

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第944號

原告 鴻運展不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 楊宗晟

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣245,000元，及自民國113年4月9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245,000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：被告經由原告居間仲介，向訴外人吳永海購買坐落臺南市○鎮區○○○段00000○00000○00000地號等三筆土地（下稱系爭土地），並於民國112年10月16日簽訂不動產買賣契約書，買賣總價金為新臺幣（下同）1,225萬元（下稱系爭買賣契約）。按依被告簽署「幸福家不動產服務費確認單」，不動產買賣契約成立時，被告同意給付原告成交價百分之2即245,000元之服務報酬（下稱系爭居間契約）。原告於113年3月14日經台南大光郵局000047號存證信函催告被告限期出面履約，惟被告迄未履行。爰依兩造間之系爭居間契約請求被告給付服務報酬。並聲明：被告應給付原告245,000元，並自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

01 二、被告抗辯：被告固然因原告之居間媒介與訴外人吳永海訂立
02 系爭買賣契約，惟當初兩造有特別約定，如果系爭買賣契約
03 解除，被告就無須給付居間報酬。被告已依系爭買賣契約第
04 13條第2項「買方貸款若不足成交價4成，買方得無條件解除
05 買賣契約。」之特約事項約定，解除被告與吳永海之系爭買
06 賣契約，故被告毋須付居間報酬云云。並聲明：原告之訴駁
07 回。

08 三、得心證之理由：

09 （一）原告主張之事實業據提出系爭買賣契約書、幸福家不動產
10 服務費確認單、郵局存證信函為證，被告對其與原告訂立
11 系爭居間契約，及因原告之媒介與吳永海訂立系爭買賣契
12 約均不爭執，此部分之事實應可認定為真正，惟被告則以
13 前詞資為抗辯，否認有將服務費給付原告之義務云云。

14 （二）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
15 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
16 有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求
17 報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高
18 法院49年台上字第1646號裁判意旨參照）。經查：

19 1.被告主張其與吳永海間之系爭買賣契約，因符合系爭買賣
20 契約第13條第2項前段有「買方貸款若不足成交價4成，買
21 方得無條件解除買賣契約。」之特約事項約定，已解除契
22 約等情，業據本院依職權調取本院113年度訴字第591號民
23 事卷宗、判決（尚未確定）核閱無誤。按居間人於契約因
24 其媒介而成立時，即得請求報酬，縱使系爭買賣契約嗣後
25 因故解除，於原告應得報酬並無影響。

26 2.雖被告抗辯其與原告訂立系爭居間契約時，有特別約定如
27 果買賣契約解除，居間報酬即毋庸給付云云。按當事人主
28 張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法
29 第277條定有明文。原告公司之文元加盟店長劉宥杰於本
30 院113年度訴字第591號返還買賣價金案件審理時到庭證
31 稱：「（問：跟原告【即本件被告楊宗晟，下同】間就仲

01 介買賣系爭土地，仲介費用如何計算？）成交價2%。

02 （問：若解除契約，有無約定2%仲介費是否還可以請
03 求？）可以。即使解約也可以請求仲介費。（問：這部分
04 有無告知原告？）有。」等語（見該案卷第152、153
05 頁）。此外，被告復未能舉證證明兩造間有「解除契約就
06 不必付服務報酬」之特別約定，是被告此部分所辯，尚屬
07 無據。原告既已完成居間，原告依系爭居間契約之約定提
08 起本件訴訟，請求被告依約給付服務報酬245,000元，自
09 屬有據。

10 （三）未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
11 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
12 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
13 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
14 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
15 第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
16 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
17 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
18 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
19 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查依
20 卷附被告所簽之幸福家不動產服務費確認單，兩造約定被
21 告於簽訂系爭買賣契約後七日內即112年10月23日內由履
22 保專戶撥付上開服務費，是本件原告之債權係屬有確定期
23 限之給付，則原告請求被告自支付命令送達翌日即
24 113年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲
25 延利息，核無不合，應予准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭居間契約，請求被告給付245,000
27 元，及自113年4月9日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息，為有理由，應予准許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
30 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
31 敘明。

01 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
02 簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項
03 第3款規定，依職權宣告假執行，並依職權宣告被告得供擔
04 保免為假執行，爰酌定相當擔保金額宣告之。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
07 台南簡易庭 法 官 張麗娟

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 附繕本）。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
12 書記官 高培馨