案件確
18 定時再予審結本案等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁
19 回。

20 三、本院得心證之理由

21 （一）查原告主張被告與鄒建紅為大陸同鄉，兩人於112年3月10
22 日委託伊居間仲介而簽訂甲、乙買賣契約，契約各約定由
23 被告以615萬元價格出售其系爭房地予鄒建紅及以450萬元
24 價格向鄒建紅購買鄒建紅房地，而系爭房地、鄒建紅房地
25 其後均已分別於同年6月8日、同年月13日辦理完成過戶登
26 記予鄒建紅、被告，其後鄒建紅則已於112年6月27日轉帳
27 137萬7875元買賣價金差額等予被告，且被告亦簽署2紙報
28 酬同意書予原告，表示其同意支付甲買賣契約、乙買賣契
29 約之服務報酬費各18萬5000元、6萬5000元（共25萬元）
30 予原告；然嗣經原告屢次催告被告給付上開仲介服務費仍
31 未獲置理等情，業據原告提出系爭房地建物所有權狀及土

01 地所有權狀、系爭甲買賣契約、系爭報酬同意書及系爭房
02 地銷售契約等為證（見司促卷第9至35頁），且有系爭房
03 地及鄒建紅房地之土地建物查詢資料及異動索引查詢資料
04 在卷可參（見本院卷第75至101頁），且有被告所提一般
05 委託銷售契約書、不動產說明書現況調查表、鄒建紅轉帳
06 資料及乙買賣契約等附卷足參（見本院卷第119至121頁、
07 第131至140頁），此等部分亦為被告所不爭執，是本院依
08 調查證據之結果，堪信原告上開部分之主張，洵屬真實可
09 採。

10 （二）至原告主張被告應依系爭報酬同意書給付原告上開買賣契
11 約成立之居間報酬共25萬元等情，則為被告所否認，且以
12 上情置辯。是本件爭點，當為（1）被告辯稱其遭受鄒建
13 紅及原告仲介等人詐騙，自毋庸給付上開服務報酬予原
14 告，是否有據？（2）被告辯稱其就鄒建紅房地之貸款成
15 數未達8成，依特約約定，應無條件解除契約，其自無庸
16 給付報酬予原告，有無理由？

17 （三）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
18 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
19 有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報
20 告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告
21 居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅
22 以為他方報告訂約之機會為已足（最高法院52年台上字第
23 2675號判決先例意旨參照）。又居間人，以契約因其媒介
24 而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明
25 文。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其
26 後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年
27 台上字第1646號判例參照）。查被告就系爭房地與原告簽
28 立之一般銷售契約第6條乃約定買賣成交時，原告得向被告
29 收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4（即其
30 中615萬元買賣價金之約定報酬原應為24萬6000元）等語
31 （見本院卷第120頁系爭銷售契約所載），然嗣後兩造則

01 依系爭報酬同意書變更約定被告就賣方即被告系爭房地出
02 售鄒建紅部分之服務報酬為15萬8000元追加2萬7000元
03 （合計18萬5000元），另就買方即鄒建紅房地出售被告部
04 分之服務報酬為6.5萬元即6萬5000元（原約定買賣價金45
05 0萬元之買方應付2%報酬應為9萬元），合計被告應給付服
06 務報酬25萬元予原告等情，乃為兩造所不爭執，已如前
07 述，是系爭房地及鄒建紅房地既經由原告居間被告與鄒建
08 紅相互買受，且已由被告與鄒建紅簽訂成立系爭甲、乙買
09 賣契約，自係因原告居間仲介而成立買賣契約，故原告主
10 張依系爭報酬同意書之契約關係，請求被告給付上開服務
11 報酬共25萬元，已屬有據。

12 （四）另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
14 限，民事訴訟法第277條定有明文。又被詐欺而為意思表
15 示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意
16 思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實
17 負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。
18 查被告雖抗辯其係受鄒建紅及原告仲介等人之詐騙而簽立
19 系爭甲、乙買賣契約，因其原係委託鄒建紅銷售系爭房
20 地，故上開買賣契約之成立並無第三人即原告代為仲介之
21 情事，其自無庸給付原告仲介報酬之理等情；然此為原告
22 所否認。經查，被告固辯稱其係遭鄒建紅及原告仲介等人
23 詐騙而簽立系爭買賣契約等情；然被告前經本院於113年2
24 月27日言詞辯論期日中當庭闡明是否就此主張已影響系爭
25 買賣契約效力而已行使撤銷權等語，惟被告既當庭表示其
26 還未行使撤銷權，且是否影響買賣契約效力，再與律師討
27 論等語（見本院卷第110頁），而迄至本件審結前，被告
28 自始均未依民法第92條第1項本文規定為撤銷系爭買賣契
29 約之意思表示，依上開說明，則系爭甲、乙買賣契約自仍
30 合法有效無疑，從而，被告以其受詐欺為由主張毋庸給付
31 服務報酬予原告，已嫌無據。再者，即便被告主張行使撤

01 銷權；然則，原告及鄒建紅等人並無被告所指詐欺仲介及
02 簽立系爭買賣契約等情事，既據苗栗地檢署以113年度偵
03 字第500號處分不起訴及中高分檢以114年度上聲議字第33
04 30號駁回再議並告確定在案，有全國前案資料查詢及上開
05 處分書在卷可參（見本院卷第163頁、第213至221頁及第2
06 27至229頁），並經本院依職權調取上開偵查案卷核閱無
07 訛，自己足見被告顯然未能就其主張係遭受原告等人詐騙
08 而簽立系爭買賣契約之事實舉證以實其說，當難為憑信，
09 是依前開最高法院判例意旨，堪認被告顯無主張行使撤銷
10 系爭甲、乙買賣契約意思表示之權利，至甚明確。又者，
11 被告雖另辯稱原告並無仲介居間，其係欲委由鄒建紅銷
12 售，後與鄒建紅直接互易購買房地云云；然此既為原告所
13 否認，且顯與系爭銷售契約、系爭買賣契約及系爭報酬同
14 意書所載事實相悖，復參以鄒建紅亦已基於系爭買賣契約
15 之賣方及買方身分而於112年6月28日給付原告系爭買賣契
16 約之仲介服務費各18萬元（鄒建紅房地售價部分）及5萬
17 元（系爭房地買價部分）等情，有原告開立予鄒建紅之統
18 一發票2紙在卷可參（見偵查卷第74頁），足見被告辯稱
19 系爭買賣契約原係委由鄒建紅仲介，並無第三人即原告居
20 間，原告無從收取仲介報酬云云，當嫌無據，無從採信。
21 又被告雖辯稱原告並未告知上開買賣價金之差額為何，其
22 原認知系爭房地售價應為790萬元，而鄒建紅房地售價為4
23 50萬元，故其可得買賣價金之差額應為340萬元，然其後
24 竟僅收到137萬餘元價差，此顯非其出售系爭房地委託銷
25 售之約定內容云云；然而，觀諸被告所提佐證資料即原告
26 人員解說房地合一及買賣價金與差額等說明之照片、代書
27 李潤與被告於112年6月5日LINE對話內容傳送字條1紙載明
28 「450萬。雅（指鄒建紅）4%。18萬。如（指被告）2%。9
29 萬／650萬。雅（指鄒建紅）2%。13萬。如（指被告）
30 4%。26萬。」、代書李潤與被告間LINE訊息內容記載
31 「（李潤稱）：小如請問你房地合一的申報要我幫你代辦

01 嗎？你也可以自己去辦。買賣過戶完1個月內申報就可
02 以。（被告稱）：等買賣處理完再看。現在處理進度不是
03 很好。…實價登錄申報表（2戶的都要影印）」、同年6月
04 26日李潤傳送載有「615萬－490萬貸款＝125萬。惠如
05 （即被告）錢領出來，以小雅（即鄒建紅）名字匯到惠如
06 帳戶」之字條照片1紙及與被告傳訊「（李潤稱）：小
07 如，這個資金流向一定要做哦。…資金流本來買賣時就要
08 做了過戶前，但現在要補。你們那時不是沒有錢嗎？不是
09 要等貸款的錢下來才可以做啊。（被告稱）：我需要總支
10 付你費用多少錢台幣？」等情（見本院卷第117及217頁、
11 苗栗地檢署112年度他字第1038號卷，下稱他字卷第69頁
12 及第89至98頁），佐以兩造於112年6月6日所為LINE對話
13 內容載明：「（原告仲介吳美敏稱）：剛剛小雅（指鄒建
14 紅）有來電。方便的話麻煩您打電話給我。（被告稱）：
15 我是以框框內的金額（指代書李潤與被告於112年6月5日
16 以LINE傳送字條1紙之內容）支付為我房子買和賣的所有
17 費用嗎？我們需要再簽一份約定嗎？這筆款項是到我們都
18 買賣房子全部完整支付完畢之後才會支付完畢。（吳美敏
19 稱）：你空檔時，我拿確認單給您。明天可以嗎？（被告
20 稱）：明天早上10點我還有時間。」等情、112年6月19日
21 對話載有：「（被告稱）：我相信姐的能力與速度。650
22 萬可以幫我迅速賣出去（應指已登記取得之鄒建紅房
23 地）。」、112年6月30日對話載有：「（被告稱）：請務
24 必聯繫上李潤代書要她提供貸款契約書人廖先生的聯繫方
25 式，廖先生沒有簽名字和寫已結清款項，代書費用就無法
26 支付給她，我也很想盡快支付好所有的費用給你們，才能
27 準時回大陸。」及112年7月4日對話載有：「（吳美敏
28 稱）：如果你不同意的話，怎麼會簽服務費確認單呢？
29 （被告稱）：我也有一直說不要給服務費呀。是你一直強
30 調說你們有在為我服務帶看鄒建紅的房子，所以這個服務
31 要支付給你，這一點我是同意了。但我要賣給鄒建紅的房

01 子，你們是完全沒有帶看過，沒有帶看房子的服務還要我
02 支付服務費？你們中信房屋就這麼壓榨客戶嗎？」等對話
03 內容（見他字卷第116至120頁），參以房地之實價登錄價
04 格本為網路上即可查詢之資訊，被告顯可自行查知系爭房
05 地附近之房地價格訊息，並自行決定售價為何甚明，承
06 上，在在堪見原告於系爭買賣契約締約前或當時確有詳實
07 向被告告知系爭買賣契約之交易價額、互補金額為何及房
08 地合一稅等情，而被告乃係基於欲節省房地合一稅及仲介
09 費等緣由，在其明顯可知之交易訊息下，出於自主決定之
10 意識，同意簽立上開互易售價之買賣價金，而無遭受原告
11 或鄒建紅詐騙致陷於錯誤締約之情事，允無疑義。至被告
12 猶辯稱其遭受詐騙，原告仲介等人雖遭不起訴處分確定，
13 然其已另向本院刑事庭聲請准予提起自訴，為此請求於刑
14 事自訴案件確定後再行審結本案云云，因顯無影響本院所
15 為上開審認，當認屬核無必要，附此說明。再者，被告就
16 系爭房地及鄒建紅房地之服務報酬乃經兩造另以報酬同意
17 書約定減為18萬5000元（原應為615萬元之4%即24萬6000
18 元）及6萬5000元（原應為450萬元之2%即9萬元），已如
19 前述，而顯均未高於市場通常行情，遑論房地租賃仲介者
20 非僅有付出接待客戶、交涉、陪同簽約及代覓配合辦理過
21 戶等事務之代書等勞務，尚需調查物件標的行情等狀況及
22 尋覓買賣機會，是難認原告收取該25萬元仲介報酬有何較
23 伊居間所任勞務之價值為數過鉅而失其公平之處，從而，
24 被告僅泛稱原告未盡帶看系爭房地之義務，當即無由請求
25 系爭房地之服務報酬云云，卻未提出任何證據以實其說，
26 本院自亦無從為有利被告之認定。基上，被告徒以其主觀
27 上認為系爭房地售價過低等情，而認遭受原告仲介及鄒建
28 紅等人詐騙，方簽立系爭買賣契約等情置辯；然其既尚無
29 從證明原告及鄒建紅等人究有何詐欺行為，又其有何因此
30 陷於錯誤之情事，且其亦未曾行使民法第92條第1項本文
31 之撤銷權，更尚屬無從行使該撤銷權，業經本院審認如

01 前，是堪認被告以上情為辯，委無足取，而原告基於系爭
02 買賣契約有效成立及系爭報酬同意書，請求被告給付上開
03 服務報酬25萬元，為有理由，應予准許。

04 (五) 又被告主張系爭買賣契約有約定貸款成數未達8成時，即
05 無條件解除契約，而其貸款成數未達8成云云；然則，審
06 之被告就鄒建紅房地之貸款成數確達8成以上，既有被告
07 貸款資料記載「112年6月13日撥貸335萬元及30萬元（合
08 計貸款365萬元）。同日電匯294萬3363元（清償鄒建紅貸
09 款。同年6月27日轉帳40萬6637元予鄒建紅（以上合計335
10 萬元）。同日鄒建紅轉帳137萬7875元至被告帳戶內」等
11 情（見偵查卷第33頁），而鄒建紅帳戶明細亦記載「112
12 年6月15日撥貸490萬元。同日電匯352萬2125元（清償被
13 告原貸款）。同年6月27日李惠如（被告）轉帳入40萬663
14 7元。同日轉帳137萬7875元予被告。」等情（見偵查案卷
15 第73頁），兩者互核相符，且被告帳戶內確尚存該30萬元
16 款項無訛，亦均為兩造所不爭執，可見原告主張被告就系
17 爭鄒建紅房地合計貸款365萬元，乃為買價450萬元之8
18 1%，而已達8成以上，且被告與鄒建紅確均已依約互償買
19 受之房地貸款，鄒建紅亦確已依約支付超過買賣價金差額
20 165萬元（即615萬元扣減450萬元）之167萬7875元予被告
21 而履行價金給付義務等語，核與事實相符，堪可採信；況
22 且，一般房地買家均須於辦理完成過戶登記後始可進行貸
23 款申請及塗銷原貸款登記等情，乃為房地申辦貸款之常
24 情，是益徵被告辯稱其因誤信代書所稱已完成過戶登記，
25 始不得不辦理並取得貸款，其係遭原告及代書等人共同詐
26 騙云云，顯無可採。基上，被告及鄒建紅既確均已履行系
27 爭買賣契約之舊貸款清償並取得新貸款，且均已完成所購
28 房地之所有權移轉登記，並由鄒建紅給付互買價金差額予
29 被告，均如前述，足見系爭甲、乙買賣契約並無貸款成數
30 未達8成以上而為無條件解約之情事，且均已成立生效及
31 履約無疑，揆諸首揭說明，即便其後契約因故解除，於原

01 告所得報酬既無影響，更遑論系爭買賣契約不僅尚無被告
02 所指得為無條件解約之事由發生，甚且業均已履約完成過
03 戶登記等契約內容，如前所述，復被告就其所辯上情自始
04 亦未提出積極舉證以實其說，是堪徵被告猶以上情為藉而
05 拒絕給付仲介報酬予原告，顯屬無據。

06 (六) 末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
07 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，
08 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
09 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
10 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
11 計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
12 無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2
13 項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查系爭
14 仲介報酬係以支付金錢為標的，而系爭報酬同意書均無清
15 償期之約定，是該仲介報酬應屬給付無確定期限，從而，
16 原告就上開服務報酬欠款25萬元，請求被告加計給付自支
17 付命令送達被告翌日起即自112年8月10日起（112年8月9
18 日合法送達，見司促卷第71頁）至清償日止，按年息百分
19 之5計算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准許。

20 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭報酬同意書之契約關
21 係，請求被告給付原告服務報酬共計25萬元，及自支付命令
22 送達翌日即112年8月10日起至清償日止，按年息百分之5計
23 算之利息，為有理由，應予准許。

24 五、本判決所命被告應給付予原告之金額未逾50萬元，依民事訴
25 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；另為
26 衡平被告之利益，並依民事訴訟法第392條，依職權宣告免
27 為假執行之擔保金額。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條規定，併確定本
31 件訴訟費用為2650元（即裁判費2650元），應由敗訴之被告

01 全部負擔。
02 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
03 臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭
04 法 官 許惠瑜

05 以上正本係照原本作成。
06 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訴
07 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20
08 日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一
09 併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
11 書記官 劉碧雯