宣　　示　　判　　決　　筆　　錄

112年度板簡字第821號

原　　告　晉昇不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　高國鈞

訴訟代理人　黃任賢

被　　告　陳聖穎

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間112年度板簡字第821號請求給付報酬事件於中華民國112年7月18日辯論終結，於中華民國112年8月29日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　葉子榕

通　　譯　黃上慈

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬捌仟貳佰元，及自民國一百一十二年四月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣貳拾捌萬捌仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：被告前於民國（下同）111年12月14日經原告仲介購買不動產買賣標的即門牌號碼新北市○○區○路○段000號11樓之2及編號11號車位之房地（下稱系爭不動產），購買總價新臺幣（下同）1,441萬元整，並與出售人銨霖建設股份有限公司（代表人：何志宏，下稱銨霖建設公司）簽訂

不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）暨買賣價金履約保證申請書。被告同意依買賣議價委託確認書其他約定與說明之第二項約定，議價成功委託人應支付購屋總價額百分之二計算的服務費用予受託人，並於簽定不動產買賣契約書之同時一次支付（附件二），且於簽約完成之同時，被告再次簽署服務費確認單（附件三），詎料被告於民國112年2月21日辦理交屋手續後竟拒絕將已存入履保帳戶中之服務費用288200元整支付予原告，經多次催討，被告仍置之不理，為此，爰依原告依民法第565條、第570條約定居間報酬之規定，請求被告給付報酬等語。並聲明：被告應給付原告288,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息等語。

二、被告則辯以：對服務確認書、服務費確認單上面購屋欄內的簽名之真正不爭執。伊根本不知道要付款的日期，原告都沒有告知伊，也沒有聯繫伊通知三日內要辦理撥款，過戶後要履行的業務也都沒有告知，全部都說是伊銀行的問題，說伊沒有三日內撥款各等語。

三、經查：

㈠按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法院98年台上字第372號判決可資參照。本件原告主張之事實，業據所提出之不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書、買賣議價委託書、確認書及服務費確認單等件影本為證。被告就上開文書之真正不爭執，則原告此部分之主張自堪信為真實。

㈡按居間者，乃當事人約定，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。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明。查被告透過原告居間仲介承購訴外人銨霖建設所有之系爭不動產，並簽訂不動產買賣契約

書、買賣價金履約保證申請書、買賣議價委託書、確認書及服務費確認單等文件，觀諸上開確認書所示，兩造約定議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之2計算的服務費用予受託人（即原告），並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付，復參服務費確認單所載（卷第43頁），兩造業已約定服務費為288,200元，且被告與訴外人訴外人銨霖建設係於111年12月14日簽訂系爭買賣契約，此既為被告所不爭執，依據上開兩造間契約約定，被告自應於111年12月14日給付288,200元予原告，被告辯稱其不知付款日期云云，惟未就其反對之主張舉證證明以實其說，且上開文書均有被告親筆簽名，難認一般有智識能力之成年人不知簽署文書之法律效果，被告上開所辯，委無足取。準此，原告依兩造間契約之約定，請求被告給付報酬288,200元，核屬有據，應予准許。

㈢從而，原告依民法第565條及第568條等規定及確認單約定訴請被告給付原告288,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書　記　官　葉子榕

法　　官　李崇豪

上列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　　112　　年　　8　　月　　29　　日

書　記　官　葉子榕