

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

115年度中簡字第865號

原告 遠見房屋股份有限公司

法定代理人 林新偉

訴訟代理人 林軍男律師

被告 邱富崑

訴訟代理人 邱琪仁

被告 繆棋昀

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告邱富崑應給付原告新臺幣貳拾貳萬元及自民國一百一十五年一月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
被告繆棋昀應給付原告新臺幣壹拾貳萬元及自民國一百一十五年一月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告邱富崑負擔百分之六十五，被告繆棋昀負擔百分之三十五。

本判決得假執行。

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)原告主張被告邱富崑前於民國114年1月2日與原告簽訂成屋一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託原告銷售其所有坐落臺中市○里區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺中市○里區○○路000巷0○0號房屋（下合稱系爭不動產），經原告尋得買家即被告繆棋昀，邱富崑及繆棋昀約定以總價新臺幣（下同）600萬元成交，並於114年3月20日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、服務費承諾書

01 (下稱系爭承諾書)，邱富崑及繆棋昀另同意並確認應給付
02 原告居間報酬分別為22萬元、12萬元，嗣繆棋昀給付第一期
03 款60萬元後，未按期給付第二期款，邱富崑以存證信函催告
04 繆棋昀給付未果，邱富崑因而解除系爭買賣契約並沒收繆棋
05 昀已付之第一期款60萬元等情，業據其提出系爭承諾書、委
06 託契約、買賣契約、不動產買賣價金履約保證申請書、存證
07 信函為證（見本院卷第17至51頁），且為被告所不爭執，自
08 堪信為真實。

09 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
12 68條第1項分別定有明文。民法第565條所定之居間有二種情
13 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。
14 所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必
15 要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，
16 於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間
17 行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦
18 應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675
19 號判例參照）。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請
20 求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高
21 法院49年台上字第1646號判例參照）。

22 (三)查本件被告因原告之居間仲介而達成系爭買賣契約，揆諸上
23 開規定，系爭買賣契約成立時，原告即得向被告請求居間報
24 酬，又依兩造簽立之系爭承諾書，被告應給付原告之報酬金
25 額分別為22萬元及12萬元，縱使系爭不動產嗣後因繆棋昀未
26 給付期款而經邱富崑解除系爭買賣契約，亦無礙於原告得依
27 民法第568條第1項，請求服務報酬之權利。從而，原告請求
28 邱富崑、繆棋昀分別給付約定之服務報酬22萬元、12萬元，
29 洵屬有據，應予准許。

30 (四)邱富崑雖辯稱原告明知繆棋昀無力負擔，仍以詐欺方式誘騙
31 被告簽立買賣契約，因而終至破局，原告對於邱富崑之損

01 失，構成侵權行為、不當得利，及違反不動產經紀業管理條
02 例，原告請求邱富崑給付報酬無理由云云；繆棋昀則辯以原
03 告未對其財務狀況及貸款條件審慎評估，原告未盡善良管理
04 人之注意義務，且貸款失敗時，未協助解決，反要求將60萬
05 元給付邱富崑以完成解約，過程倉促且顯失公平，係利用繆
06 棋昀陷入困境之急迫，規避專業審查責任，其請求給付報酬
07 無理由，縱有理由，亦應與其所受60萬元損失抵銷云云。惟
08 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條定有明文。又按當事人主張其意思表示
10 係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事
11 實，負舉證之責任。被告雖主張其等成立系爭買賣契約係因
12 受原告之詐欺，嗣並乘繆棋昀之急迫而解除系爭買賣契約，
13 屬受詐欺及脅迫而為意思表示等情，惟此經原告所否認。繆
14 棋昀固提出其與原告之特約代書即訴外人胡廷宇之通訊軟體
15 LINE對話紀錄為證（見本院卷第121至143頁），然綜觀對話
16 內容，胡廷宇係向繆棋昀表示系爭不動產鑑價金額為600萬
17 元，若財力沒問題，最高可貸八成，並說明貸款事宜，嗣因
18 繆棋昀貸款未過，胡廷宇始進一步向繆棋昀說明解約及沒收
19 價金等情，均查無有向繆棋昀表示保證貸款成功及向被告為
20 詐欺或脅迫之行為。況貸款核准與否及額度為若干，審核權
21 限乃在銀行，而承貸銀行除考量系爭不動產之價值外，尚需
22 依循借款戶之資力、信用、還款財源、債權保障及借款戶展
23 望等項原則評估審查，尚非僅憑系爭不動產之價值即逕以決
24 定核貸成數，其未經核貸之結果，並非原告提供之代辦服務
25 有任何瑕疵之處。是被告抗辯係受原告之詐欺及脅迫，及原
26 告未盡善良管理人之注意義務等語，已難憑採。此外，未見
27 原告有何違反不動產經紀業管理條例之事由，被告復未提出
28 其他證據證明其有違反該條例及受原告詐欺或脅迫而為意思
29 表示，被告上開所辯，均無理由。至繆棋昀所為抵銷抗辯，
30 因其未能舉證證明抵銷債權存在，自不得主張抵銷。

31 三、綜上所述，原告依居間之法律關係，請求邱富崑給付22萬

01 元，繆麒昀給付12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1
02 月31日（見本院卷第61、65頁）起，均至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

04 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
05 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假
06 執行。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

10 法 官 董惠平

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

15 書記官 劉雅玲