

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度簡字第6號

原告 楊義和

被告 楊婉姿

訴訟代理人 陳金村律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣324,000元，及自民國112年1月1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（除減縮部分外）由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）844,000元，及自民國103年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（司促卷第4頁），嗣於本院115年3月25日言詞辯論期日減縮聲明為：被告應給付原告324,000元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（訴字卷第40頁），經核原告所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，參諸上開規定，自應准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。本件原告請求被告給付324,000元，依據前開規定，應適用簡易程序，故本件改行簡易訴訟程序，併予指明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前為臺中市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）銷售之居間仲介，而被告有意買受系爭土地，故兩造於103年1月15日簽立土地委託買賣授權書（下稱

01 系爭委託書)，約定由原告為被告就系爭土地為交易之斡
02 旋，居間報酬則為土地交易總價款之百分之2。嗣經原告斡
03 旋後，系爭土地之所有權人即訴外人洪炎盛、洪金樹同意以
04 1,620萬元出售系爭土地予被告，並約定於103年3月14日簽
05 立土地買賣契約書。兩造則先於103年3月12日簽立簡易合約
06 書（下稱系爭合約書），其中載明系爭土地依法可辦理解除
07 套繪，原告並簽發50萬元支票予被告作為擔保，於辦理解除
08 套繪後，被告應返還前開支票，並給付1,620萬元之百分之2
09 作為居間報酬；如未能辦理解除套繪，則該支票歸被告所
10 有，居間報酬則以1,570萬元之百分之2計算之，並由原告先
11 行墊付2萬元作為解除套繪之簽約款，解除套繪辦理完成
12 後，餘款18萬元則由被告支付。而依臺中市政府都市發展局
13 建築執照存根查詢系統之資料，系爭土地業已辦理解除套繪
14 完成，是原告得向被告請求324,000元之仲介服務費。爰依
15 系爭委託書及系爭合約書之法律關係提起本件訴訟等語。並
16 聲明：被告應給付原告324,000元，及自112年1月1日起至清
17 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

18 二、被告則以：被告前經原告居間仲介，以1,620萬元向洪炎
19 盛、洪金樹買受系爭土地，並約定仲介服務費以成交價百分
20 之2計算，然被告於103年3月14日簽立土地買賣契約書之兩
21 日內，即已按1,620萬元計算給付百分之2仲介報酬即324,00
22 0元予原告，因被告係以現金交付，且時隔已逾12年，故原
23 告簽收之憑據已遺失，被告無法提出，如被告未給付仲介報
24 酬，原告自當會盡速向原告催討，自無可能追索未果，再拖
25 延多年始提起調解或訴訟，故原告說法與一般常情有違，可
26 證被告於103年間已經清償完畢。另解除套繪事宜係訴外人
27 即原告胞妹楊莉莎出資委託他人辦理，亦非原告出資或努力
28 完成等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告主張兩造於103年1月15日簽立系爭委託書，約定由原告
31 為被告就系爭土地為交易之斡旋，居間報酬則為土地交易總

01 價款之百分之2；兩造於103年3月12日再簽立系爭合約書，
02 約定系爭土地於辦理解除套繪後，被告應給付1,620萬元之
03 百分之2作為居間報酬；經原告斡旋後，系爭土地之所有權
04 人即洪炎盛、洪金樹同意以1,620萬元出售系爭土地予被
05 告，並於103年3月14日簽立土地買賣契約書等情，業據提出
06 土地委託買賣授權書（司促卷第11頁）、土地買賣契約書
07 （司促卷第13至20頁）、簡易合約書（司促卷第21頁）為
08 證，且為被告所不爭執（本院卷第70頁），首堪認定。

09 (二)依系爭委託書授權事項第4條約定，被告應於系爭土地買賣
10 成交時給付成交價百分之2計算之服務費，另依系爭合約書
11 第3條約定，系爭土地辦理解除套繪後，被告除返還50萬元
12 之支票外，仲介費依1,620萬元計算。而系爭土地於103年3
13 月12日買賣成立，且於110年4月22日經主管機關准予解除套
14 繪等情，為兩造所不爭執（本院卷第71頁），並有臺中市政
15 府都市發展局115年4月10日中市都建字第1150065277號函暨
16 檢附資料（本院卷第11至51頁）在卷可憑，則原告依系爭委
17 託書及系爭合約書，請求被告給付以1,620萬元之百分之2計
18 算之報酬324,000元，自有理由。

19 (三)按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事
20 實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已
21 因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任（最
22 高法院28年度渝上字第1920號判決意旨參照）。被告就應給
23 付報酬予原告並無意見，惟抗辯業已清償等語，是被告自應
24 就清償之事實負舉證之責，而被告就此並未舉證以實其說，
25 是其所辯，難認有據。至被告辯稱原告拖延多年始提起調解
26 或訴訟與一般常理未合云云，然原告遲未行使債權之事實並
27 不足以推論係因被告已經清償所致，是被告此部分所辯，亦
28 無可採。另被告稱：解除套繪事宜係原告胞妹楊莉莎出資委
29 託他人辦理，亦非原告出資或努力完成等情縱屬實在，核與
30 系爭合約書之約定無涉，原告仍得依系爭合約書請求報酬，
31 附此敘明。

01 (四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
03 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
04 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
05 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、
06 第203條分別定有明文。查：兩造約定被告應於系爭土地買
07 賣成交時給付報酬，是被告對原告之本件居間報酬債務已於
08 103年3月12日屆清償期，而被告屆期仍未給付，自應負遲延
09 責任。則原告請求被告自112年1月1日起至清償日止加給按
10 週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據。

11 四、綜上所述，原告依系爭委託書及系爭合約書之法律關係，請
12 求被告給付324,000元，及自112年1月1日起至清償日止，按
13 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
15 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日
18 民事第六庭 法官 蔡汎沂

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
21 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日
24 書記官 陳宇萱