

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度屏簡字第497號

原告 浩恩不動產有限公司

法定代理人 曾全麗

訴訟代理人 紀龍年律師

被告 張碧惠

兼 訴 訟

代 理 人 張義發

共 同

訴訟代理人 余振榮

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年4月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張義發應給付原告新臺幣（下同）391,600元，及自民國110年3月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張義發負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告張義發如以391,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其於假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告張義發於民國109年6月9日與原告簽立買賣議價委託書與要約書（下稱系爭居間契約），約定被告張義發委託原告承購屏東縣○○市○○段000地號土地及其上門牌號碼屏東縣○○市○○路00巷00號房屋（下稱系爭不動產），委託期間至109年6月15日止，委託承購金額為新臺幣（下同）3,560萬元，服務報酬為成交價格之百分之1.1。嗣

01 經原告居間介紹並媒介被告向訴外人林俊宏購買系爭不動
02 產，由被告張義發代理被告張碧惠，於109年6月12日林俊宏
03 簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於109年8
04 月26日辦理不動產移轉登記手續，然被告張義發迄今尚未支
05 付居間報酬391,600元，且被告張碧惠雖非系爭居間契約之
06 當事人，惟系爭不動產係依系爭居間契約所載之賣方即被告
07 張義發指定於案件完成後，將系爭不動產登記於被告張碧惠
08 名下，且被告張碧惠為系爭買賣契約之買方，應認原告與被
09 告張碧惠間有成立居間契約之默示合意，原告自亦得向被告
10 張碧惠請求居間報酬。惟原告已寄發催告函要求被告於函到
11 15日內清償服務報酬，該函至遲亦於109年9月25日送達被
12 告，惟不獲被告置理，爰依民法第565條、系爭居間契約
13 書、系爭買賣契約書等法律關係提起本件訴訟等語，並聲
14 明：(一)被告張義發應給付原告391,600元，及自支付命令送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
16 被告張碧惠應給付原告391,600元，及自支付命令送達翌日
17 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)前二項
18 給付，如認依債務人以為給付，於給付範圍內，其餘債務人
19 免同給付義務。(四)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：伊已經將包含仲介費在內之所有款項都匯入履約
21 保證帳戶，且履約保證帳戶已經結案，故伊並未積欠原告居
22 間報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)經查，原告與被告張義發前於109年6月9日簽訂系爭居間契
25 約，被告張義發於109年6月12日代理被告張碧惠與林俊宏簽
26 訂系爭買賣契約書，約定買賣價金為4,077萬元，第一期款
27 （簽約款）、第三期款（完稅款）及第四期款（尾款）分別
28 為230萬元、647萬元及3,200萬元，且系爭買賣契約書第16
29 條第2項約定：雙方現況交屋，雙方仲介費各自匯入履保帳
30 號，被告則分別於109年6月15日、109年7月30日、109年8
31 月20日、109年8月31日將230萬元、647萬元、760萬元及2,440

萬元匯入履約保證專戶等情，為兩造所不爭執（本院卷第262頁），並有系爭居間契約、系爭買賣契約、專戶收支明細暨點交確認單、存證信函等在卷可稽（本院卷第95至119頁），

(二)原告請求被告張義發給付居間報酬部分：

1.按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，依民事訴訟法第277條前段之規定，應先由原告就其主張之此項事實，負舉證之責任。若原告已盡舉證責任後，被告於其抗辯之事實，亦應負證明之責任。易言之，原告就其應為舉證事項已有相當之證明，被告欲否認其主張者，即不得不更舉反證，證明其反對主張之事實。倘被告未能提出確切之反證，則原告對其主張之事實既已為相當之證明，自堪信為真實。

2.經查，原告與被告張義發前於109年6月9日簽訂系爭居間契約，該契約有關買方服務費給付約定為：委託人即買方承諾有下列情形之一，同意以買賣成交總價款百分之1.1之現金金額乙次給付受託人作為服務費報酬：1、買方與賣方簽訂不動產買賣契約書之同時，其後因非可歸責於受託人之事由而解除買賣契約者，服務報酬不受影響。2、(1)「買賣議價委託書」書面，賣方已確認同意依買方承購條件出售；(2)或買方已確認同意依調整條件承購；(3)或「要約書」書面，賣方已確認同意依買方要約條件出售。前揭任一條件成就後，買方卻不履行簽定買賣契約書之義務者，有系爭居間契約書在卷可參（本院卷第95頁）。原告主張前經其居間仲介，被告張義發於109年6月12日代理被告張碧惠與林俊宏簽訂系爭買賣契約，被告張碧惠以4,077萬元買受系爭不動產，並於109年8月26日辦理不動產移轉登記手續，業據提出系爭居間契約書、系爭買賣契約書系爭不動產登記第一類謄本為證（本院卷第87至95頁、101至109頁），核屬相符，且被告對此並未爭執，堪信為真實。雖被告張義發未實際與林俊宏簽訂系爭買賣契約，而改由被告張義發代理被告張碧惠簽訂系

01 爭買賣契約，然被告張義發亦自承係伊指定由被告張碧惠擔
02 任買受人等語（本院卷第263頁），是仍應認原告已依系爭
03 居間契約之約定完成居間仲介之任務，並經系爭居間契約書
04 之買方即被告張義發同意調整條件承購，被告張義發自應給
05 付原約定承購條件即3,560萬元之1.1%之服務報酬（即391,
06 600元）。被告張張義發雖辯稱：伊已將款項匯到履保帳戶，
07 且履保帳戶已經結案等語，惟被告張義發或被告張碧惠
08 匯入之總額為4,077萬元，與被告張碧惠與林俊宏約定之買
09 賣價金相同，有專戶收支明細暨點交確認單、系爭買賣契約
10 可佐（本院卷第101至111頁），則前開匯入履保帳戶之金額
11 應僅為被告向林俊宏購買系爭不動產之買賣價金，況系爭買
12 賣契約既約定雙方仲介費應另行匯入履保專戶，足認該買賣
13 價金並未包含兩造間之仲介費用，被告張義發復未就其已給
14 付居間報酬乙情舉證以實其說，則原告請求被告張義發給付
15 尚欠之服務報酬391,600元，即屬有據。

16 (三)原告請求被告張碧惠給付居間報酬部分：

17 原告雖主張原告與被告張碧惠間亦有成立居間契約，於系爭
18 不動產買賣契約成立後，被告張碧惠仍應依系爭契約書之條
19 件給付原告居間報酬即391,600元等語，並提出系爭居間契
20 約書、系爭買賣契約書、不動產買賣價金履約保證書等件為
21 證（本院卷第95至109頁）。然觀系爭居間契約書之記載，
22 委託人為被告張義發、受委託人為原告，已難認原告與被告
23 張碧惠間有另外成立居間契約之合意，而系爭買賣契約書第
24 16條特約事項第2點雖有記載「雙方現況交屋，雙方仲介費
25 各自匯入履保帳號」，然此項記載依交易實務應僅係交屋方
26 式及買賣雙方就各自之仲介費應如何負擔，為避免交易完成
27 後另生爭議所為之特別註記，尚難憑此即認被告張碧惠與原
28 告間有成立居間契約之默示合意，是原告主張依民法第56
29 5條、買賣價委託書、不動產買賣契約書等法律關係，請求
30 被告張碧惠給付居間報酬，應無理由。

31 四、綜上所述，原告依民法第565條、系爭居間契約書，請求被

01 告張義發給付391,600元及自支付命令送達翌日即110年3月1
02 2日起（司促卷第95頁送達證書）至清償日止，按週年利率5
03 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，尚
04 屬無據，自予駁回。

05 五、原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序
06 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職
07 權宣告假執行（原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，但此
08 僅再促請注意，本院毋庸為准駁之諭知）。另依同法第392
09 條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。至
10 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
12 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
15 屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

16 正本係照原本作成。

17 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
18 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
22 書記官 孫秀桃