

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1232號

原告 晶鑽房屋仲介股份有限公司

法定代理人 游明同

訴訟代理人 蔡秉穎

被告 黃月芬

訴訟代理人 葉子瑋律師

上列當事人間給付居間報酬事件，經本院於民國114年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣33萬600元，及自民國114年5月11日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣4,620元由被告負擔，並加計自本判決確定
之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣33萬600元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，
分別引用兩造各自提出之書狀及本件言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷

- (一) 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，民法第
565條、第568條第1項定有明文。查原告主張被告於民國1
13年12月11日透過原告之仲介而購買臺北市○○區○○路
000巷00弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）並簽訂不動產買
賣契約書（下稱系爭買賣契約），且與原告簽署承買確認
書（下稱系爭確認書），確認應給付原告之服務報酬為成
交總價百分之2等事實，業據原告提出系爭確認書及系爭

買賣契約等影本為憑，復為被告所不爭執，此部分之事實，應堪信為真正。則揆諸上開條文規定，原告自得依其與被告所簽立之系爭確認書請求居間報酬。

(二) 次按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文，而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號民事判決參照）。查被告固以原告於系爭買賣契約所附標的物現況說明書中不實填載系爭房屋無第三人無權占用或借用，係未誠實告知屋況重大瑕疵，嗣後原告亦未依約定協調拆除架設於系爭房屋外牆之「修鞋王」之廣告招牌（下稱系爭招牌），而援引民法第571條之規定拒絕給付前開居間報酬云云，並提出系爭房屋點交協議書、系爭招牌聲明書及拆除協議書為據，然上開文件，僅足以說明系爭買賣契約簽訂後之交屋及系爭招牌拆除狀況。另檢視原告所提出之系爭招牌照片，系爭招牌之架設為一望即知之狀態，此為兩造所不爭執，則被告既已多次由原告帶看系爭房屋，縱然原告有於標的物現況說明書登載錯誤之瑕疵，亦可認被告於簽立系爭買賣契約之際，即已知悉系爭房屋有系爭招牌設置之問題，嗣後原告亦自行吸收拆除系爭招牌之費用新臺幣（下同）2萬9,400元，僅請求居間報酬33萬600元（原為成交總價1800萬元之百分之2即36萬元），綜酌上情，自難認原告有何違反其對於被告之義務，而為有利於系爭房屋買家之行為。至於被告另抗辯稱其於簽訂系爭買賣契約前即告知原告應拆除系爭招牌云云，然為原告所否認。則依上開說明，此部分事實即應由被告負舉證責任。而被告迄今亦未提出其他證據以證明原告有何違反被告之忠實義務，致不得請求報酬之情事，自難認本件有民法第571條規定之適用，則被告據此拒絕給付上開居間報酬，即非可採。

01 三、從而，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付如主文第
02 一項所示，為有理由，應予准許。

03 四、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
04 告假執行。原告之聲請，僅為促使本院依職權發動，自無庸
05 為准駁之諭知。併依職權酌定相當之數額，准被告供擔保後
06 得免為假執行，以符公平。

07 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
08 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

11 內湖簡易庭法 官 黃依晴

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

17 書記官 趙修頡