

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第2070號

原告 崧浩實業有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 張雙華律師

被告 黃柏睿

王珮鈞

共同

訴訟代理人 許縈縈

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年3月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃柏睿應給付原告新臺幣玖萬捌仟元，及自民國一百一十年
八月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告王珮鈞應給付原告新臺幣玖萬捌仟元，及自民國一百一十年
八月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用確定為新臺幣壹仟元由被告共同負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告起訴原
聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）196,000元，及
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
計算之利息。嗣原告於民國111年3月8日以民事辯論意旨狀
變更聲明為：(一)被告黃柏睿應給付原告98,000元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
02 利息。(二)被告王嫻鈞應給付原告98,000元，及自起訴狀繕本
03 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
04 核屬同一基礎事實而為變更應受判決事項之聲明，揆諸首揭
05 規定，應予准許。

06 二、原告主張：

07 (一)被告等2人委託原告公司居間購買位於新北市○○區○○路0
08 0巷0弄0號8樓房屋及其土地（下稱系爭房地），並於110年4
09 月23日與訴外人方韋喆簽訂不動產買賣契約書，且約定應給
10 付原告196,000元之服務報酬，現不動產買賣契約既已簽
11 訂，被告自應給付居間報酬。為此，爰依服務報酬給付同意
12 書及民法第568條第1項等法律關係，請求被告應給付196,00
13 0元。並聲明：1.被告黃柏睿應給付原告98,000元，及自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
15 之利息。2.被告王嫻鈞應給付原告98,000元，及自起訴狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息。

18 (二)對被告抗辯之陳述：

- 19 1.原告公司經紀人員帶看系爭房地時，曾向被告等2人及被
20 告黃柏睿之母親即被告共同訴訟代理人許縈縈表示：若日
21 後成交，將請求買賣價格2%之服務報酬，嗣於110年4月23
22 日經原告居間，被告2人與出賣人即訴外人方韋喆簽立不
23 動產買賣契約書，並由被告王嫻鈞代表並簽立服務報酬給
24 付同意書，被告應給付原告196,000元之服務報酬。
- 25 2.當時在簽立系爭不動產買賣契約須知前，地政士曾詢問過
26 銀行，若在被告二人沒有任何貸款之狀況之下，確實可以
27 貸款到八成，才会有不動產買賣契約附件之約定，而簽約
28 當下，被告表示沒有負債，兩造始簽立該份附件。惟簽立
29 契約後，被告未依合約內容按期付款，後來代書發現其實
30 被告有貸款存在，因而無法貸款到八成，則被告未能依約
31 履行，與其所辯稱無法向銀行貸得八成款項完全無涉。

01 3.又依不動產買賣契約書第3條約定，被告2人應於110年4月
02 26日給付賣方即訴外人方韋喆第1期款項88萬元，卻逾期
03 未為給付，經原告公司經紀人員多次溝通，並向訴外人方
04 韋喆請求展延匯款日期，並經訴外人方韋喆同意延期至同
05 年5月初再行付款，惟被告2人仍未遵期給付，訴外人方韋
06 喆於110年5月12日寄發存證信函予被告2人催告應於函到3
07 日內給付款項，否則即解除買賣契約；訴外人中信房屋仲
08 介股份有限公司（下稱中信公司）亦於110年6月4日寄發
09 存證信函予被告2人，通知：「茲因賣方已發函催告台端
10 履約並解除上開買賣契約，故依上開交易安全契約書第5
11 條違約處理第1項之約定，特此通知，請台端確認7日內是
12 否就本件爭議提起訴訟…否則將依據本件買賣雙方所簽訂
13 契約違約處理規定辦理」，並見本件不動產買賣契約之所
14 以解除，係可歸責於被告2人，原告自得向被告2人請求居
15 間報酬。

16 三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 (一)就不動產買賣契約書、服務報酬給付同意書之形式真正並不
18 爭執，其上確實為被告王佩鈞之簽名，但被告王佩鈞實際上
19 並不清楚到底是簽了什麼文件，且所簽內容亦非原告所主張
20 之服務報酬。

21 (二)不動產買賣契約書附件有載明，若是不能貸款到784萬元，
22 則雙方同意解除買賣契約，因當時購買系爭房地時，價格比
23 當地貴因此無法貸到8成，對方說會代為詢問代書，因此在
24 簽約當日基於相信代書表示可以貸款到784萬元，隔日代書
25 才詢問被告是否有貸款，被告王佩鈞表示當時有買機車正在
26 分期付款，代書即表示這樣就是有貸款，因此無法貸款到78
27 4萬元。

28 (三)系爭房地買賣並未成立，原告還要向被告2人請求2%之服務
29 報酬實不合理，原告應該提供服務才能收取服務費，既然原
30 告沒有服務就不應收取服務報酬，被告2人並無給付系爭服
31 務報酬之義務等語。

01 四、法院之判斷：

02 原告主張之事實，業據提出不動產買賣契約書、服務報酬給
03 付同意書為證，被告對於原告所提出證據之形式真正並不爭
04 執，亦不否認有簽署不動產買賣契約書、服務報酬給付同意
05 書之事實，然否認有支付居間報酬之義務，並以前詞置辯。
06 則本件爭點為：本件不動產買賣契約之解除是否可歸責於被
07 告？原告請求居間報酬，有無理由？

08 (一)本件不動產買賣契約之解除是否可歸責於被告？

09 1.系爭房地業由被告2人簽署不動產買賣契約書，為被告所
10 不否認，則被告抗辯買賣契約根本沒有成立乙詞，顯然無
11 稽。

12 2.被告雖以系爭房地之不動產買賣契約貸款成數不足八成，
13 依不動產買賣契約附件，如無法核貸784萬元，則雙方同
14 意解除買賣契約等語置辯，然並未舉證已向出賣人為解除
15 買賣契約之意思表示。

16 3.又依不動產買賣契約書第3條第2項約定，系爭房地第一期
17 買賣價款應於110年4月26日履行，惟被告並未如期履行，
18 此由徐琬惠於110年4月28日、110年4月29日、110年5月3
19 日、110年5月4日、110年5月10日、110年5月11日與許紫
20 紫間之對話紀錄內容即明（見本院卷第113至118頁），而
21 許紫紫於前開對話訊息中並未就貸款成數不足乙節提出異
22 議，僅表示「我不是故意的，請瞭解」（見本院卷第114
23 頁）、「我們是一定買，價錢也敲定，請給我點時間」
24 （見本院卷第115頁）、「我沒困難啦，給我時間啦，投
25 奇款沒問題」（見本院卷第116頁）、「我再等錢，我也
26 是再等人家給我」、「我就真的是經濟的關係」（見本院
27 卷第117頁）、「我現在要匯嗎、不要這樣啦」（見本院
28 卷第118頁），足認被告因資金無法如期到位未能依約履
29 行第一期價款；嗣經出賣人即訴外人方韋喆於110年5月12
30 日催告限期3日內給付第一期價款，否則解除契約，並由
31 中信公司於110年6月4日寄發存證信函，請被告確認於7日

內是否提起訴訟解決爭議，否則將依違約方式辦理，該存證信函於110年6月7日由被告住所之管理委員會簽收，有前開存證信函2份及中華郵政掛號郵件收件回執1份附卷可稽（見本院卷第119至124頁），故本件系爭房地之不動產買賣契約實因被告未能履行第一期買賣價款，而經出賣人催告後解除契約，係可歸責於被告之解除契約，故被告抗辯係因貸款成數不足導致買賣契約不成立等語，並無實據，不足採信。

(二)原告請求居間報酬，有無理由？

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；又居間人，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條及第568條第1項分別定有明文。查，原告之業務員徐琬惠於簽約前一日之110年4月22日已明白告知許縈縈服務報酬以成交價980萬元之百分之2為服務報酬之計算，此有徐琬惠與許縈縈之對話紀錄可稽（見本院卷第111頁），被告2人於110年4月23日購買系爭房地時亦已同時簽署不動產買賣契約書、服務報酬給付同意書，堪認其2人同意委由原告為居間媒介，並同意給付報酬，雖該不動產買賣契約嗣經解除，惟原告既已完成其居間之任務，且該部分解除係因可歸責於被告之事由所致，故不因此免除被告之給付義務。是以，原告請求被告2人各支付居間報酬98,000元（計算式：196,000÷2=98,000），應屬可採。

(三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付

金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年8月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

五、綜上所述，原告依服務報酬給付同意書及民法第568條第1項之規定，請求(一)被告黃柏睿應給付原告98,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告王佩鈞應給付原告98,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；均有理由，應予准許。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
書記官 劉芷寧