

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

114年度中簡字第1518號

原告 富安不動產經紀有限公司

法定代理人 朱良華

訴訟代理人 吳宜星律師

複代理人 林修渝律師

被告 吳芳芳

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬柒仟貳佰元及自民國一百一十四年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬柒仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)經查，被告為承買訴外人江長屹所有坐落臺中市○區○○○段000○0○000○00○○○○段0000○0地號土地及其上下橋子頭段10627建號建物即門牌號碼臺中市○區○○○路000號7樓之1房屋（下合稱系爭不動產），委託原告為其與江長屹協商議價，經原告之業務員協議後，江長屹同意以新臺幣（下同）12,360,000元將系爭不動產售予被告，被告及江長屹於民國113年6月25日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），兩造並於同日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），被告同意給付原告服務費247,200元等情，有系爭買賣契約、系爭確認單附卷可稽（見本院卷第21至31頁），堪

01 信為真實。

02 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
03 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
04 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及
05 第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而
06 成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬
07 並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。
08 準此，居間契約請求報酬之要件僅在買賣契約之有效成立，
09 即居間人提供報告締約機會予當事人，後該契約確因居間人
10 所提供之締約機會而有效成立，居間人報酬請求權即已發
11 生，成立買賣契約與同意支付服務報酬為兩不同之契約，居
12 間報酬之給付義務與嗣後買賣雙方履約情形無關。

13 (三)被告雖否認系爭確認單之真正，辯稱其上金額遭塗改云云，
14 查兩造簽立之系爭確認單應付總服務費欄記載「貳拾肆萬柒
15 仟貳佰元」，客戶簽章欄為被告親自簽名等情，有系爭確認
16 單為憑（見本院卷第31頁），經本院當庭勘驗系爭確認單原
17 本，應付總服務費之萬、仟欄位有以修正帶塗改後分別填寫
18 肆、柒之情形（見本院卷第118頁）。又系爭不動產之帶看
19 業務員即證人陳韻年於本院審理時證述：看完後，被告有喜
20 歡這間房子，我們就各自開車回去公司簽約。一開始是寫買
21 賣意願書，再來是代書、屋主的買賣契約書，簽完後，等屋
22 主走了，我們就填寫服務費確認單。在填寫買賣意願書時就
23 有寫是成交價格的百分之2，服務費確認單就是成交價的百
24 分之2。服務費確認單是我寫的，上面萬、仟欄的肆、柒是
25 我改的。我是在被告簽立之前修改的，原因是因為寫字潦
26 草，我修改寫正確一點。被告簽的有姓名、身分證字號及客
27 戶下方的簽名等語（見本院卷第121、122頁），足見兩造就
28 系爭不動產成立居間契約（下稱系爭居間契約），且就系爭
29 不動產之交易，約定被告應給付原告服務費即居間報酬247,
30 200元，此乃依據系爭買賣契約總價12,360,000元之百分之2
31 計算而來，是陳韻年縱有修改情事，亦不影響金額之總數。

01 此外，被告復未提出證據證明兩造其後有就系爭居間報酬有
02 另作約定，其所辯自不可採。是兩造間就系爭居間契約約定
03 之報酬為247,200元。

04 (四)被告雖抗辯系爭買賣契約成立時，原告未告知系爭不動產之
05 停車位（下稱系爭車位）規格，致被告所有自小客車無法停
06 入，被告受有損害，原告不得向被告請求居間報酬云云，惟
07 依被告所提其與系爭不動產之業務員即證人陳韻年、陳奕佐
08 之通訊軟體LINE對話紀錄（見本院卷第81、87至91頁），可
09 知被告於113年6月25日收到陳韻年就系爭不動產之出售資訊
10 後，即於同日簽立系爭買賣契約及系爭確認單，迄至113年1
11 0月止，被告均未就系爭車位有所爭執。參以證人陳韻年於
12 本院審理時證稱：帶看現場時，現場有標示車高及限重，我
13 記得是在面對系爭車位方向之左前方。我大概知道被告開的
14 車型是一般轎車，我們以目測是覺得應該可以停進去。當天
15 我記得沒有量車位高度等語（見本院卷第120、122頁）；證
16 人陳奕佐於本院審理時證稱：113年6月25日下午我與屋主簽
17 完售屋契約後，我看了停車位大小，我目視該車位是比一般
18 車位再大一點，所以就用小休旅來說明。該日我有與陳韻
19 年、被告及另一位同事前往帶看系爭不動產。帶被告看車位
20 時，沒有實際測量車位高度。針對車位的說明，是一般機械
21 停車格目測高度可停進去，基本上就沒有太大的問題，但會
22 建議實際停放看看，因為旁邊也有標示尺寸。當下只有上述
23 的說明，並沒有請被告去停放，只是告知。被告沒有說他要
24 把車子停進去試試看。我記得當時被告回覆：「好，那我知
25 道了」，所以我就沒有再往下說要做車位實際停放，因為帶
26 看過程，我只是負責帶客戶看，並不會要求客戶要做實際停
27 放。113年10月12日我收到被告傳訊息詢問我該車位高度為
28 何，我也覺得納悶，因為已經交屋，也有鑰匙可以進去，怎
29 麼會問我車位高度。113年6月25日那天我並沒有實際測量。
30 測量是我收到簡訊隔天，我到該社區隨機找了1個車位測量
31 實際高度，並回覆被告。自113年6月25日簽約日至113年10

01 月1日點交日止，被告沒有跟我們反應系爭車位無法停放。
02 這個停車格是機械九宮格，當時社區停有休旅車，但不是在
03 我們那個位子，是其他停車格。我印象中有看到好幾輛，但
04 沒有特別去看是什麼廠牌車子。本院卷第109頁系爭車位的
05 標示應該是社區原本的標示。標的物現況說明書未就車位大
06 小做說明，是因為在113年6月25日當天下午完成售屋委託
07 後，晚上7、8時許接到帶看邀約，在看屋前這整個產品說明
08 書還沒有完成上架，因為下午才完成委託簽署等語（見本院
09 卷第123至128頁）。由此可知，陳韻年、陳奕佐於113年6月
10 25日為被告帶看系爭不動產時，有同時查看系爭車位位置，
11 且系爭車位旁有註記包含車長、車寬、車高、車重、車種等
12 車輛規格限制，有現場照片可稽（見本院卷第109頁），而
13 被告就其所有之自小客車規格，應知之甚詳，其本應自行衡
14 量是否得以停入系爭車位，而非單以陳奕佐之目測為斷。再
15 者，被告於113年6月25日簽立系爭買賣契約及確認單後，亦
16 未就系爭車位規格向陳韻年、陳奕佐或原告提問，迨至系爭
17 不動產點交後之113年10月12日，被告始向陳奕佐就系爭車
18 位高度提出疑問，並進而拒絕給付原告上開居間報酬等情，
19 有前開對話紀錄可考（見本院卷第87至91頁）。是被告於11
20 3年6月25日現場查看系爭車位後，仍簽立系爭買賣契約及確
21 認單，堪認原告於被告與江長屹簽訂系爭買賣契約時，已完
22 成其居間之義務，系爭買賣契約既已成立，被告即應依系爭
23 居間契約給付服務報酬，不因系爭買賣契約之履約糾紛而受
24 影響，是原告依約請求被告給付服務報酬247,200元，洵屬
25 有據，應予准許。

26 三、綜上所述，原告依居間之法律關係，請求被告給付247,200
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月10日（見本院卷第
28 61頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
29 有理由，應予准許。

30 四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
31 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假

01 執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供
02 相當之擔保，得免為假執行。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

07 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

08 法 官 董惠平

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

13 書記官 劉雅玲