臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4436號

原　　告　好厝多不動產經紀股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪永發

訴訟代理人　黃志傑律師

被　　告　李台安

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾肆萬元，及自民國一百零九年六月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾肆萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠兩造於民國109年2月26日簽訂購屋要約委託書（下稱系爭委託書），約定被告同意以新臺幣（下同）9,700萬元，委託伊居間仲介向訴外人曾悅莉（下逕稱其名）購買其所有坐落臺北市○○區○○路00○00號21樓之房屋暨基地（下稱系爭不動產），委託期間至同年3月4日24時止，逾期失效。伊已於109年3月4日21時7分取得曾悅莉同意，以系爭委託書所載條件出售，旋將曾悅莉記明承諾時間及簽章之系爭委託書通知被告，伊已完成居間仲介義務，被告即應受該委託書之拘束，於5日內與曾悅莉簽訂不動產買賣契約書。

㈡詎被告以個人財務狀況為由遲未履約，伊於109年4月9日發函促請被告於同年月15日前履行，被告仍藉口拖延，伊既已完成居間仲介義務，被告即應給付伊按系爭不動產成交總價2%計算之報酬。爰依系爭委託書第6條第1項規定，提起本件

訴訟，請求被告給付報酬194萬元（計算式：9,700萬元x2%＝194萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告194萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊有意購買系爭不動產，非故意拖延付款，乃因美國銀行受疫情影響，而有處理延遲之情況，致使伊現財務困難，且期間伊亦曾告知原告系爭不動產得出售予他人。況伊於109年3月4日簽訂系爭委託書時，未見何書面，乃應原告要求而為之，且洽談過程中未曾與屋主見面，皆由原告主導。再者，系爭不動產既未完成買賣，伊何需給付原告報酬等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於109年2月26日簽訂系爭委託書，委託原告居間仲介向訴外人曾悅莉，以9,700萬元購買系爭不動產，經曾悅莉承諾出售，並於同日以通訊軟體，將經曾悅莉同意出售而於系爭委託書上記明承諾時間及簽名之書面資料通知被告，此有購屋委託書、通訊軟體截圖畫面等件在卷可稽（見本院卷第119至121頁、第123頁）。

㈡原告於109年4月9日以台北古亭郵局第342號存證信函，函催被告履行系爭委託書第5條約定，與曾悅莉簽訂正式之不動產買賣契約書，此有上開存證信函在卷可稽（見本院卷第133-139頁）

四、本院之判斷：

原告主張其已完成居間仲介任務，依系爭委託書第6條第1項約定，被告即應給付原告服務費194萬元等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：原告依系爭委託書第6條第1項，請求被告給付服務報酬，有無理由？

㈠依系爭委託書第3條第1項、第5條第1項及第7條明定「本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負履行簽立本約之一切義務。...」、「本要約書依第

三條承諾送達他方之日起五日內，買賣雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、委託人及賣方共同請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、點交約定及其他相關事項進行協商後，簽定不動產買賣契約書。」及「本要約書有效期間至民國109年3月4日24：00時止」等內容，可知該等約定係為規範被告委託原告居間仲介購買房屋，於委託有效時間內，兩造所需負之契約義務為何。就原告而言，其所負居間仲介之義務，乃為被告依系爭委託書所載標的、承購價款、付款條件告知賣方並據以進行磋商，進而取得賣方售屋之同意；就被告而言，如原告完成上開取得系爭不動產所有人出售之承諾暨通知被告之義務，被告即須受系爭委託書之拘束，於5日內與賣方（即屋主）簽訂不動產買賣契約書。原告既依系爭委託書之內容、條件，於109年3月4日21時7分取得賣方曾悅莉之承諾，願以系爭委託書所載之承購總價款及付款條件，將系爭不動產出售予被告，並於系爭委託書上之賣方簽名欄位簽名記明承諾時間，原告復於當日21時28分翻攝系爭委託書，並以通訊軟體傳送翻攝照片予被告，即可認原告已依系爭委託書完成其居間仲介義務，而被告則應受系爭委託書之拘束，負有於5日內與曾悅莉簽訂正式不動產買賣契約之義務。然被告未按時與曾悅莉簽訂系爭不動產之買賣契約，經原告於109年4月9日以台北古亭郵局第342號存證信函催告履行，詎被告卻未履行系爭委託書之義務，遲未與曾悅莉簽訂買賣契約，足認被告確有違約之情事。

㈡被告雖抗辯其有購買意願，乃因資金遲延而未簽約，買賣既未完成則無需給付報酬云云，然依系爭委託書第6條第1項約定：「本要約書經賣方承諾並送達買方後，買方不履行簽定本約義務時，除仍應給付受託人以成交總價百分之二計算之服務費外...。」，雙方既已約明，縱被告未履行前開簽約義務，仍須給付按系爭不動產成交總價2%計算之報酬予原告，可知系爭不動產有無實際成交，並不影響原告報酬之請

求，況國外資金之匯兌風險，本應由被告自行承擔，無從以疫情導致匯兌遲延，作為無法履約之正當理由，是被告上開所辯，洵屬無據。從而，原告於系爭委託書委託有效期間，依所載內容、條件，完成系爭不動產之居間仲介義務，被告自應依系爭委託書第6條第1項約定給付報酬194萬元。

㈢按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，本件原告對被告之報酬債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年6月13日（見本院卷第147頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭委託書第6條第1項約定，請求被告給付194萬元，及自109年6月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

民事第七庭　　法　官　　王秀慧

以上正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　何明芝