

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2118號

原告 虹信不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 鄭中睿律師

被告 戴安基

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣50萬8000元，及自民國114年7月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣16萬9333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣50萬8000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人李瑞統、李瑞豐(下統稱訴外人)委任禾豐不動產經紀有限公司(下稱禾豐公司)，出售渠等所有之南投縣○○鎮○○段○○00地號土地(下稱系爭土地)，雙方於民國(下同)112年3月15日簽立專任銷售委託契約書及不動產說明書(下稱系爭委託契約及系爭說明書)。

(二)被告欲購買投資標的，經原告努力後，得知系爭土地，經原告雇員黃崇祐多次帶原告訪查土地，並將系爭說明書交予被告閱覽，被告閱覽後亦在其上簽名，被告於112年3月25日與原告簽訂買賣議價委託書與要約書(下稱系爭要約書)，委託原告居間購買系爭土地，約定總承購總價新臺幣(下同)5115萬，並交付幹旋金即票面金額200萬元之支票(支票號碼WGA0000000號，下稱系爭A支票)元，而系爭要約書第4條約定，若日後被告順利購得土地，原告得請求被告給付成交價百分

01 之1作為報酬。

02 (三)嗣原告居間成功，訴外人同意收執系爭支票，兩造及訴外
03 人，相約至禾豐公司之營業所洽談，被告與訴外人於112年3
04 月27日，就系爭土地簽立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，價
05 金5080萬元，而於簽約時被告表示要用其熟識之台中銀行，
06 是將禾豐公司合作之泛太建經改為台中銀行，並當場依約開
07 立第一期款項508萬之支票(下稱系爭B支票)，因此要求本應
08 轉為訂金之系爭A支票領回，是原告將系爭A支票當場返還予
09 被告，而因原告與被告約定之仲介服務費僅為百分之1，與
10 一般買方應支付之百分之2有差距，被告當日亦簽立服務費
11 折讓單交由原告收受，作為原告日後知憑證。然賜被告竟
12 不願給付報酬50萬8000元(計算式： $0000000 \times 0.01 = 50800$
13 0)，原告爰依據系爭要約書之約定，請求原告給付50萬8000
14 元。

15 (四)聲明：1.被告應給付原告50萬8000元，及自114年7月16日起
16 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.原告願供
17 擔保請准宣告假執行。3.訴訟費用由被告負擔。

18 二、被告抗辯：我確實有與原告簽立系爭要約書，然最後我與訴
19 外人簽立系爭買賣契約成功，係透過禾豐公司媒介成功，與
20 原告無關，原告自不得對其請求報酬，如果訴外人真的有收
21 受我的斡旋金即系爭支票，為何系爭支票沒有轉為訂金，原
22 告反將系爭支票會退還給我，顯然原告並沒有居間完成等
23 語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利之判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院得心證之理由：

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。而舉證責任之當事人，
28 如已盡其舉證責任，若他造當事人主張有不同之事實存在，
29 即應由主張有不同事實存在之他造負舉證責任，其不能舉證
30 者，則應認已盡舉證責任之當事人所主張之事實為真實，此
31 為舉證責任分配之原則。第按當事人主張有利於己之事實，

就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則（最高法院102年度台上字第297號民事裁判可資參照）。

1.經查，原告主張上情，有其提出之系爭要約書(見本院卷第15-18頁)、系爭買賣契約書(見本院卷第19-29頁)、系爭說明書(見本院卷第79-142頁)、賣方定金收款憑證(見本院卷第143頁)、共同合作紀錄單(見本院卷第145頁)、系爭B支票影本(見本院卷第147頁)、服務費折讓單(見本院卷第149頁)、原告與黃崇祐承攬契約書(見本院卷第159頁)在卷可佐，是原告之上開主張，難謂無依據。被告雖然抗辯，系爭買賣契約上之經紀公司為禾豐公司，原告公司並無提供任何服務，系爭買賣契約之成立與原告無關云云，然雖系爭買賣契約上所載之經紀業者為禾豐公司(見本院卷第29頁)，然依原告所述，此係因為禾豐公司為賣方之仲介業者，而原告為買方即被告之仲介業者，系爭買賣契約上由禾豐公司蓋章等情，此與我國不動產交易，買賣雙方均有不同之仲介業者代理之常態，並無重大違背，是被告圖以此認，系爭買賣契約之成立，與原告無關，自嫌速斷。再者，系爭說明書之解說人欄簽名為黃崇祐簽名，買方簽章為被告，而黃崇祐為原告之雇員(日期：112年3月25日、112年3月27日)，此有系爭說明書、原告與黃崇祐承攬契約書及黃崇祐簽立之共同合作紀錄單(見本院卷第81、135、159、145頁)在卷可佐，顯見原告主張其雇員黃崇祐確實有為被告提供居間服務一情，實屬有據，被告之抗辯原告並無提供任何服務，顯然與卷內證據相左。

2.又被告雖又抗辯：如果原告所說為真，為何系爭A支票上沒有經訴外人簽認，並轉為訂金，原告反而將系爭A支票退還給我云云。然查，觀諸原告提出經李瑞統賣方訂金收款憑證(見本院卷第143頁)，上面明確載明李瑞統已經收受該200萬元，並將該200萬元轉為訂金，被告之陳述又與客觀事證不

符；至於為何原告會將系爭A支票返還，原告稱係因系爭買賣契約書第2條約定，第一期款為508萬元，此已經被告於112年3月27日當場開立之系爭B支票足額給付，是自當將系爭A支票返還予被告，此與系爭買賣契約書(見本院卷第19-29頁)、系爭B支票影本(見本院卷第147頁)之客觀證據完全相符，原告之上開主張自當可採，被告之上開所辯，與事實相違，實不足採。

3.末查，被告不斷聲稱原告與系爭買賣契約簽立並無助力，然與客觀證據均相悖，且本院詢問被告服務費折讓單上之被告姓名是否為被告所簽，被告先予以承認後，又表示沒印象了，且對於系爭A支票究竟是於112年3月27日交還或是在之前，均無法明確交代(見本院卷第69-70頁)，可見被告之陳述不斷反覆，且對其抗辯，均無法提出證據，而依卷內之證據，與原告之主張均相符，被告並無提出任何反證，應認原告之主張，自屬可採。最後，本院行使闡明權，詢問被告是否聲請傳喚黃崇祐到庭作證，被告表示不用(見本院卷第154頁)，一併敘明。

(二)綜上，依卷內之證據，原告主張已履行系爭要約書之義務，應堪可信，是原告依系爭要約書第4條之約定，請求被告給付成交總價百分之1即50萬8000元，作為報酬，於法自屬有據。

四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告應給付原告50萬8000元，及自114年7月16日(兩造無意見，見本院卷第61頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

01 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
02 民事第五庭 法 官 陳冠霖
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
07 書記官 黃善應