

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

115年度六簡字第59號

原告 吳宗祐

被告 張宥嫻

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國115年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣224,000元，及自民國115年1月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第1項得假執行。

事實及理由

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，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的書狀及言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於民國（下同）114年5月22日簽訂授權書（下稱系爭授權書），由被告將其所有坐落斗六市○○段○○○段000地號土地及其上同段753建號建物（門牌號碼：斗六市○○街00號5樓）之房地（下合稱系爭房地）授權原告處理出售事宜，總價為新臺幣（下同）560萬元，車位出租3年，租金1,500元，並約定4%之服務費，授權期間自114年5月22日起至同年月31日止。嗣原告覓得買方即訴外人張碧芳（下稱張碧芳）欲買受系爭房地，被告與張碧芳復於同年月28日簽訂系爭房地買賣契約，張碧芳並於同日將簽約款70萬元匯入履約保證專戶。然張碧芳事後無力給付尾款490萬元，經被告催告後解除系爭房地買賣契約，並沒收已支付之價款，而被告迄未給付原告服務費等情，業據其提出與所述相符之

01 第一建經價金信託履約保證申請書（本院卷第9-10頁）暨系  
02 爭房地買賣契約書（本院卷第11-17頁）及系爭授權書（本  
03 院卷第19頁）等件為證，且為兩造所不爭執（本院卷第85-8  
04 7頁），應堪信為真實。然而，原告復主張被告應依系爭授  
05 權書之約定，給付依總價4%計算之服務費22萬4,000元等  
06 語，則為被告所否認，並以系爭房地買賣契約嗣因張碧芳未  
07 給付尾款經被告解除而未實際成交，自無給付服務費之義  
08 務，且原告處理系爭房地出售事務期間並非不動產經紀業者  
09 等語置辯，是本件爭點厥為：兩造簽訂系爭授權書，關於  
10 『服務費4%』之約定，是否因被告已解除與張碧芳所簽訂系  
11 爭房地買賣契約，而毋庸給付原告服務費？

12 (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  
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明  
14 文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，  
15 其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年  
16 台上字第1646號判決意旨、108年度台上字第2251號判決意  
17 旨參照），又前開實務見解所稱「契約因故解除」，應係專  
18 指契約經媒介成立後，當事人任意解除，或有一方違約，他  
19 方解約之情形（最高法院87年度台上字第2757號判決意旨參  
20 照）。經查，本件兩造就被告所有系爭房地出售乙事，簽訂  
21 系爭授權書，由被告授權原告尋覓買方，原告並可按總價4%  
22 收取服務費，足徵系爭授權書之性質，係以原告斡旋於委託  
23 人（即被告）與第三人（即買方）雙方間，折衷協調、說  
24 合，促成雙方當事人訂立契約之媒介居間，是系爭授權書自  
25 應適用民法有關居間之規定。又，本件被告於114年5月28日  
26 經原告仲介而與訴外人張碧芳就系爭房地簽訂買賣契約，為  
27 兩造不爭執之事實，應認系爭房地買賣契約之成立確為原告  
28 媒介居間所致，原告即已完成居間義務，是依上開民法第56  
29 5條規定，原告自得請求依系爭授權書所約定之居間報酬。

30 (三)本件被告辯稱系爭房地買賣契約嗣因張碧芳未給付尾款經被  
31 告解除而未實際成交，自無給付服務費之義務，且原告處理

01 系爭房地出售事務期間並非不動產經紀業者等語，並提出存  
02 證信函（本院卷第67-81頁）及系爭房地買賣契約之特約事  
03 項（本院卷第115頁）為據，原告則自承係因申請自履約保  
04 證專戶撥付服務費時，經承辦公司告知應以公司或商號之名  
05 義申請，故於114年11月24日起受僱於東鎮不動產有限公  
06 司，此部分實與兩造居間關係無涉等語，並提出雲林縣政府  
07 114年11月27日府地籍價二字第1142728500號函為據（本院  
08 卷第99頁）。惟按「經營經紀業者，應向主管機關申請許可  
09 後，依法辦理公司或商業登記」、「非經紀業而經營仲介或  
10 代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商  
11 號負責人或行為人10萬元以上30萬元以下罰鍰」，不動產經  
12 紀業管理條例第5條第1項前段、第32條第1項分別定有明  
13 文，從上開法條文義可知，公司、商號或自然人如非經紀業  
14 而有經營仲介或代銷業務者，應受行政罰之處罰，核其性質  
15 應屬取締規定，而非效力規定，故縱認原告有違反前開禁止  
16 規定之情事，亦僅屬行政罰層面之問題，並不直接影響兩造  
17 間成立居間契約之效力。又，系爭房地買賣契約嗣因張碧芳  
18 無力給付尾款而經被告以違約為由逕予解除乙情，為兩造不  
19 爭執之事實，應認不可歸責於原告，復依前開實務見解及說  
20 明，此部分亦不影響原告請求被告給付報酬之權利。準此，  
21 原告主張其已完成居間義務，依系爭授權書之約定，即以系  
22 爭房地出售總價560萬元之4%計算服務費，據此請求被告應  
23 給付原告服務費22萬4,000元（計算式：560萬元×4%=22萬  
24 4,000元），於法有據，應予准許。至被告請求傳訊證人即  
25 代書賴玉敏，然本件事證已明，核無傳喚證人之必要，附此  
26 敘明。

27 三、綜上所述，原告依系爭授權書即居間契約之法律關係，訴請  
28 被告應給付原告22萬4,000元，及自起訴狀繕本送達被告之  
29 翌日即115年1月16日（本院卷第37頁送達證書）起至清償日  
30 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

31 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一  
論述，附此敘明。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被  
告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職  
權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 1 日  
斗六簡易庭 法 官 溫文昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴  
狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 115 年 6 月 1 日  
書記官 廖千慧