

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第835號

原告 日辰日安有限公司

法定代理人 張瑾晏

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被告 詹曜宇

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國114年9月24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參拾萬元，及自民國一百一十四年五月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟壹佰元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告為不動產仲介業者，被告於民國114年4月16日因原告之居間，促成其購買訴外人林麗莉、林秋文所有之臺北市○○區○○街000號2樓房屋及其所坐落土地（下稱系爭房地），並於同日與訴外人林麗莉、林秋文就系爭房地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且與原告簽署服務費確認單（下稱系爭確認單），確認應給付原告新臺幣（下同）30萬元之服務報酬，然被告事後竟反悔不買，而於114年4月23日與訴外人林麗莉、林秋文合意解除系爭買賣契約，並簽立解約暨終止履約保證協議書（下稱系爭解約協議書），且拒絕向原告支付服務報酬，爰依居間之法律關係提起本件訴訟，並聲明被告應給付原告300000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭確認單、系爭買賣契約及系爭解約協議書雖

01 為其本人簽立，然簽立系爭買賣契約翌日，其發現系爭買賣
02 契約所載屋況與系爭房地現況不符，而向房仲及訴外人林麗
03 莉、林秋文提告，訴外人林麗莉、林秋文遂於114年4月23日
04 與其簽立系爭解約協議書，以合意解除系爭買賣契約，並同
05 意房仲服務費待日後成交再行支付，且系爭買賣契約之解約
06 係因原告未誠實告知且協助屋主隱瞞屋況重大瑕疵所致，故
07 依民法第571條之規定不願給付服務報酬等語資為抗辯，並
08 聲明請求駁回原告之訴。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
12 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
13 第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立
14 時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無
15 影響（最高法院49年台上字第1646號民事判決意旨參照）。
16 查原告主張被告於114年4月16日透過原告之仲介而向訴外人
17 林麗莉、林秋文購買系爭房地並簽訂系爭買賣契約，且與原
18 告簽署系爭確認單，確認應給付原告之服務報酬為買賣總價
19 百分之2即30萬元，嗣於114年4月23日與訴外人林麗莉、林
20 秋文解除系爭買賣契約，並簽立系爭解約協議書等事實，業
21 據原告提出與其所述相符之系爭確認單、系爭買賣契約及系
22 爭解約協議書等影本為證，復為被告所不爭執，是此部分之
23 事實，應堪信為真正。

24 (二)又依被告所提由兩造簽立之不動產購買意願書影本所示，被
25 告於簽訂系爭房地之不動產買賣契約時即應給付服務報酬，
26 且依系爭確認單之應付服務費欄位處記載：「依買賣總價百
27 分之2計算之服務報酬，願於簽訂買賣契約時一次付清。」
28 等內容，審酌被告並不否認確於114年4月16日透過原告之仲
29 介而與訴外人林麗莉、林秋文就系爭房地簽訂系爭買賣契
30 約，堪認系爭買賣契約之成立確為原告之受僱人居間媒介所
31 致，原告自屬已完成居間義務，而得請求前開約定之居間報

01 酬。另被告於114年4月23日與訴外人林麗莉、林秋文解除系
02 爭買賣契約，並簽立系爭解約協議書等事實，固為兩造所不
03 爭執，然被告所稱兩造同意房仲服務費待日後成交再行支付
04 乙節，業為原告所否認，自應由被告就此部分事實負舉證之
05 責任，審酌系爭解約協議書僅由被告與訴外人林麗莉、林秋
06 文所簽立，且依被告所提之兩造間LINE對話紀錄擷圖以觀，
07 尚難據此認定原告確曾同意前開居間報酬待日後成交再行支
08 付之情事，而被告迄今並未提出其他證據以佐其說，則系爭
09 買賣契約縱經被告於事後因故解除，揆諸前揭之說明，對於
10 居間人即原告所得請求報酬仍無影響，是原告自得依其與被
11 告所簽立之系爭確認單請求居間報酬30萬元。

12 (三)次按，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之
13 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
14 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有
15 明文，而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有
16 利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號民
17 事判決參照）。查被告固以原告未誠實告知且協助屋主隱瞞
18 屋況重大瑕疵致系爭買賣契約無法成立，而援引民法第571
19 條之規定拒絕給付前開居間報酬云云置辯，並提出前開LINE
20 對話紀錄擷圖及其所拍攝之屋況照片為據，然上開屋況照
21 片，僅足以說明系爭房地之屋況情狀，尚難據此認定系爭房
22 地所示屋況之成因，而前開LINE對話紀錄擷圖係於系爭買賣
23 契約成立後所為，業經被告自承在卷，且兩造前開對話內
24 容，多為討論前開居間報酬給付事宜及辦理系爭買賣契約解
25 除事宜，而被告於上開LINE對話紀錄中曾表示：「真的誠實
26 講，不是我不買，是最後協議書刪除23個字，害我被家人罵
27 我傻瓜...」等語，復依被告與訴外人林麗莉、林秋文於114
28 年4月16日簽立之協議書所示，其上所刪除23字之內容計為
29 「惟若重大瑕疵，如非自然死亡，輻射、海沙屋，賣方仍應
30 負責。」，核與被告指稱其所拍攝前開屋況照片內所示屋況
31 瑕疵情形顯有不同，則被告是否確因其前開照片所示屋況問

01 題而解除契約，即有疑問；況依被告所拍攝前開屋況照片內
02 所示情狀，審酌前開協議書所載：「買方已親至房屋現場確
03 認屋況，本標的現況齡老舊，且有滲漏水壁癌尚需維護，賣
04 方院減少價金壹佰萬元整予買方做為日後全室可能衍生之修
05 繕費用…因此買方同意免除賣方物之滲漏水、壁癌瑕疵擔保
06 責任，若日後買賣標的發現尚有屋況瑕疵維護費用，如滲漏
07 水、壁癌、龜裂等屋況問題皆由買方自行負責修繕維護費
08 用，概與賣方無涉。」等內容，堪認被告於簽立系爭買賣契
09 約之際，確已知悉系爭房地前開屋況問題，自難認原告有何
10 違反其對於被告之義務，而為利於訴外人林麗莉、林秋文之
11 行為，參以被告迄今亦未提出其他證據以證明原告有何違反
12 被告之忠實義務，致不得請求報酬之情事，自難認本件有民
13 法第571條規定之適用，則被告據此拒絕給付前開居間報
14 酬，尚不足採。是原告請求被告給付居間報酬30萬元，為有
15 理由，應予准許

16 (四)又按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
17 責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
18 依法定利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未
19 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第22
20 9條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查
21 本件請求被告給付報酬事件，依兩造間所簽不動產購買意願
22 書之前開約定，堪認屬有確定期限債務，則被告本應自給付
23 期限（即114年4月16日）屆滿時起負遲延責任，然原告就上
24 開請求主張以起訴狀繕本送達之翌日起計算遲延利息，而本
25 件起訴狀繕本，業於114年5月16日送達被告，此有本院送達
26 證書附卷可參，是原告就上揭所得請求之金額，尚得請求自
27 起訴狀繕本送達翌日即114年5月17日起至清償日止，按年息
28 百分之五計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判
29 決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

30 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
31 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

01 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
02 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
03 假執行，另依同法第78條、第91條第3項之規定職權確定訴
04 訟費用額為4100元(第一審裁判費)，應由被告負擔，並自本
05 判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之
06 利息。又原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職
07 權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，
08 然本件既已依職權宣告假執行，自無再命原告提供擔保之必
09 要。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
11 士林簡易庭 法 官 黃雅君

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
14 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
15 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
17 書記官 郭如君