

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第925號

原告 漫威不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳柏任

訴訟代理人 朱政勳律師

梁均合律師

被告 薛芝蕙

陳美璇

郭紘萍

訴訟代理人 蕭隆淑

上列當事人間給付居間報酬事件，經本院於民國114年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告薛芝蕙應給付原告新臺幣38萬元，及自民國114年2月21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4,080元，由被告薛芝蕙負擔，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。但被告薛芝蕙如以新臺幣38萬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3人（以下合稱被告，如個別指稱則逕稱其名）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）原告主張：

原告與薛芝蕙於民國113年7月29日簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書（下合稱系爭委託及確認

01 書），約定由薛芝蕙委託原告居間仲介購買門牌號碼臺北
02 市○○區○○路0段00巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋），
03 以新臺幣（下同）1,900萬元向賣方即訴外人陳品儒、陳
04 姿玢（下合稱賣方）議價，若議價成功，薛芝蕙應於簽訂
05 買賣契約書之同時一次給付買賣總價2%的服務報酬予原
06 告。經原告積極斡旋後，賣方同意以上開價格出售系爭房
07 屋，惟因薛芝蕙表示買受人係陳美璇，而於同日代理陳美
08 璇與系爭賣方簽訂不動產買賣契約書（下稱原買賣契
09 約），並於同日簽訂服務報酬給付確認單（下稱原服務報
10 酬確認單），承諾給付服務報酬38萬元（下稱系爭報酬）
11 予原告。嗣薛芝蕙於原買賣契約成立後，向原告聲稱欲更
12 換買受人，經兩造協商後始達成協議，改由郭紘萍與賣方
13 於113年9月1日重新簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買
14 賣契約），且系爭買賣契約內容只更換買受人及點交日
15 期，其餘內容及條件均不變，另由薛芝蕙再簽訂服務報酬
16 給付確認單（下稱系爭服務報酬確認單），惟薛芝蕙趁原
17 告人員辦理系爭房屋買賣文件時，偷走系爭服務報酬確認
18 單。則系爭買賣契約既已成立，依系爭委託及確認書內
19 容，薛芝蕙即負有給付系爭報酬予原告之義務，爰先位請
20 求薛芝蕙給付38萬元。若認薛芝蕙無給付義務，因陳美璇
21 與郭紘萍與賣方先後簽訂原買賣契約及系爭買賣契約，且
22 均由原告促成，即負有給付服務報酬予原告之義務，爰備
23 位請求陳美璇、郭紘萍擇一給付38萬元。並聲明：①先位
24 聲明：薛芝蕙應給付原告38萬元，及自起訴狀繕本送達之
25 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②備位聲
26 明：陳美璇與郭紘萍應擇一給付原告38萬元，及自起訴狀
27 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。

29 （二）被告則以：

30 1. 薛芝蕙、陳美璇部分：

31 薛芝蕙原先係因陳美璇欲在臺北市購置房產，受其委託

01 後，於原告招攬廣告上看到系爭房屋出售，而於113年7月
02 29日透過訴外人陳柏任即原告公司負責人介紹看屋，由於
03 陳柏任強調系爭房屋作為住家使用完全沒問題，並保證銀
04 行估價及貸款可達買賣價金之8成，遂轉知陳美璇，並於
05 當日簽署系爭委託及確認書及原買賣契約。嗣陳美璇得知
06 系爭房屋位於工業區，不得作為居住使用，且於辦理貸款
07 過程中，多家銀行均表示系爭房屋位於工業區而無法承
08 貸，少數銀行雖得核貸，惟就系爭房屋估值僅1,200萬
09 元，與原買賣契約之買賣價金1,900萬元有嚴重落差，與
10 陳柏任之告知及承諾不符，故於113年8月8日委請律師寄
11 發律師函予賣方，並副本予原告，通知陳柏任明顯有故意
12 或違反善良管理人注意義務之過失，得依民法第92條規定
13 撤銷原買賣契約，且簽立契爭委託及確認書時未給予足夠
14 審閱期，有違消費者保護法第11條之1規定，系爭委託及
15 確認書為無效。又簽署原買賣契約當日已近隔日凌晨1
16 點，原告未考量薛芝蕙身心狀況及對不動產交易無充足經
17 驗，強逼其簽署原買賣契約，亦違反民法第74條規定，顯
18 失公平，亦得訴請撤銷原買賣契約，請賣方於收受律師函
19 後7日內出面與陳美璇協商撤銷原買賣契約後之價金處理
20 等語。經買賣雙方及原告協商後，同意解除原買賣契約，
21 然陳柏任要求薛芝蕙須再幫忙另覓新買家，才能無償解
22 約，薛芝蕙為求妥善解決，始協助找到新買家郭紘萍，於
23 113年9月1日賣方與郭紘萍簽立系爭買賣契約後，同日再
24 與陳美璇簽立解約協議書，並於後續退還預付之買賣價金
25 （僅扣除行政費用1萬餘元，原告已回存服務費）予陳美
26 璇。詎料陳柏仁於113年12月24日以社群軟體LINE聯繫，
27 請薛芝蕙通知郭紘萍需收取系爭款項，再於同年月25日告
28 知原服務報酬確認單及系爭服務報酬確認單均係薛芝蕙簽
29 立，故會發函向薛芝蕙及郭紘萍請求支付系爭款項。然薛
30 芝蕙與陳美璇之委任關係僅存在於已解除之原買賣契約，
31 故原告請求薛芝蕙給付系爭款項，為無理由等語資為抗

01 辯。並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，被告願
02 供擔保請准免予假執行。

03 2. 郭紘萍部分：

04 訴外人蕭隆淑即郭紘萍母親經薛芝蕙告知有系爭房屋在工
05 業區，正在洽談都市更新重建，還有頂加，使用空間大，
06 價格1,900萬元，詢問蕭隆淑是否要購買，經考量後，遂
07 協助郭紘萍購買系爭房屋，並於113年9月1日簽立系爭買
08 賣契約。當日簽約完成後，郭紘萍回家即將所有資料交予
09 蕭隆淑及說明簽約狀況，並未提到系爭款項，且資料內亦
10 無系爭服務報酬確認單，直至113年12月24日始告知應給
11 付系爭款項，原告並威脅若未支付，113年12月25日下午
12 之交屋程序須暫緩。嗣蕭隆淑直接致電賣方，始發現係原
13 告與代書以話術欺騙買賣雙方並強力阻擾交屋，經賣方逕
14 向代書告知沒有不交屋後，最終始於原預定交屋日順利完
15 成交屋程序。則系爭買賣契約中並無系爭款項之約定，且
16 簽約完後至交屋前之4個月期間，原告亦完全未告知有系
17 爭款項一事。又系爭房屋110年之實價登錄價格遠低於1,9
18 00萬元，故成交價應已包含服務費在內等語資為抗辯，並
19 聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，被告願供擔保
20 請准免予假執行。

21 (三) 得心證之理由：

22 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
23 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約
24 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565
25 條、第568條第1項定有明文。民法第565條所定之居間有
26 二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒
27 介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為
28 之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足。居間
29 人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，即應許其
30 請求。至於居間行為，就令自始限於媒介居間，而僅為報
31 告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高

01 法院52年台上字第2675號判決意旨參照)。又委託人委託
02 居間人媒介借款就緒後，而以他人名義訂立契約者，仍應
03 給付報酬(同院70年度台上字第450號判決意旨參照)。

- 04 2. 查本件原係薛芝蕙為購買系爭房屋而與原告簽立系爭委託
05 及確認書，由薛芝蕙委託原告以1,900萬元代為議價，並
06 同意議價成功後，於簽訂買賣契約時給付系爭款項予原
07 告，兩造間此時已有居間契約關係存在。嗣薛芝蕙雖稱改
08 由陳美璇購買系爭房屋，並代理陳美璇與系爭賣方簽訂原
09 買賣契約，惟按諸我國一般不動產交易，居間契約之當事
10 人於居間媒介成功後，委託人為因應稅捐、不動產法令規
11 定或其他個人因素，致嗣後另以親屬、公司或其他人名
12 義，而非以居間契約委託人名義簽立不動產之買賣契約
13 者，所在多有，而居間契約當事人於居間媒介成功後，委
14 託人指定他人簽立不動產買賣契約，非必於居間契約有所
15 約定為必要。又陳美璇嗣後雖因系爭房屋位於工業區、向
16 銀行核貸等問題向原告及系爭賣家表示應撤銷原買賣契約
17 或主張原買賣契約無效等語。然經原告與其協商後，改由
18 薛芝蕙自行覓得新買家郭紘萍，於113年9月1日至原告之
19 營業處所，以相同議價(1,900萬)及條件簽訂系爭買賣
20 契約，原買賣契約則於同日合意解除，原告並返還因原買
21 賣契約所獲得之服務報酬，此為兩造所不爭執。則揆諸前
22 開最高法院裁判意旨、系爭委託及確認書及上開說明，薛
23 芝蕙之所以知悉系爭房屋之訂約機會、賣家之所以得接觸
24 買家薛芝蕙、陳美璇、郭紘萍，均係出自於原告之報告，
25 且後續亦曾媒介買賣雙方前後2次簽訂買賣契約，最終完
26 成交屋，則原告既已媒介成功，其請求薛芝蕙給付系爭款
27 項，即屬有據。至於薛芝蕙雖抗辯系爭買賣契約為原告媒
28 介賣家與郭紘萍自行簽立，與其無關云云。然郭紘萍係由
29 薛芝蕙找尋之買家，系爭買賣契約與原買賣契約，除建物
30 現況確認表改為勾選無租賃外(此為薛芝蕙自承為系爭賣
31 家為使貸款順利而變更)，價金金額及其餘條件均為一

01 致，簽約當日亦由薛芝蕙陪同郭紘萍簽立系爭買賣契約，
02 據此可認系爭買賣契約係經原告先向薛芝蕙為報告訂約機
03 會之報告居間後而得簽立，且郭紘萍亦與陳美璇同為薛芝
04 蕙以非居間契約委託人名義簽立不動產買賣契約者之第三
05 人，是薛芝蕙此部分抗辯，並非可採。

06 3. 原告先位之訴，對於薛芝蕙之請求，為有理由，則備位之
07 訴部分，即無庸再為審判，附此敘明。

08 三、從而，原告依居間契約之法律關係，請求薛芝蕙給付如主文
09 第一項所示，為有理由，應予准許。

10 四、本件係適用簡易程序所為薛芝蕙敗訴部分之判決，應依職權
11 宣告假執行。並依職權宣告薛芝蕙於預供擔保後，得免為假
12 執行。

13 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
14 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
17 內湖簡易庭法 官 黃依晴

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
23 書記官 趙修頡