

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第3745號

原告 易信國際不動產有限公司

法定代理人 王東陽

被告 元茂有限公司

法定代理人 詹美玲

訴訟代理人 吳森元

上列當事人間給付居間報酬事件，於中華民國111年12月1日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬捌仟元，及自民國一百一十一年七月
一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣壹萬元供擔保後得假執行；被告如以
新臺幣貳萬捌仟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：

(一)原告經營不動產租賃仲介經紀業務，被告於民國110年12月2
7日，就被告所有門牌號碼為臺北市○○區○○路000號10樓
之1辦公室(下稱系爭房屋)，委託被告以新臺幣5萬6000元
(含稅)出租，兩造簽立一般委託書(下簡稱系爭契約)。原告
接受被告委託出租後，以廣告公開招租，後承租人禾順儀器
有限公司(下稱禾順公司)於原告帶看介紹系爭房屋，在原告
居間仲介之下，順利與被告簽定房屋租賃契約書，租賃期間
為111年1月1日起至112年12月31日止，租金為每月5萬6000
元。被告依一般委託書有關居間報酬之約定，應支付相對於
月租金之服務報酬即5萬6000元予被告，為此，提起本訴。

01 (二)並聲明：被告應給付原告5萬6000元，及自支付命令送達之
02 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 二、被告則以：

04 (一)雙方聯絡管道暢通，否則原告小姐不會同意被告給付2萬800
05 0元，發票被告從來沒有收到，只有見過原告法代一次，但
06 是和原告小姐一直有聯絡。2萬8000元是原告小姐和原告協
07 調之後才同意的。

08 (二)並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告雖提出系爭契約(本院111年度司促字第7367號支付命令
11 卷第13頁)，據以主張依照系爭契約被告應給付居間報酬5萬
12 6000元云云。然據被告提出原告並不爭執之LINE對話紀錄，
13 原告之職員黃君霞曾於111年3月3日稱「…吳先生，王先生
14 說了，他跟公司會計協調，您就付半個月服務費，月租金56
15 000的一半28000。…」，足徵被告只願意付2萬8000元為可
16 信。

17 (二)按「詎上訴人於準備程序終結後、111年8月23日言詞辯論期
18 日前之111年8月15日，方具狀請求本院囑託臺大醫院就上情
19 為補充鑑定…，顯乃逾時提出，非不可歸責於上訴人，且妨
20 礙本件訴訟之終結，揆諸前開說明，自無調查之必要。」、
21 「系爭房屋應有越界占用系爭74地號土地，而得據此提出上
22 開民法第796條之1規定之抗辯，乃被告及至111年7月29日始
23 具狀提出上開民法第796條之1規定之防禦方法，顯有重大過
24 失，倘本院依被告上開防禦方法續為調查、審理，勢必延滯
25 本件訴訟之進行而有礙訴訟之終結，是被告乃重大過失逾時
26 提出上揭防禦方法，有礙訴訟終結，且無不能期待被告及時
27 提出上揭防禦方法而顯失公平之情事，依法不應准許其提
28 出，故本院就前述逾時提出之防禦方法應不予審酌」，臺灣
29 高等法院110年度上字第318號民事判決意旨、臺灣基隆地方
30 法院基隆簡易庭111年度基簡字第36號民事判決意旨可資參
31 酌。又按「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行

01 提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。
02 攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘
03 明者，亦同。」、「當事人無正當理由不從提出文書之命
04 者，法院得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應
05 證之事實為真實。」民事訴訟法第196條第2項、第345條分
06 別定有明文；「簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論
07 終結為原則。」、「第428條至第431條、第432條第1項、第
08 433條至第434條之1及第436條之規定，於小額程序準用
09 之。」，民事訴訟法第433條之1、第436條之23分別定有明
10 文。從而，如原告對本院命補正事項如因重大過失，逾時始
11 行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，因簡易案件以
12 一次期日辯論終結為原則，並為小額訴訟程序所準用，法院
13 自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或提出之證據或證
14 據方法或認為他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實
15 為真實，首開敘明。

16 (三)原告固陳稱：「…（小姐當時有無說何時不付款，這個協議
17 就不算，回復契約的5萬6000元？）我們還是和被告說還是
18 希望他給付一個月，但是被告說不同意就不付款，我們同仁
19 意思是當下就要付款。我們當下百分百有與對話說如果當下
20 願意給付才同意這個金額，但是沒有呈現在文字上，因為是
21 逼不得已同意…」（本院卷第85頁第8至16行）、「…希望可
22 以給我機會再開庭，我再把當時對話的紀錄整理出來。…」
23 （本院卷第85頁第27至28行），本院當庭諭知「民事訴訟法第
24 341條規定：聲明書證應提出文書為之，原告除應提出完整
25 錄音資料光碟，然原告若只提供錄音光碟並未提供光碟內完
26 整之圖片、影像檔翻拍照片及完整譯文，自與前開規定不
27 合，茲命原告應於111年11月23日（以法院收文章為準）提出
28 全部完整錄音譯文、錄音地點、參與錄音的人全名，如不提
29 出或逾期未提出者，則本院認為該錄音資料所涉內容均不採
30 為證據，再聲請調查該光碟之內容者，依民事訴訟法第196
31 條第2項駁回。」（本院卷第86頁第1至8行），並於111年11月

01 8日發函再度向原告闡明(本院卷第99頁)，原告於111年11月
02 14日收受(本院卷第101頁)，惟至111年12月1日言詞辯論終
03 結時均未提出該項證據或證據方法，應以逾時提出之法理
04 (民事訴訟法第196條第2項或345條)，駁回其聲請調查之證
05 據或證據方法，從而，原告之該主張不足採信。

06 (四)綜上所述，原告主張被告應給付原告2萬8000元，及自支付
07 命令送達之翌日(111年7月1日，本院111年度司促字第7367
08 號支付命令卷第85頁)起至清償日止，按年息5%計算之利
09 息，為有理由，應予准許，超過此範圍之請求，為無理由應
10 予駁回。本件因原告意圖延滯訴訟，本院認有民事訴訟法第
11 196條之情形。因此，訴訟費用應全由原告負擔，附此敘
12 明。

13 四、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
14 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
15 依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第
16 2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預
17 供擔保，得免為假執行。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
19 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
21 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

22 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
23 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
26 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提
27 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
29 書記官 陳怡安

30 計 算 書：

31 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	第一審裁判費	1000元
02	合 計	1000元

03 附錄：

04 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

05 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
06 理由，不得為之。

07 二、民事訴訟法第436條之25：

08 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

09 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

10 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。