臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新小字第143號

原　　告　新全富不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃麗月

訴訟代理人　賴政佑

被　　告　謝幸芯　住臺南市○○區○○路○段000巷0號0樓之0

上列當事人間請求居間服務費報酬事件，經本院於民國110年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣9萬9,000元，及自民國110年2月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告委託原告居間出售被告所有坐落臺南市○○區○○段0000地號（權利範圍10000分之64）、門牌號碼為臺南市○○區○○路○段000巷0號4樓之2的房屋（下稱系爭房地），兩造於民國109年8月2日簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託書）。嗣經原告居間銷售，被告於同年月8日與訴外人蕭博文簽訂系爭房地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告雖事後反悔導致系爭買賣契約未能履行完畢，然原告之居間服務已完成，不因被告未履約而受影響，依據系爭委託書及服務費確認單，被告應給付原告新臺幣（下同）9萬9,000元等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則抗辯以：我是受原告誤導系爭房地之價格才出售，簽訂系爭買賣契約的時候我剛離婚，頭又暈暈的，精神不是很好，而且簽約時蕭博文也只有拿13萬元的定金，而不是33萬元的定金，所以我接到履保後我認為這樣不對，我就決定要

違約，我也已經與蕭博文和解，賠償違約金。原告居間銷售系爭房地從頭到尾只有3天，我只願意賠償原告2萬元等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被告於109年8月2日與原告簽訂系爭委託書，委託原告銷售系爭房地，委託期間為109年8月2日起至同年12月30日止，系爭委託書第六條一、二、五㈠約定，買賣雙方價金條件一致時，買賣契約即為成立；被告同意買賣契約成立後，即有按買賣成交總價格的百分之4（含稅）支付原告服務報酬之義務；簽訂書面買賣契約後，未經原告書面同意，被告逕與買方合意解除契約，或因可歸責於被告之事由而解除買賣契約、無法繼續履行契約者，仍應支付約定服務報酬。被告與蕭博文後於109年8月8日簽訂系爭買賣契約，成交總價格為330萬元，僑馥建築經理股份有限公司並於同日出具系爭買賣契約之不動產買賣價金履約保證證書，兩造則於同日另簽訂買/賣方服務費確認單，約定被告應支付原告9萬9,000元作為服務費用（下稱系爭服務報酬），被告迄今未為給付系爭服務報酬等情，有原告所提出之系爭委託書、系爭買賣契約、不動產買賣價金履約保證證書、買/賣方服務費確認單、簡訊截圖等在卷為證，且為被告所不爭執，從而，原告向被告請求系爭服務報酬，自屬有據，應予准許。

㈡被告雖抗辯其於簽訂系爭買賣契約時受到原告所誤導，然並未提出具體事證以實其說，且被告亦自陳已因違反系爭買賣契約而與買方和解，賠償違約金，由此即足以證明系爭買賣契約確實成立，否則被告何來違約賠償義務？至於原告雖僅歷時數天即成功居間銷售系爭房地，然此期間長短與被告依據系爭委託書以及買/賣方服務費確認單而有支付系爭服務報酬義務此節無涉，被告就此部分之抗辯，難認有理，不足為採。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付系爭服務報酬，依據系爭委託書第六條二之約定，被告於簽訂系爭買賣契約之書面契約時，即有支付原告之義務，是該給付應屬有確定期限者（即109年8月8日），然原告聲明僅請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日起之法定遲延利息，未逾兩造所約定之範圍，且符合法律規定，自應予准許，是本件起訴狀繕本既於110年2月7日送達被告，則原告自得請求自同年月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。

四、綜上所述，原告本於系爭委託書以及買/賣方服務費確認單，請求被告給付9萬9,000元及自110年2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件訴訟費用為裁判費1,000元，確定如主文第二項所示。

又本件是就小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　4　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　廖建瑋

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所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法令之具體事實者。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則

本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　鄭梅君