

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第717號

原告 都營不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳興義

訴訟代理人 黃逸榮

被告 林啓紘

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，本院於民國114年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣600,000元，及自民國113年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣200,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣600,000元為原告預供擔保，得免予假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件遲延利息請求部分，原告依督促程序聲請支付命令時請求自民國113年5月3日起算遲延利息（見司促字卷第5頁）。被告收受支付命令狀繕本後，於法定期間內提出異議（見本院卷第13頁），嗣於114年4月10日言詞辯論期日以言詞將利息起算日變更為自113年5月4日起算，並追加假執行之聲請（見本院卷第49頁），核屬擴張及縮減應受判決事項之聲明，應予准許。
- 二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：被告於113年4月26日經原告居間仲介購買門牌號
03 碼臺北市○○區○○街000號2樓房屋及其坐落土地持分（下
04 合稱系爭不動產），並簽訂有服務費用證明（下稱系爭證明
05 書），約定應支付原告仲介費800,000元，其中200,000元隨
06 第一期款支付、剩餘600,000元隨完稅款一併支付。詎被告
07 已於113年5月3日支付完稅款，且系爭不動產於113年8月7日
08 辦理過戶及點交予被告，被告卻拒絕清償仲介費600,000
09 元，經原告催告後，仍置之不理，爰依系爭證明書約定，請
10 求被告給付之等語，並聲明：1.被告應給付原告600,000
11 元，及自113年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟依其先前到庭陳述則
14 以：被告並非不付仲介費，而是因為房子有漏水問題，希原
15 告簽一個保障給被告，被告即會支付。又當初簽點交時，房
16 仲跟被告表示會負責到底，並稱600,000元仲介費於房屋點
17 交後才付。被告方仲介是完稅款後銀行就會撥款，後來銀行
18 於113年8月1日才撥款，而於同年月2日方交屋等語置辯，並
19 聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請
20 准宣告免為假執行。

21 三、本院判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 為民事訴訟法第277條本文所明定。是各當事人就其所主張
24 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
25 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19
26 年上字第2345號民事裁判先例參照）。

27 (二)查，本件原告主張上揭各情，業據提出買賣議價委託書、確
28 認書、不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、系爭
29 證明書、永和郵局第362號存證信函及回執、第一建經提供
30 之履保資金流向資料等件為證（見司促卷第11-33頁、本院
31 卷第55頁），核屬相符。參之被告亦不爭執系爭證明書為其

01 所親簽（見本院卷第50-50頁）；而系爭證明書已明載：

02 「茲證明林啓紘先生（小姐）同意支付房屋土地仲介全部服
03 務費，新臺幣捌拾萬元正。」；「附款」欄內並載有：「仲
04 介費貳拾萬隨第一期款支付。剩於（應為「餘」）仲介費隨
05 完稅款一併支付」等字句，堪認原告就其主張之前揭事實，
06 已有適當之證明，並足信為真實，揆諸前揭說明，被告自應
07 就其抗辯之事實，舉反證證明之。惟被告迄今並未提出任何
08 證據證明原告曾允諾會就本件交易之房屋漏水問題負責到
09 底，或曾同意600,000元仲介費於房屋點交後方須交付等事
10 實，且被告前揭所辯各節，亦與其所親簽之系爭證明內容不
11 符，空言抗辯，自無可採。從而，原告依系爭證明書約定，
12 請求被告給付仲介費600,000元，為有理由，應予准許。

13 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
15 利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定
16 者，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條
17 第1項、第233條第1項及第203條分別定有明文。查，兩造已
18 約定仲介費600,000元部分隨完稅款一併支付，而被告已於1
19 13年5月3日支付完稅款等情，有第一建經提供之履保資金流
20 向資料附卷可參，被告未依約於113年5月3日支付上開仲介
21 費，自應負遲延責任。又，兩造既未曾就利率為約定，則原
22 告請求被告應給付自113年5月4日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據，應予准許。

24 五、綜合上述，原告依系爭證明書約定，請求被告給付600,000
25 元，及自113年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息，為有理由，應予准許。

27 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核合
28 於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

29 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
30 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
31 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日

03 民事第二庭 法官 李桂英

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日

08 書記官 翁鏡瑄