

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第1774號

原告 安勝房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 陳宥心

訴訟代理人 陳柏豪律師

董慶彥律師

被告 楊繼盛

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬元，及自民國一百一十三年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：原告為經營不動產仲介業務之公司，原告之仲介人員陳頡恩於民國112年5月21日為被告及其配偶介紹門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄0號1至3樓之房屋（下稱系爭房屋），被告有意購買，希望與賣方即訴外人陳勝煌等人當面協商買賣價格，原告因見被告頗有誠意，遂於當晚邀集買賣雙方見面協談；經原告仲介人員陳頡恩戮力撮合買賣雙方後，被告終與賣方達成共識，雙方於112年5月21日當日就系爭房屋簽訂不動產賣契約書，賣方願給予被告折價，終約定成交價為新臺幣（下同）950萬元，而系爭房屋之壁癌處則均由被告自行修繕，被告與賣方成交後，亦簽具系爭房屋總價2%即19萬元之服務報酬給付同意書（下稱系爭給付同意書）予原告；被告簽署系爭給付同意書後，雖未立即支付，惟原告仍持續為被告提供服務，助處理後續之履約過

01 程，直至被告與賣方辦理交屋完畢；詎被告自112年10月4日
02 辦理交屋完畢後迄今，均始終未給付約定之服務報酬，期間
03 原告多次嘗試聯繫被告均無著，為此爰起訴請求被告給付等
04 語。並聲明：被告應給付原告19萬元，及自起訴狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告答辯略以：被告從未聽說有安勝經紀公司之存在，更不
07 認識其負責人陳宥心，竟而訴請被告給付仲介費云云，顯無
08 理由；至於所指該公司之仲介人陳頡恩，係持中信房屋大安
09 事業所之名片，明知臺北市大安區通化街某連棟房屋為海砂
10 屋，竟與房屋所有人共同隱瞞促使被告訂約，惟已證明為海
11 砂屋已經由被告通知解除契約等語。並聲明：原告之訴駁
12 回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)被告與賣方即陳勝煌等人於112年5月21日，就門牌號碼臺北
15 市○○區○○街00巷00弄0號之系爭房屋，簽訂不動產賣契
16 約書，見證人欄上有「中信房屋信義安和加盟店；安勝房屋
17 仲介經紀有限公司…」、「陳宥心」等章戳印文，暨被告同
18 日簽立系爭給付同意書，其上並有「中信房屋信義安和加盟
19 店」、「公司名稱：安勝房屋仲介經紀有限公司」、「店長
20 陳宥心」、「經紀人員陳頡恩」之記載及簽名戳印文等情，
21 此有不動產買賣契約書、房屋交易安全契約書、服務報酬給
22 付同意書等在卷可稽（見本院卷第13頁至第23頁），兩造對
23 此均不爭執（見本院卷第60頁），可信為真正。

24 (二)按居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
25 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約而言，是居間契約為
26 勞務給付契約之一種。又民法第565條所定之居間，有為報
27 告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居
28 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
29 他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
30 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自
31 始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人

01 得請求報酬之支付（最高法院110年度台上字第1948號判決
02 意旨參照）。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
03 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院
04 49年台上字第1646號判例、108年度台上字第2251號判決意
05 旨參照）。次按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所
06 行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之
07 事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自
08 認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院112
09 年度台上字第2684號、第1965號、第1936號判決意旨參
10 照）。

11 (三)經查，被告與賣方已於112年5月21日，就系爭房屋簽訂不動
12 產賣契約書，且見證人欄上有「中信房屋信義安和加盟店；
13 安勝房屋仲介經紀有限公司…」、「陳宥心」等章戳印文，
14 被告同日亦簽立系爭給付同意書，其上並有「中信房屋信義
15 安和加盟店」、「公司名稱：安勝房屋仲介經紀有限公
16 司」、「店長陳宥心」、「經紀人員陳頡恩」等簽名及戳印
17 文，兩造對此均不爭執，業如前述。又居間人於契約因其媒
18 介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得
19 報酬並無影響，亦有前開最高法院判例及判決意旨可參。準
20 此，被告前揭辯詞云云，於法自屬無據，難以憑採。是原告
21 主張依民法第568條第1項規定，起訴請求被告給付報酬等
22 語，於法即屬有據，應予准許。

23 四、綜上所述，原告起訴請求被告應給付19萬元，及自起訴狀繕
24 本送達之翌日即113年1月25日（見本院卷第35頁）起至清償
25 日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
27 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

28 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
29 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
30 宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規
31 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：第78條、第91條第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 113 年 5 月 20 日
臺北簡易庭 法官 詹慶堂

計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,990元	
合 計	1,990元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 5 月 20 日
書記官 潘美靜