臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

115年度南小字第869號

原　　告　源威不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　翁淑純

訴訟代理人　陳永斌

被　　告　蕭硯銘

000000000000000000

訴訟代理人　蕭鴻凱

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國115年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣3萬元，及自民國115年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告經原告居間仲介，以新臺幣（下同）150萬元購買坐落臺南市○○區○○○段○○段000地號土地（應有部分3分之2，下稱系爭土地），買賣雙方並於民國114年12月15日簽訂買賣契約。兩造曾約定買方於買賣契約成立時，應給付成交總價款2%之服務報酬，則被告既經原告仲介完成土地買賣，自應依約支付服務報酬3萬元予原告，惟經原告催討，被告仍拒絕給付。為此，爰依兩造間居間契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：本件買賣自始至終均由被告之父即訴外人Ａ０６代為處理，起初係由原告之仲介人員即訴外人陳品全（原名：Ａ０１）、邱雅玲主動至Ａ０６住處拜訪，表示系爭土

地有出售意願，價格亦可協商，當時邱鴻凱明確表示自身資金不足，無能力獨自購買系爭土地，陳品全遂表示可另尋買方共同完成本件交易，並提及「一起完成交易」、「一起賺仲介費」等語。Ａ０６接受前述提議後，即積極尋找可能之買主，最終聯絡兄長即訴外人蕭啟源購買，並由被告擔任登記名義人，花費大量時間與精力促成本件交易。況原告對於服務報酬之負擔方式及具體內容，並未向Ａ０６作充分且明確之說明，加以Ａ０６長期患有重聽，對於交易內容之理解易受前後語境影響，因此始終認為兩造係共同合作促成交易，並非由買方單獨負擔服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項各有明文。查原告主張其為被告居間仲介系爭土地，被告因此與系爭土地之賣方成立買賣契約，買賣總價為150萬元等情，業據其提出授權書、土地買賣契約書、價金信託履約保證申請書、服務費確認單、不動產買賣意願書、權益確認書為證（見調解卷第17、21至34頁），被告復不爭執Ａ０６為其代理人，足見兩造間有居間契約存在，被告並因原告之居間仲介而以150萬元買受系爭土地。依權益確認書第3條約定「買方承諾應於買賣契約成立時，給付成交總價款2%（最高不得超過中央主管機關之規定）之服務報酬予本公司，於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議」等語，一旁並有Ａ０６之簽名，堪認兩造係約定以系爭土地買賣總價150萬元計算服務報酬，是原告依兩造間居間契約之法律關係，自得請求被告給付之服務報酬3萬元（計算式：150萬元×2%＝3萬元）。

㈡被告雖以前詞置辯。然證人陳品全於本院審理時證稱：我曾經跟被告成交兩筆土地，系爭土地是第二筆，因為系爭土地

與Ａ０６居住的地方相鄰，我問Ａ０６是否要購買，但Ａ０６說他沒有錢，有一天Ａ０６打電話跟我說可以介紹朋友來買，我說如果他朋友願意買的話，我這邊會包個紅包給他，後來購買人是Ａ０６的兒子，我也沒有意見。結案後，我跟Ａ０６收取服務費3萬元，Ａ０６就不願意支付，但紅包是從3萬元中支付。簽約時有告知Ａ０６買方需支付服務費，當下也有錄影存證。之前成交的第一筆土地，被告有支付2%服務費，被告明確知道要支付2%服務費等語（見本院卷第61至66頁）。固可知其曾詢問Ａ０６是否有意願購買系爭土地，並告知Ａ０６若介紹朋友購買，會包個紅包給Ａ０６，然並未承諾如由被告購買系爭土地，則無庸負擔服務報酬，或願意自行吸收服務報酬，是其證述尚無從為被告有利之認定。又被告辯稱Ａ０６係聯絡兄長蕭啟源購買系爭土地，並由被告擔任登記名義人，惟未就借名登記乙節提出證據以實其說，而依權益確認書第3條約定「委託期間或期滿之次日起3個月內，如買方或其配偶、二親等以內之親屬，與本公司之賣方私下成交者，亦視為本公司已完成仲介之義務，買方應依前開約定報酬給付乙方仲介服務報酬」等語，自其規範目的解釋，應係為避免委託人利用上開親屬身分，以借名登記之方式，繞過受任人而與對方以相同條件完成交易，以規避本應給付仲介業者服務報酬之情事，則系爭土地不論是登記於被告或蕭啟源名下，被告均應支付服務報酬。至被告所辯Ａ０６患有重聽乙情縱然屬實，其仍能閱讀上開書面資料進行確認，況自證人陳品全前開證述，可知兩造並非第一次為土地交易，被告理應知悉原告如有完成仲介之義務，委託人即應支付服務報酬，是被告上開所辯，均不可採。

四、綜上所述，原告依兩造間居間契約之法律關係，請求被告給付3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年5月9日（見調解卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為1,500元（即第一審裁判費），應由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所示。

六、本件乃因小額事件涉訟所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條、第87條第1項、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺南簡易庭　法　官　王偉為

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明㈠原判決所違背之法令及其具體內容。㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　賴葵樺