

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第264號

原告 詩惠不動產有限公司

法定代理人 陳奕鉸

訴訟代理人 林燕其

被告 邱英彥

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告居間仲介被告與訴外人張芯語間就坐落苗栗縣○○市○○段000地號之土地暨坐落其上門牌號碼為苗栗縣○○市○○里00鄰○○街000號四樓之不動產買賣（下稱系爭不動產），並於民國113年5月19日成交，買賣雙方並簽具房地買賣契約書，同時簽立服務費確認單（下稱確認單），確認被告應給付原告服務費之金額為新臺幣（下同）136,000元。又確認單載明服務費依合泰建經價金履約保證申請書第2條第1項之規定應給付申辦店之服務報酬不可撤銷，繳款方式由買方匯入履約保證專戶。故依居間契約關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告136,000元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

二、被告辯稱：被告僅於系爭不動產完成過戶並點交完畢始生給付居間仲介費義務，而由原告授權代書更換買賣契約的當事人，原買賣契約已解除，因被告貸款成數問題，介紹新買主與出售者，經原告、賣方同意變更原來買賣契約，由新承購人承擔所有契約，被告本要求終止契約而改由新買方予出售

01 人簽訂買賣契約，而代書認直接更改登記名義人即可，原告
02 全程在場並無意見。另服務費確認單註明需依履保條件成就
03 始得給付，現顯未具備該等條件，原告請求報酬給付條件未
04 成就。原告已轉向新買方請求報酬，今再對被告主張重複給
05 付，已違誠信原則並構成權利濫用。並為答辯之聲明：原告
06 之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

07 三、按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
08 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請
09 求報酬，民法第568條定有明文。又民法所謂條件，係當事
10 人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為
11 效力之發生或消滅之一種附款。倘當事人就既已存在之債
12 務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為清償期之約
13 定，而非條件。及當事人預期不確定事實之發生，以該事實
14 發生時為債務之清償期者，應認該事實之發生時或其發生已
15 不能時，為清償期屆至之時。此項清償期之約定，與民法第
16 99條第1、2項所定附條件之法律行為，於條件成就時，其法
17 律行為發生效力或失其效力之情形，尚有不同。

18 四、有關原告主張其居間仲介被告與訴外人張芯語間買賣系爭不
19 動產，簽有服務費確認單，確認被告應給付原告服務費之金
20 額為136,000元，經催告被告給付，為被告拒絕等情，為被
21 告所否認，並辯稱如上。經查，被告與訴外人張芯語間之買
22 賣契約已解除，並共同向苗栗縣政府稅務局竹南分局申請並
23 核准撤回土地移轉現值申報，有苗栗縣政府稅務局竹南分局
24 函可證（卷第53、71頁），堪認本件被告與訴外人張芯語買
25 賣契約已合意解除。另依兩造成立服務確認單注意事項記載
26 「依合泰建經價金履約保證申請書第2條第1項，自履保專戶
27 中代買賣雙方支付仲介服務費。若本成交案件為履保件或有
28 保留款時，則服務費均直接由履保專戶或保留款中扣除，發
29 票於服務費收起後一併開立等情，可知悉兩造約定被告應給
30 付之仲介費在113年7月20日交屋，買賣價金已匯款到履保專
31 戶為清償期限，此依「價金履約保證申請書」第2條第1項第

01 4款：「為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付
02 悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙
03 雙方支付下列款項，合泰建經僅以書面進行形式審查，對於
04 書面之真偽不負認定之責，且甲乙雙方同意下列各款事項係
05 不可撤銷：（四）乙方應給付之仲介服務報酬（支付時機：
06 依乙方與申辦店之書面約定）」益明。又原告仲介本件不動
07 產買賣，未能完成過戶登記及點交之原因，係因被告稱其貸
08 款成數不足，經被告介紹他人購買而將買賣契約轉移至他人
09 承購，此為原告所未爭執，堪認被告因無法獲足夠貸款成
10 數，經原告、新承購人同意轉讓買賣契約予新購買者，並非
11 可歸責於買方即被告，且此部分之事實為原告所不爭執。是
12 被告縱於113年5月19日已與訴外人成立買賣契約（支付命令
13 卷第21頁），然因被告與訴外人於113年7月17日合意解除契
14 約（卷第71頁竹南分局函文所載），並轉介他人購買，並未
15 就系爭不動產移轉登記並履行交屋等原買賣契約程序，且經
16 原告、出售者、新承購人同意另由他人承購，被告自無給付
17 服務報酬予原告之義務，是原告提起本訴請求被告給付仲介
18 費依法無據，應予駁回。

19 五、綜上所述，被告因貸款成數不足，經原告、買賣雙方合意解
20 除契約，轉介他承購人購買，契約之解除並非可歸責於買方
21 即被告，被告自無給付服務報酬予原告之義務，均如前述。
22 是原告依居間契約關係，請求被告給付136,000元，及自支
23 付命令狀繕本送達之翌日起起至清償日止，按年利率百分之
24 5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
25 其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，核與判決
27 結果不生影響，而無論述必要，併此說明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

30 苗栗簡易庭 法官

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
02 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
03 審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

05 書記官