臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第1505號

原　　告　喬信不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　李元顥

訴訟代理人　枋啓民律師

被　　告　林秀專

000000000000000000

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣220,000元，及自民國115年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,060元由被告，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣220,000元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年9月29日透過原告居間（下稱系爭居間契約），與訴外人呂芳溪訂定買賣契約（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）22,000,000元向呂芳溪買受門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號12樓房地（下稱系爭房地），並與原告約定居間報酬為220,000元。然系爭買賣契約成立後，原告以房屋漏水等理由，拒絕對原告給付上開居間報酬。爰依民法第568條第1項規定訴請給付，聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：其委託原告居間時，就已向原告表示要買房子的是被告的母親，原告卻不等其母親簽立委任被告為代理人的委託書，在被告只看了房子一眼之後，就要求被告於隔天以自己名義簽約，且原告給被告簽立的附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書）未給予3日的審閱期，故買

賣契約應該不算成立。又系爭不動產的現況說明書記載其管線有部分更新、有漏水情形，原告之仲介人員向其口頭說明時，卻說管線已經全部更新，且漏水已經修復，而有說明不實之情形。故原告應無權請求給付居間報酬等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文。具體而言，主張權利存在者，應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消滅者，則應就權利之消滅、排除、障礙等要件事實負舉證責任，此為舉證責任分配之一般原則。又稱居間者，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。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，為民法第565條、第568條第1項、第571條所規定。依上開說明，契約因居間人之報告或媒介而成立之事實，為居間人報酬給付請求權之發生要件，應由居間人負舉證責任；居間人有違反義務或誠實信用方法之情形，則係其請求權之權利排除要件，而應由委託人負舉證之責。

(二)經查，被告經原告之居間，於113年9月29日與呂芳溪訂定系爭買賣契約，約定以22,000,000元向呂芳溪買受系爭房地，並與原告約定服務費為220,000元之事實，業據原告提出內容相符之不動產買賣契約書與服務費確認單為證。被告雖以要買房子的是其母親，其是受原告引導才以自己名義簽約；其只看了房子一眼，原告就要求其隔日簽約；系爭委託書未給予3日的審閱期；原告對系爭房地之狀況為不實說明等語置辯。然查，依上開不動產買賣契約書所示，立契約書人之買方欄位確係被告以自己名義簽署，其母親則僅是列於買方所指定登記名義人之欄位，自應認定系爭買賣契約之當事人

為被告。是否有看屋、看屋幾次，也非買賣契約成立生效之法律要件。至於系爭委託書之內容，是被告委託原告依其出價向賣方交涉，並授權原告於賣方同意其出價時，逕將預先交付之斡旋金作為定金交付賣方，與買賣契約是否基於原告之居間而成立亦無當然關聯。系爭買賣契約基於原告之居間而成立，應堪認定。而被告就其辯稱，原告仲介人員對屋況為不實之口頭說明一節，又未能舉證以實其說。從而，原告請求被告依約給付報酬220,000元，合於民法第568條第1項之規定，又難認有民法第571條之情事，應有理由。

(三)又給付無確定期限者，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。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告對被告之上開請求權屬未定給付期限之金錢債權，故其就上開220,000元請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即115年1月17日（本院卷第27頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決第1項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。

六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依後附計算書確定如主文所示之金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

臺北簡易庭　法　官　陳逸倫

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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　　115　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　馬正道

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	3,060元	
合　　計	3,060元	