

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第55號

原告 天昱不動產有限公司

法定代理人 盧穎毅

訴訟代理人 林子翔律師

被告 鐘海連

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國115年3月19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貳拾參萬元，及自民國一百一十三年八月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣參仟肆佰伍拾元由被告負擔，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，但被告如以新臺幣貳拾參萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明第一項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）230000元，及自民國113年6月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」，然於訴訟程序進行中，原告更正利息起算日，而變更訴之聲明第一項為：「被告應給付原告230000元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」，核其上開變更請求部分，應屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。
- 二、原告起訴主張略以：被告於113年6月上旬起與原告成立居間

關係，委由原告居間仲介購買新北市淡水區新市三路一帶之房地不動產，嗣原告於113年6月15日履行居間之約定，令被告以新臺幣（下同）00000000元購得新北市淡水區○○○路0段000號29樓之房地（下稱系爭房屋），並於同日簽屬系爭房屋之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），且被告於同日簽署買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）及服務費確認單（下稱系爭確認單），同意於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之二之服務報酬予原告，因原告予以尾數折讓，而以新臺幣（下同）230000元收取服務費，嗣於113年8月17日及113年8月28日陸續完成系爭房屋之點交及所有權移轉登記，然被告迄今屢藉故不願依約給付前開服務費，並於113年8月12日委請律師以台北光華郵局000456號存證信函拒絕給付，爰依居間及系爭承諾書之法律關係提起本件訴訟，請求擇一為有利判決，並聲明被告應給付原告230000元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告則略以：原告居間系爭房屋買賣並收取報酬為業，負有在出售前調查系爭房屋是否有滲漏水之義務，卻怠於履行其注意義務，在房屋現況不動產說明書內，對被告錯誤告知「房屋無漏水」等不實訊息，使被告錯誤買受系爭房屋，嗣被告於113年7月28日進入系爭房屋，發現房間到處存有漏水痕跡、壁癌、天花板裂痕等瑕疵，迄至被告透過本院114年度移調字第142號案件與前屋主即訴外人胡經芳成立調解，始完成系爭房屋交付之結案程序，因原告怠於檢查義務及違反誠實告知義務，故不願給付服務費等語資為抗辯，並聲明請求駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保准免宣告假執行。

四、得心證之理由：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、

第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號民事判決意旨參照）。查原告主張被告於113年6月15日透過原告之仲介而向訴外人胡經芳購買系爭房屋並簽訂系爭買賣契約，且與原告簽署系爭承諾書及確認單，確認應給付原告之服務報酬為230000元，嗣於113年8月28日完成系爭房屋之所有權移轉登記等事實，業據原告提出與其所述相符之系爭房屋建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、系爭承諾書及確認單等影本為證（見本院卷第19至26、29至31頁），復為被告所不爭執，是此部分之事實，應堪信為真正。而依原告所提由兩造簽立之系爭承諾書影本所示，被告承諾於系爭買賣契約成立時，給付買賣總款項百分之二之服務報酬，且依系爭確認單之應付總服務費欄位處記載服務費金額為230000元及仲介服務費給付方式欄勾選一次給付等內容，審酌被告於本院言詞辯論時自承兩造約定為原告幫其介紹房屋，倘有成交即給付報酬等語，且被告並不否認於系爭承諾書及確認單上親自簽名，並於113年6月15日透過原告之仲介而與訴外人胡經芳之代理人就系爭房屋簽訂系爭買賣契約，堪認系爭買賣契約之成立確為原告居間媒介所致，原告自屬已完成居間義務，而得請求前開約定之居間報酬。

(二)又居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文，而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號民事判決參照）。查被告固以原告怠於檢查且未誠實告知系爭房屋之漏水，而援引民法第227條第1項、第544條、第571條及不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定拒絕給付前開居間報酬云云置辯，並提出屋況照片、系爭買賣契約、價金履約保證申請書、標的物現況說明書、特別約定事項及其與原

告法定代理人之LINE對話紀錄擷圖為據（見本院卷第111至143、189至205頁），而依前開屋況照片所示，牆面固有裂痕或水印，然上開屋況照片，僅足以說明系爭房屋斯時之屋況情狀，尚難據此認定系爭房屋所示屋況之成因，且該屋況照片係於113年7月28日所拍攝，業經被告自承在卷，審酌前開標的物現況說明書所載，就標的物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形及是否曾在最近一年修復壁癌、滲漏水，均勻選為否，其上並有訴外人胡經芳之代理人及被告之簽名，且該現況說明書之簽立日期為113年6月15日，則系爭買賣契約簽訂時，是否即已存在被告所提前開屋況照片之情狀，容有疑問，自難認原告於系爭買賣契約成立前即已知悉系爭房屋有被告所指滲漏水情形，亦難遽認原告確有被告所指怠於檢查及隱匿前開屋況之情事；又被告曾於113年10月間就其所指系爭房屋前開滲漏水瑕疵，向訴外人胡經芳提起損害賠償之訴，並由本院以114年度訴字第680號民事案件受理，嗣於114年7月31日以本院114年度移調字142號成立調解在案，業經本院依被告聲請調取前開民事案件卷宗查明無訛，然被告於本院言詞辯論時自承該調解內容係就系爭房屋之漏水請求減少價金，而由訴外人胡經芳同意給付25萬元，並約定被告自行修繕等語，審酌前開民事案件卷內筆錄及證據資料所示，訴外人胡經芳於該民事案件審理期間未曾表示被告所指滲漏水情形於系爭買賣契約成立前即已存在，且該案調解筆錄內並未附記該等內容，所載各項權利義務之當事人僅為被告與訴外人胡經芳，均未涉及原告，自難認原告於系爭買賣契約締結之際確有何違反其對於被告之義務，而為利於訴外人胡經芳之行為；至被告雖稱原告違反不動產經紀業管理條例第24-2條第1款、第3款、第4款之義務云云，然並未提出具體事證以佐其說，且迄今並未提出其他證據以證明原告有何故意或過失違反其對被告之忠實義務，致不得請求報酬之情事，自難認本件有被告所指前開各項規定之適用，則被告據此拒絕給付前開居間報酬，尚不足採。是原告請求被告給付

01 居間報酬230000元，為有理由，應予准許。

02 (三)另給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
04 法定利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經
05 約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229
06 條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本
07 件請求被告給付報酬事件，依兩造間所簽系爭承諾書之前開
08 約定，堪認屬有確定期限債務，則被告本應自給付期限（即
09 113年6月15日）屆滿時起負遲延責任，然原告就上開請求主
10 張以被告於113年8月12日委請律師所為台北光華郵局000456
11 號存證信函之翌日即113年8月13日起計算遲延利息，並提出
12 該郵局存證信函暨律師函附卷可參，是原告就上揭所得請求
13 之金額，尚得請求自113年8月13日起至清償日止，按年息百
14 分之五計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判決
15 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。又原告係以單一
16 之聲明，主張二以上訴訟標的，請求法院擇一訴訟標的而為
17 其勝訴之判決，則本院既以居間之法律關係為原告勝訴之判
18 斷，則原告所主張之其他請求權基礎即無庸審酌，併此敘
19 明。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
21 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

22 六、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
23 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
24 假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告如預
25 供如主文所示之擔保後，得免為假執行，另依同法第78條、
26 第91條第3項之規定職權確定訴訟費用額為3450元（第一審
27 裁判費），應由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償
28 日止，加給按年息百分之五計算之利息。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

30 士林簡易庭 法 官 黃雅君

31 以上正本證明與原本無異。

01 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
02 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
03 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
05 書記官 郭如君