

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第689號

原告 永宏開發股份有限公司

法定代理人 張永達

被告 黃楷倫

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國112年2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壹拾參萬陸仟元，及自民國一百一十一年三月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年12月14日授權訴外人即被告母親陳美朱與伊簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及買方給付服務費承諾書，委請伊居間仲介，就門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○路00號5樓之房屋（下稱系爭房屋）向訴外人即賣方蔡青妍進行斡旋，兩造約定被告以6,800,000元為承購總價，並承諾於簽訂買賣契約時給付伊居間報酬為買賣總價2%即136,000元（下稱系爭報酬），現不動產買賣契約既已簽訂，被告自應給付系爭報酬，爰依系爭意願書、買方給付服務費承諾書之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告136,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：原告於伊簽訂買賣契約時，即答應會提供系爭房屋水電管線圖，並於系爭意願書第9條簽訂特約條款（下稱系爭特約條款）。嗣原告未依約提供系爭房屋水電管線圖，自不得請求全部系爭報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

01 (一)按民法第98條雖然規定：「解釋意思表示，應探求當事人之  
02 真意，不得拘泥於所用之辭句。」。惟按，解釋契約時，如  
03 契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反  
04 捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又  
05 無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，  
06 當事人即應受契約約定之拘束（最高法院97年度台上字第16  
07 76號判決意旨參照）。經查，系爭特約條款之內容為：「請  
08 賣方提供建物水電管線圖」，係「請賣方」提供而非請「仲  
09 介人」提供，究其文義並無任何不明確之處，換言之，原告  
10 所應提供的服務係從中斡旋、促請賣方提供相關文件之義  
11 務。且查，系爭意願書即居間契約之當事人為兩造，服務內  
12 容為原告應為被告報告訂約之機會或為訂約之媒介（民法第  
13 565條參照），原告既非系爭房屋之出賣人，當無親自履行  
14 提供系爭房屋水電管線圖此一給付義務之可能。是被告以系  
15 爭特約條款為據，抗辯原告未履行該項義務，從而伊亦無給  
16 付居間報酬之義務云云，並無可採。

17 (二)被告雖又辯稱：原告有承諾會提供系爭房屋水電管線圖云  
18 云，且證人陳美朱亦證稱：被告有跟我說被告有很多管道，  
19 保證可以拿到系爭房屋水電管線圖等語（見本院卷第103  
20 頁），惟證人為被告之母親，本有迴護被告之可能，尚不得  
21 僅依其片面證言而認原告確有保證能取得系爭房屋水電管線  
22 圖之事實。參以原告陳稱其已試圖向賣方、建商、苗栗縣府  
23 建管課、臺灣電力公司及自來水公司等處請求提供系爭房屋  
24 水電管線圖，均無法取得乙節，且被告亦自承原告已向陳美  
25 朱報告無法取得系爭房屋水電管線圖之過程（見本院卷第10  
26 1至102頁），益徵兩造居間契約關於水電管線圖的服務真  
27 意，係在由原告居間斡旋本身，而非由原告保證給付的結  
28 果。是證人前開證述，與現存事證不符，自難以憑採。

29 (三)按立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之  
30 服務報酬與受託人並以現金給付，絕無異議。系爭房屋房地  
31 產承買總價款為6,800,000元整。買方給付服務費承諾書、

01 系爭意願書第1條分別定有明文。查本件原告既已完成居間  
02 仲介義務，自得依上開約定向被告請求原約定之系爭報酬即  
03 136,000元（計算式：6,800,000×2%）。

04 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
05 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債  
06 權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其  
07 他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支  
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
09 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債  
10 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
11 5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別著有  
12 明文。本件原告之請求為侵權行為損害賠償，屬給付無確定  
13 期限者，則原告請求經准許部分，併請求自支付命令送達翌  
14 日即111年3月16日（見支付命令卷第32頁）起至清償日止，  
15 按週年利率5%計算之利息，應予准許。

16 五、綜上，原告依系爭意願書、買方給付服務費承諾書之法律關  
17 係，請求被告給付系爭報酬，及自111年3月16日起至清償日  
18 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
20 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 112 年 3 月 14 日  
23 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
26 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
27 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 14 日  
29 書記官 許慈翎