

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第444號

原告 喬旭不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蔡宗翰

訴訟代理人 枋啟民律師

被告 于靜芳

訴訟代理人 葉恕宏律師

上列當事人間給付服務報酬等事件，於民國114年9月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣287,600元，及自民國114年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣3,970元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年6月10日透過原告居間仲介，成功以買賣價金新臺幣（下同）28,380,000元向訴外人林佳慧購得其所有之門牌號碼新北市○○區○○街00號5樓房地（下稱系爭不動產），原告已與林佳慧於當日簽立不動產買賣契約，系爭不動產亦已於113年9月13日完成過戶予被告，並已於113年9月26日點交。依兩造間之服務費確認單，被告應給付買賣價金之2%即新臺幣567,600元，惟被告僅給付280,000元，尚有287,600元未給付，爰依民法第568條第1項及兩造間服務費確認單之約定，請求被告給付上開款項等語。並聲明：被告應給付原告287,600元，及自114年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

（一）被告雖已與林佳慧簽立買賣契約，惟嗣後因被告與林佳慧有意重新簽訂買賣契約，且被告於系爭不動產所有權移轉登記前有借屋裝修之需求，然原告並未居間被告與林佳慧重新簽

01 訂買賣契約與借屋裝修契約，原告之給付即不符合債之本
02 旨，不得請求報酬。又原告協助林佳慧寄發存證信函催告被
03 告履行買賣契約，並要求被告承認違約並賠償林佳慧之損
04 失，而為有利於賣方之行為，依民法第571條規定，不得向
05 被告請求報酬。

06 (二)另原告未居間被告與林佳慧重新簽訂買賣契約及借屋裝修契
07 約，為不完全給付，依民法第227條第1項之規定準用給付遲
08 延或給付不能之規定，惟被告已給付買賣價金給林佳慧，系
09 爭不動產亦已過戶給被告，原告之給付對被告已無利益，故
10 被告得拒絕原告之給付，並請求原告賠償被告因無法延後交
11 屋日而提前繳付之2期房貸共157,544元、因無法借屋裝修立
12 即入住而額外支出之原房地4個月房貸及管理費共143,694
13 元、為了於最晚交屋日前給付尾款向多家銀行詢問貸款事宜
14 之電話費500元、被告改向匯豐銀行諮詢貸款及辦理對保而
15 請假4天所受之薪資損失15,000元及請律師回覆賣方存證信
16 函而支出10,554元等損害，共327,292元，被告以此債權就
17 原告請求之服務報酬債權行使抵銷權，故原告主張無理由。

18 (三)被告與林佳慧之買賣契約中特別約定事項第6點約定：「若
19 因買方貸款銀行排隊撥款，以致於延後交屋，不可歸責買
20 方，交屋日得順延」，惟原告卻違反善良管理人之注意義
21 務，未將此規定告知被告，致被告受有損害，依不動產經紀
22 業管理條例第26條第1項、第2項規定，被告得請求原告賠償
23 因無法延後交屋日而提前繳付之2期房貸共157,544元、為了
24 於最晚交屋日前給付尾款向多家銀行詢問貸款事宜之電話費
25 500元、被告改向匯豐銀行諮詢貸款及辦理對保而請假4天所
26 受之薪資損失15,000元及請律師回覆存證信函而支出10,554
27 元等損害，共183,598元，被告以此債權就原告請求之服務
28 報酬債權行使抵銷權，故原告主張無理由等語，資為抗辯。
29 並聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告請求被告給付服務報酬287,600元，為有理由。

- 01 1. 按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
02 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」，民法第565條定
03 有明文。從上開規定可知，居間契約之居間人所負之給付義
04 務乃是「為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介」。經查，
05 原告主張被告有委託原告居間仲介購買房屋，為被告所不爭
06 執（見本院卷第60頁），惟兩造就此並未簽立書面契約，被
07 告雖有於服務費確認單客戶簽名欄簽名，為其所自陳（見本
08 院卷第381頁），然該服務費確認單上僅記載被告就系爭不
09 動產成交之日期、總價以及被告應給付之服務費金額，並未
10 就該居間契約之內容為記載，是本件應回歸適用民法第565
11 條之規定，認原告就系爭居間契約所應負之給付義務乃為
12 「為被告報告購買房屋之訂約機會或為購屋訂約之媒介」。
- 13 2. 而原告確已為被告報告系爭不動產之訂約機會，並協助被告
14 與賣方完成買賣契約之簽訂，為被告所不爭執（見本院卷第
15 60頁），且有買賣契約可憑（見本院卷第17至22頁），則依
16 民法第568條第1項規定：「居間人，以契約因其報告或媒介
17 而成立者為限，得請求報酬」，即得請求被告給付報酬。又
18 兩造就系爭居間契約之服務報酬乃約定為買賣價金之2%，為
19 兩造所不爭執（見本院卷第60至61頁），是原告即得請求被
20 告給付買賣價金28,380,000元之2%即567,600元，被告所簽
21 立之服務費確認單亦是如此記載（見本院卷第33頁）。惟被
22 告僅給付原告280,000元，尚有287,600元未給付，為被告所
23 不否認，則原告依兩造間居間契約之法律關係，自得請求被
24 告給付剩餘之287,600元，堪以認定。
- 25 (二)被告抗辯兩造間之居間契約內容包含媒介重新簽訂買賣契約
26 及媒介借屋裝修，原告未履行該義務，屬未依債之本旨為給
27 付，不得請求報酬，為無理由。
- 28 1. 被告雖辯稱：原告之給付義務除了媒介簽訂買賣契約外，尚
29 包含媒介重新簽立買賣契約及媒介借屋裝修云云，然此部分
30 為原告所否認，則依民事訴訟法第277條第1項前段之規定，
31 自應由被告就此對其有利之事項，負舉證之責任。

01 2. 惟查，觀諸原告所提供其員工蔡子健與被告間之LINE對話紀
02 錄（見本院卷第249至253頁），可見被告乃係於113年6月5
03 日向原告表示想要購買「將捷旅閣」社區房屋之意思，之後
04 直至113年6月10日被告與賣方簽立買賣契約止，被告均未曾
05 提及將來可能會有重新簽約或是借屋裝修之需求，自難認被
06 告所提出購屋之條件中有何包含「賣方將來必須配合重新簽
07 約」或「須滿足得借屋裝修需求」之情形，故原告依系爭居
08 間契約為被告報告購屋機會及媒介簽訂房屋買賣契約時，自
09 不負有使上開條件達成之義務，故被告辯稱兩造間之居間契
10 約內容包含媒介重新簽訂買賣契約及借屋裝修契約云云，自
11 非可採。

12 3. 被告雖提出其與原告員工蔡子健之LINE對話紀錄（見本院卷
13 第197頁、第206頁），稱蔡子健於113年6月17日曾向被告提
14 起賣方有考慮重購退稅的需求，建議重新簽約，且於113年8
15 月1日被告向其表示「就請你幫我約個重新簽約的時間
16 吧」，蔡子健亦回覆「嗯嗯好」表示同意，故認為原告確有
17 允諾要協助重新簽約。另就借屋裝修部分，被告亦係以蔡子
18 健與被告間之LINE對話紀錄作為依據（見本院卷第197頁、
19 第204至206頁），稱蔡子健於113年6月17日即提及被告有借
20 屋裝修需求之事，且有向社區總幹事詢問借屋裝修之事，並
21 於113年7月28日跟被告確認設計師是於113年8月2日進場，
22 之後則係於113年8月1日於通話中向被告表示賣方反悔不願
23 借屋裝修，因而向被告表達歉意，表示無法說服對方，故認
24 為原告亦有允諾協助借屋裝修之情形云云。然查：

25 (1)被告與賣方間就系爭不動產之買賣契約已於113年6月10日簽
26 立完成，是原告就系爭居間契約之給付義務業已履行完畢，
27 至於113年6月10日之後原告縱有答應協助被告向賣方洽談重
28 新簽約或媒介借屋裝修之行為，亦僅屬原告自願另行提供之
29 服務，與系爭居間契約之履行義務並無關聯，是被告自不得
30 以此主張原告就系爭居間契約有何未依債之本旨給付之情
31 形。

01 (2)況被告與賣方間就系爭不動產之買賣契約既已成立，被告如
02 欲重新簽約或增加借屋裝修之約定，自仍須賣方同意，始得
03 為之，而賣方是否同意、是否願意簽約，並非原告所得掌控
04 之事項，是依常情推論，原告答應協助重新簽訂契約及媒介
05 借屋裝修，僅係答應協助促進雙方達成共識，並無保證使雙
06 方達成合意之意思；而從上開對話紀錄顯示，原告確有通知
07 被告將於113年8月1日重新簽約（見本院卷第203頁），亦有
08 向社區總幹事詢問借屋裝修之事，並與被告確認設計師進場
09 日期，嗣於113年8月1日因賣方反悔不願重新簽約及借屋裝
10 修而破局等情（見本院卷第205頁），可見原告已有盡其協
11 助促進雙方達成共識之義務，雖然最終未能成功重新簽約及
12 讓被告借屋裝修，亦難認原告有未協助媒介重新簽約及借屋
13 裝修之情形。

14 4. 綜上，兩造間之居間契約既未包含媒介重新簽訂買賣契約及
15 借屋裝修契約，則被告辯稱原告未履行上開內容即屬未之債
16 之本旨給付，被告毋庸給付報酬云云，即屬無據。

17 (三)被告抗辯原告依民法第571條規定，不得向被告請求報酬，
18 為無理由。

19 1. 按「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
20 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
21 者，不得向委託人請求報酬及償還費用」，民法第571條定
22 有明文。揆諸前揭規定之立法理由，除為保護委託人之利益
23 外，並具有制裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間
24 人之違約行為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或
25 「由相對人收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使
26 其喪失報酬請求權之正當性。居間人不得向委託人請求報酬
27 及償還費用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相
28 對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬
29 該當。居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利
30 之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決
31 參照）。

01 2. 經查，觀諸被告與原告員工蔡子健於113年8月18日之LINE對
02 話紀錄，蔡子健確有向被告表示「公司是說屋主請我們擬存
03 證信函是較偏向制式告知的態度，所以建議做一個制式的回
04 函即可，但還是尊重于小姐的想法，這次要補上與否都可
05 以」等語（見本院卷第210頁），故原告有幫賣方擬存證信
06 函對原告催告給付買賣價金乙節，堪以認定。

07 3. 被告雖稱：原告協助賣方寄發存證信函催告被告履行買賣契
08 約，乃係為有利於賣方之行為云云。然查，兩造間系爭居間
09 契約之內容乃係「由原告為被告報告購買房屋之訂約機會或
10 為購屋訂約之媒介」，已如前述，而被告既已於113年6月10
11 日與賣方簽立買賣契約，足認原告就系爭居間契約之給付義
12 務業已履行完畢，至原告於契約成立後是否要提供後續協助
13 買賣雙方履約之服務，端視原告個人之意願，與系爭居間契
14 約之履行並無關聯，是縱認原告於買賣契約成立後有協助賣
15 方寄發存證信函催告履約之行為，因已不影響被告購買系爭
16 不動產之機會或價格等訂約條件，故尚難認屬「就系爭居間
17 契約」為有利於委託人之相對人之行為。

18 4. 此外，對於原告在「為被告報告購買房屋之訂約機會或為購
19 屋訂約之媒介」之過程中，有何為有利於賣方之行為，被告
20 並未提出任何事證說明，則被告抗辯依民法第571條之規定
21 原告不得請求報酬云云，即難認可採。

22 (四)被告主張原告未居間被告與林佳慧重新簽訂買賣契約及借屋
23 裝修契約，為不完全給付，被告得請求損害賠償327,292
24 元，並以此債權對原告本件請求行使抵銷權，為無理由。
25 經查，兩造間之居間契約內容並不包含媒介重新簽訂買賣契
26 約及借屋裝修契約，且原告事後答應協助重新簽訂契約及媒
27 介借屋裝修，僅有答應協助促進雙方達成共識，並無保證使
28 雙方達成合意之意思，已如前述，故最終被告與賣方並未能
29 達成重新簽訂買賣契約及借屋裝修之共識，亦難認原告有何
30 不完全給付可言，被告以此主張其對原告有不完全給付準用
31 給付不能或給付遲延之損害賠償請求權327,292元，並欲以

01 對原告本件請求行使抵銷權，乃屬無據。

02 (五)被告主張其依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規
03 定得向原告請求損害賠償183,598元，並以此債權對原告本
04 件請求行使抵銷權，為無理由。

05 1. 按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
06 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
07 不得為其媒介」，民法第567條第1項定有明文。次按「因可
08 歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害
09 時，由該經紀業負賠償責任」、「經紀業因經紀人員執行仲
10 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
11 業應與經紀人員負連帶賠償責任」，不動產經紀業管理條例
12 第26條第1項、第2項分別定有明文。

13 2. 被告雖稱其與賣方所簽立買賣契約中有特別約定事項第6點
14 規定：「若因買方貸款銀行排隊撥款，以致於延後交屋，不
15 可歸責買方；…（略）…，交屋日得順延」（見本院卷第17
16 9頁），原告未告知買賣雙方此條規定，使被告無法延後交
17 屋日，因而受有損害183,598元云云。然姑不論原告對於上
18 開特別約定事項第6點規定是否為該買賣契約之約定內容有
19 所爭執，縱認被告與賣方間之買賣契約有包含該特別約定事
20 項第6點之規定，惟兩造間系爭居間契約之內容乃係「由原
21 告為被告報告購買房屋之訂約機會或為購屋訂約之媒介」，
22 而被告已於113年6月10日與賣方簽立買賣契約，是原告就系
23 爭居間契約之給付義務業已履行完畢，原告於契約成立後是
24 否要提供後續協助買賣雙方履約之服務，與系爭居間契約之
25 履行並無關聯，已如前述；而買賣契約成立後買賣雙方於履
26 行契約之過程中，如遇有糾紛，本即應由買賣方雙自行向對
27 方提出法律依據以維護其自身權益，居間人既非買方或賣方
28 委任之律師，自無為其等提出法律依據為主張之義務，本件
29 原告於買賣契約成立後，雖未向買賣雙方告知該特別約定事
30 項第6點之內容，惟此並不影響被告購買系爭不動產之機會
31 或價格等訂約條件，故尚難認原告就「訂約事項」有何未據

01 實報告於當事人之情形，故被告以此主張原告應賠償183,59
02 8元，並以此債權對原告本件請求行使抵銷權，亦屬無據。

03 (六)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
04 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
05 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
06 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
07 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
08 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
09 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第233條第1項
10 前段、第203條分別定有明文。原告依居間契約之法律關係
11 請求被告給付前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標
12 的之給付，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件原告
13 已於114年2月7日寄發存證信函對被告進行催告，該存證信
14 函經被告於114年2月10日收受，有存證信函及回執可參（見
15 本院卷第35至39頁），而本件未約定遲延利息之利率，依法
16 得請求按週年利率5%計算之利息，則原告向被告請求自114
17 年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
18 理由，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依居間契約之法律關係，請求被告給付287,
20 600元，及自114年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計
21 算之利息，為有理由，應予准許。

22 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
23 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
24 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
25 得免為假執行之宣告。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
27 件訴訟費用額為3,970元（即第一審裁判費）如主文第2項所
28 示。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

30 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

31 法 官 許 容 慈

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

05 書記官 黃亮瑄