

臺灣臺中地方法院小額民事判決

114年度沙小字第386號

原告 藥鼎地產股份有限公司水湳藥鴻分公司

法定代理人 林映辰

訴訟代理人 江昶震

被告 林進發

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國114年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣72,000元，及自民國114年1月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣1,080元，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣72,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告委託原告居間仲介購買訴外人林美玉所有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地(下合稱系爭土地)事宜，兩造並於民國113年8月9日簽立服務費確認單(下稱前開服務費確認單)，約定被告應給付居間報酬為新臺幣(下同)100,000元，被告、林美玉並於同日簽立土地買賣契約書(下稱前開買賣契約書)，約定被告以總價568萬元價金向林美玉買受系爭土地。嗣林美玉依約將系爭土地移轉所有權登記予被告，就前開買賣契約書履約事宜，被告並於113年10月31日簽立專戶收支明細表暨點交確認單(下稱前開收支點交確認單)，惟被告尚未給付原告居間報酬100,000元。屢經原告催討，未獲被告置理。為此，原告依居間之法律關係，請求被告給付原告100,000元及其法定遲延利息。並聲明：被告應給付原告100,000元，及自支付命令送

01 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

02 二、被告抗辯：兩造固有簽立服務費確認單、前開收支點交確認
03 單，被告、林美玉簽立前開買賣契約書後，林美玉並已移轉
04 系爭土地所有權登記予被告。惟被告與原告商討交付系爭土
05 地事宜，兩造合意就原告居間之範圍包括：原告應自行清除
06 系爭土地上雜草並運往他處，再進行填土整地作業，且勿將
07 雜草一併打入土中，造成後續農務工作上之困難（下稱系爭
08 約定），惟原告未履行系爭約定，被告就系爭約定額外支出
09 雜草清除及載運棄置等費用28,000元，依誠信原則與原告居
10 間契約責任，被告不應負擔全額居間費用100,000元，應酌
11 減至50,000元以下為適當，或被告至少就前揭額外支出之2
12 8,000元，得自原告對被告之本件請求主張扣抵。並聲明：
13 駁回原告之訴。

14 三、法院之判斷：

15 (一)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
16 訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報
17 告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568
18 條第1項、第569條定有明文。二人互負債務，而其給付種類
19 相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互
20 為抵銷。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之
21 關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第
22 334條第1項前段、第335條第1項亦有明文。又抵銷為消滅債
23 務之單獨行為，只須與民法第334條所定之要件相符，一經
24 向他方為此意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方之表
25 示同意（最高法院50年台上字第291號民事裁判意旨參
26 照）。經查：

27 1.兩造間於113年8月9日簽立服務費確認單，就被告委託原告
28 居間仲介購買訴外人林美玉所有之系爭土地事宜，約定被告
29 應給付原告居間報酬100,000元；又被告、林美玉簽立前開
30 買賣契約書後，林美玉已移轉系爭土地所有權登記予被告，
31 兩造並於113年10月31日簽立前開收支點交確認單等情，有

01 前開買賣契約書、前開服務費確認單、前開收支點交確認單
02 等件在卷可按，且為兩造所共認，堪認屬實。

03 2.承上，綜參被告提出其與原告人員間電話錄音電子檔及其錄
04 音譯文、系爭土地現場相片及被告自聘工人及車輛支出28,0
05 00元之收據（見被證1至被證5），堪認兩造就前開居間契約
06 嗣後合意原告居間之範圍尚包括系爭約定在內，且被告就此
07 部分業已支出28,000元。至原告所提通訊LINE截圖、30,000
08 元除草收據、20,000元轉帳交易明細及系爭土地現場相片，
09 尚難認原告業已履行系爭約定之全部給付義務，無從為有利
10 原告之認定。依前開規定，被告主張其應給付原告之居間報
11 酬100,000元，應扣除其依系爭約定支出之28,000元，為屬
12 有據。再者，綜核原告就前開居間契約（含系爭約定在內）
13 之履約情形，本件尚無民法第572條關於應另酌減被告給付
14 原告居間報酬規定之適用，附此敘明。基此，原告依居間之
15 法律關係，請求被告給付其居間報酬72,000元（ $100,000 - 28,000 = 72,000$ ），
16 為有理由，為有理由，應予准許。至原
17 告逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

18 (二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
23 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
24 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
25 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
26 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
27 1項、第203條亦分別明定。本件原告對被告之前揭72,000元
28 債權，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲
29 延責任。是原告請求被告給付自支付命令送達被告翌日即11
30 4年1月11日（見114年度司促字第740號卷第39頁之被告送達
31 回證）起至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利

01 息，為有理由，應予准許。

02 (三)綜上所述，原告依居間之法律關係，請求被告給付原告72,0
03 00元，及自114年1月11日起至清償日止，按年息百分之五計
04 算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，
05 為無理由，應予駁回。

06 四、本件係民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗
07 訴之判決，應依同法第436條之20規定，就本件原告勝訴部
08 分依職權宣告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第
09 2項，適用同法第392條第2項規定，本院依職權酌定相當擔
10 保金額宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
12 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

13 六、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第436條之19及第79條，確
14 定本件訴訟費用額為1,500元（即原告所繳納之第一審裁判
15 費），並由被告負擔其中之1,080元，餘由原告負擔。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日
17 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
20 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
21 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
22 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
23 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
24 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
26 書記官 林鈺娟