

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第458號

原告 恆成國際房產有限公司

法定代理人 劉芯彤

被告 王儷容

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬元，及自民國一百一十一年一月二十一起至清償日止，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：

(一)被告於民國110年9月20日簽立買賣議價委託書，委託原告公司居間，欲以新臺幣（下同）1350萬元購買位於新北市○○區○○路000號15樓房屋及其土地（下稱系爭房地），並給付買賣議價保證金10萬元，嗣原告以1350萬元之價格與賣方溝通，賣方同意以該價格出售系爭房地，原告居間完成系爭房地之交易，被告與賣方則於110年9月23日在原告店內簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約）。詎被告嗣後單方面表示因承購價格過高，無法繼續履約，主張無條件解除系爭不動產買賣契約，並拒絕依契約內容履行相關義務，經原告溝通未果，在原告協調之下，賣方同意以買方即被告違約之方式解除系爭不動產買賣契約。而原告就系爭房地之買賣業已完成居間議價之任務，依兩造間所簽立之確認書（下稱系爭確認書）及服務報酬收取確認單（下稱系爭服務報酬收取確認單），原告自得向被告請求服務報酬27萬元。為此，爰依系爭確認書、系爭服務報酬收取確認單、民法第568條第1項規定，請求被告給付27萬元之服務報酬。並

01 聲明：如主文第1項所示。

02 (二)對被告抗辯之陳述：

03 1.在系爭房地之買賣議價過程中，皆有給予被告相關詳細之  
04 資料，並且按照法規進行，亦有提供系爭房地周邊成交行  
05 情表予買賣雙方參考並經雙方簽名，就系爭不動產契約書  
06 部分，亦有給予被告審閱期。

07 2.而就貸款成數部分，並未向被告表示可以貸款到價額之八  
08 成，因此部分涉及個人財力狀況，無法推算出準確之答  
09 案，且在第一時間亦有詢問被告是否需協助找貸款銀行，  
10 被告稱自己有認識之銀行，卻在事後以此為由毀約，另在  
11 原告發現被告無法貸款到八成時，另有找到一間在臺中之  
12 銀行可以貸款到八成，惟被告就算知道已可貸款到八成，  
13 仍堅持不願購買系爭房地，益見本件不動產買賣契約之所  
14 以解除，係可歸責於被告，原告自得向被告請求居間報  
15 酬。

16 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 (一)就系爭不動產買賣契約書、系爭確認書及系爭服務報酬收取  
18 確認單之形式真正均不爭執，其上皆確實為被告之簽名，惟  
19 原告在議價期間一直施予話術誘導被告購買系爭房地，並且  
20 未給予審閱期供被告閱覽系爭不動產買賣契約。

21 (二)另在簽訂系爭不動產買賣契約書時，被告曾詢問原告是否貸  
22 款不成，則系爭不動產買賣契約就不成立，原告僅稱無法就  
23 貸款成數部分給予保證，但被告其他處理房屋買賣之友人，  
24 皆稱原告一定要給予這個承諾，嗣後因系爭房地本身價格高  
25 於行情價格，因此無法貸款到八成，就此部分原告亦未如實  
26 告知。

27 (三)系爭不動產買賣契約雖因被告緣故而解除，被告亦已給付違  
28 約金，原告還要向被告請求27萬元之服務報酬實不合理，原  
29 告應該提供服務才能收取服務費，既然原告沒有服務就不應  
30 收取服務報酬，被告並無給付系爭服務報酬之義務等語。

31 三、法院之判斷：

01 原告主張之事實，業據提出確認書、服務報酬收取確認單、  
02 買賣議價委託書、不動產買賣契約確認書、不動產買賣價金  
03 履約保證申請書及系爭房地鄰近成交行情表為證，被告對於  
04 原告所提出證據之形式真正並不爭執，亦不否認有簽署不動  
05 產買賣契約書、買賣議價委託書、確認書及服務報酬收取確  
06 認單之事實，然否認有支付居間報酬之義務，並以前詞置  
07 辯。則本件應予審究者為：被告抗辯原告兩造間之系爭確認  
08 書條款並未給予契約審閱期，不得以此約束被告，是否可  
09 採？被告抗辯原告持續施以話術，使被告誤信而為購買，有  
10 無理由？原告請求被告給付服務報酬，有無理由？茲分述如  
11 下：

12 (一)被告抗辯原告兩造間之系爭確認書條款並未給予契約審閱  
13 期，不得以此約束被告，是否可採？

14 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
15 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又事實有常態與  
16 變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主  
17 張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高  
18 法院105年度台簡上字第16號裁判意旨參照）。

19 2.查，系爭確認書之設計為一式三聯，第一聯由受託人即原  
20 告收執，第二聯由受託人經經紀人簽章後再交由委託人收  
21 執，第三聯則由委託人收執，此觀之系爭確認書下方之記  
22 載可明（見本院卷第17頁），原告並將契約審閱權意旨記  
23 載在買賣議價委託書上（見本院卷第21頁），並經被告在  
24 各該文件上簽名，被告亦自認確實有在上開文件簽名無訛  
25 （見本院卷第98頁），則依系爭確認書之設計，既為一式  
26 三聯之契約，則於簽約前交由雙方各收執一份為常態，被  
27 告既自認有於系爭確認書上簽名，則所抗辯原告未給予契  
28 約審閱權乙事，即為變態事實，應由被告負舉證之責任。  
29 然被告並未提出證據方法以實其說，更於110年9月23日簽  
30 署系爭不動產買賣契約及系爭服務報酬收取確認單（見本  
31 院卷第19、37頁），則被告空言爭執原告未給予契約審閱

01 權，不得拘束被告云云，即無實據，自無足採。

02 (二)被告抗辯原告持續施以話術，使被告誤信而為購買，有無理  
03 由？

04 被告雖抗辯系爭不動產買賣契約係因原告持續施以話術，使  
05 原告誤信而為購買，然為原告否認，而被告就此部分抗辯亦  
06 無提出實據以資證明，其空言原告以話術誘導被告購買系爭  
07 房地，即難採認。

08 (三)原告請求被告給付服務報酬，有無理由？

09 1.原告主張被告因系爭房地之貸款成數不足八成，因而無購  
10 買系爭房地之意願乙事，業據原告提出新北市林口區調解  
11 委員會調解筆錄為證（見本院卷第101頁），觀諸該調解  
12 筆錄第一項內容：「聲請人周瑜綺（即系爭房地賣方）與  
13 對造人王儷容（即被告）同意自即日（即110年12月28  
14 日）起終止房屋買賣契約，對造人王儷容願給付違約金10  
15 0萬元」等語，被告對此部分亦不爭執，堪認屬實，故本  
16 件系爭房地之不動產買賣契約實係因可歸責於被告之事由  
17 而解除。

18 2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
19 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契  
20 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第56  
21 5條及第568條第1項分別定有明文。查，系爭確認書其他  
22 約定與說明欄第二項第1款約定：「議價成功委託人應支  
23 付以購屋總價額百分之二計算之服務費用予受託人，並於  
24 簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。惟因可歸責於委  
25 託人之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不  
26 論有無簽定買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付  
27 前開服務費。」等語，此有系爭確認書在卷可稽（見本院  
28 卷第17頁），被告既於110年9月20日簽署系爭確認書，嗣  
29 於同年月23日購買系爭房地時同時簽署系爭不動產買賣契  
30 約書及服務報酬收取確認單，堪認被告同意委由原告為居  
31 間媒介，並同意給付報酬，原告既已完成其居間之任務，

01 且系爭不動產買賣契約之解除係因可歸責於被告之事由所  
02 致，依兩造間之系爭確認書約定，被告自應給付購屋總價  
03 百分之2即27萬元作為居間報酬（計算式：13,500,000×2%  
04 =270,000）。是以，原告請求被告支付居間報酬27萬  
05 元，即屬有據。

06 (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  
07 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權  
08 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延  
09 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付  
10 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付  
11 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
12 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分  
13 別定有明文。本件原告請求被告給付之居間報酬，係以支付  
14 金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給  
15 付自起訴狀繕本送達翌日即111年1月21日起至清償日止，按  
16 週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

17 四、綜上所述，原告依系爭確認書、系爭服務報酬收取確認單及  
18 民法第568條第1項規定，請求如主文第1項所示，為有理  
19 由，應予准許。

20 五、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  
21 告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款  
22 規定，應依職權宣告假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
24 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 6 月 9 日

27 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

28 法 官 陳怡親

29 以上為正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 111 年 6 月 9 日

03 書記官 劉芷寧