

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第401號

原告 旺德地產有限公司

法定代理人 江長陵

被告 鄧仔奴

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國113年8月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬陸仟元，及自民國一百一十三年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾參萬陸仟元預供擔保得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告於民國112年1月16日透過原告居間向訴外人陞逸建設股份有限公司（下稱陞逸公司）、訴外人林月興購買門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00號1樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並於同日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），約定由被告以總買賣價金新臺幣（下同）680萬元向陞逸公司、林月興進行議價，被告並交付原告8萬元斡旋金，嗣經原告居間後，陞逸公司之被授權人即訴外人吳幼俐於112年1月19日簽下承諾書，同意以總買賣價金680萬元出售系爭房屋予被告。嗣被告與陞逸公司、林月興於112年2月3日就系爭房屋買賣事宜簽立不動產買賣契約書，原告已完成居間義務，被告並於同日簽署服務確認單，同意給付原告136,000元居間報酬（服務費）。嗣因被告反

01 悔違約不購買系爭房屋，致買賣雙方無法履行買賣契約，被
02 告並因此而遭沒收8萬元訂金。然原告已履行居間義務，故
03 被告仍應給付約定之報酬。為此，爰依居間契約法律關係提
04 起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告136,000元，及
05 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
06 利息；並願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：伊於112年1月向原告公司委託銷售人員即原告送
08 達代收人張家楹確認系爭房屋可向金融機構貸款之成數可達
09 7至8成後，始與原告簽訂系爭意願書，同意委託原告居間向
10 陞逸公司、林月興以總買賣價金680萬元購買系爭房屋。本
11 件伊預計以2至3成已準備好之現金，另7至8成向銀行貸款之
12 方式用以購買系爭房屋。惟嗣後經由各家銀行評估，均因系
13 爭房屋坪數過小而不願意貸與伊足夠之成數，或須事前經過
14 鑑價，然依系爭房屋之條件，並無足額貸款之可能。是就伊
15 與陞逸公司、林月興間簽訂之不動產買賣契約，就買賣價金
16 之支付方式，顯然與買賣契約約定（銀行貸款核准前之自備
17 簽約款68萬元，剩餘9成之價金顯然多需仰賴貸款核准後給
18 付）之意思表示有所出入，並不一致。本件伊既於訂約前即
19 明確對金融機構之貸款成數有所要求，則自應肯認就上開剩
20 餘價金之給付方式（即貸款約定），係屬系爭房屋買賣契約
21 中必要之點，而本件銀行貸款之成數既自始與被告認如有明
22 顯差異，故就系爭房屋不動產買賣契約必要之點意思表示並
23 未合致，且原告尚有違反居間人應盡善良管理人義務及債務
24 不履行，即違反民法第567條、第571條及不動產經紀業管理
25 條例第24條之2第1款規定之情形，故本件原告請求伊給付服
26 務費，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執
27 行之聲請均駁回；及如受不利益判決，願供擔保請准宣告免
28 為假執行。

29 三、得心證之理由：

30 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
31 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因

01 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。為民法第565
02 條、第568條第1項所明定。經查，本件就原告居間為被告仲
03 介買賣系爭房屋乙事，兩造約定居間仲介服務費共136,000
04 元，有原告提出其上有被告簽認之服務費確認單在卷可按
05 （見本院卷第24頁），被告亦不否認有與原告約定本件居間
06 服務費136,000元一節，足見兩造間已有達成居間之合意。
07 而原告主張被告經其居間已於112年2月3日就系爭房屋買賣
08 事宜與賣方即陞逸公司、林月興簽立不動產買賣契約書，被
09 告並於同日簽署服務確認單，同意給付原告136,000元居間
10 服務費等情，有原告提出之系爭買賣意願書、買方給付服務
11 費承諾書、不動產買賣契約書及服務費確認單等證據在卷可
12 查，依首揭規定，兩造之居間契約既因被告與系爭房屋賣方
13 即陞逸公司、林月興嗣後於112年2月3日就系爭房屋正式簽
14 定不動產買賣契約，堪認原告已履行居間義務，則原告據此
15 請求被告給付約定之居間仲介服務費136,000元，應屬有
16 據。

17 (二)至被告雖抗辯：原告承諾以協助其取得7成以上銀行貸款為
18 條件，其始與陞逸公司、林月興簽訂系爭房屋買賣契約，嗣
19 後經由各家銀行評估，均因系爭房屋坪數過小而不願意貸與
20 伊7成以上成數，或須事前經過鑑價，故就系爭房屋不動產
21 買賣契約必要之點意思表示並未合致，系爭房屋買賣契約並
22 不成立，故原告未履行居間義務云云，惟查，被告與訴外人
23 陞逸建設公司、林月興簽訂之不動產買賣契約書中，並無特
24 別約定就貸款部分如無法貸得7成以上則得以解除契約之約
25 定，原告與被告間簽訂之買方給付服務費承諾書中亦無原告
26 承諾被告本件買賣取得7成以上貸款之約定，已難認被告抗
27 辯原告有承諾協助其取得7成以上貸款為成立買賣契約或給
28 付服務廢棄約之條件。又被告任意曲解其與訴外人陞逸建設
29 公司、林月興不動產買賣契約中關於買賣價金約定簽約款68
30 萬元、完稅款137萬元、尾款475萬元之約定（一般房地買賣
31 契約均有類此之約定），誤認此等約定是指自備簽約款68萬

01 元，剩餘9成之價金需仰賴貸款核准後給付之意思表示，被
02 告此部分顯係曲解誤認不動產買賣契約之約定，毫無可採。
03 又被告雖提出如被證1所示之錄音光碟（錄音時間全長約：3
04 0分鐘，被告未製作錄音譯文），然其未能舉證該等對話之
05 日期及對象，又其內容僅為被告人談及系爭房屋向銀行辦理
06 房貸僅能貸款5至6成，但會協助盡量找銀行貸款到7成，如
07 若無法貸至買方滿意成數，買方可選擇不要簽訂正式之不動
08 產買賣契約等情。經查，被告於112年2月3日已與訴外人陞
09 逸建設公司、林月興簽訂不動產買賣契約書，被告既已簽訂
10 正式之不動產買賣契約，且該契約上並未約定任何如貸款成
11 數不足7成買方得解除契約之約定，顯見被告於簽訂正式之
12 不動產買賣契約後，應不得再以貸款成數未達7成為解除買
13 賣契約之理由。

14 (三)至被告抗辯原告有違反民法第567條、第571條及不動產經紀
15 業管理條例第24條之2第1款規定，即原告有違反居間人應盡
16 善良管理人義務及債務不履行之情形云云，惟據本院聽取被
17 告提出如被證1所示之錄音光碟可知，原告公司就本件居間
18 購買系爭房屋相關事宜，包含仲介服務費合約書、不動產說
19 明書、實價登錄等相關資料應有於兩造簽訂居間契約前提供
20 給被告，並均有事前提醒，詳實說明，亦有給予被告相當之
21 期間審閱，而依原告提出之不動產現況說明書其上亦有被告
22 簽名可知，本件原告應均已提供上開資料予被告。況由被告
23 提出卷附原告提供予被告之完整一份系爭房屋實價登錄資
24 料，並經本院當庭勘驗原告所提出之不動產說明書所附社區
25 房價一覽表/成交行情，成交年月為110年4月至111年3
26 月，被告提出之社區房價一覽表，成交年月為111年3月至
27 111年9月推斷，原告應已於兩造簽訂居間契約前提供系爭
28 房屋較早期之實價登錄資料予被告參考，並於收受被告給付
29 之8萬元斡旋金後，再次提供一份較近期之實價登錄資料予
30 被告參考。基上，應認原告已盡善良管理人義務，並無被告
31 所辯原告有違反民法第567條、第571條及不動產經紀業管理

01 條例第24條之2第1款規定之情形存在。

02 四、基上市證，本件居間契約既已媒介成立，兩造確有約定居間
03 服務費用為136,000元，且被告無法證明原告有何違反忠實
04 義務，致不得請求報酬之情事存在。則原告依居間法律關
05 係，請求被告給付如主文第1項所示之金額及利息，為有理
06 由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款，訴訟適用簡易
10 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389第1項第3款規
11 定，依職權宣告假執行，又被告陳明願供擔保請准宣告免為
12 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。並依職
13 權確定訴訟費用額為1,440元（第一審裁判費1,000元）及
14 自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息由
15 被告負擔。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

17 士林簡易庭法官 張明儀

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，向本院提出上訴狀並表明上
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

23 書記官 劉彥婷