

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

112年度東簡字第147號

原告 鑽石房地產仲介企業社即李玉琳

訴訟代理人 高啟霈律師

被告 采暘建設有限公司

法定代理人 吳鎮宇

訴訟代理人 羅文昱律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國112年11月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告仲介被告向訴外人賴土勝等人承購坐落臺東市○○段000○000○00000○000○00000○000地號等土地（下稱系爭土地），並經原告努力居間協調，最後以承購總價新臺幣（下同）2200萬元成交，於民國111年10月3日確認購買，於111年11月29日簽訂不動產買賣契約，其商談之經過、內容及結果均有LINE對話紀錄、買賣協議書、契約書及履約保證申請書可證，原告確有居間且成功簽訂契約之事實。又原告於111年9月25日以LINE向被告商議承購金額與居間報酬計算之事宜：「地主這邊我們跟他減價為2200萬，買方仲介費2%」、「若要依他的價位2250萬，仲介費就收取1%」、「若ok這星期五，北部台灣房屋與地主會下來台東」時，被告皆未為反對，後亦以承購總價2200萬元成交，應認被告具有默示之意思表示，兩造就居間報酬比例之意思表示合意，縱兩造就居間報酬提高為買賣價金之2%一事未以書面訂定，此仍未影響兩造居間報酬契約成立之效力。又被告主張兩造權益確認書第三條記載百分之一之服務報酬，然該確

認書係書立於111年9月14日，嗣後兩造仍得合意於政府規範之範圍內增加報酬，被告於原告提出2%費用時並未反對或質疑，並急切要求繼續進行買賣程序，可知雙方已於同年9月25日合意達成2%之居間報酬。原告於112年5月11日向被告請求給付居間報酬，惟被告僅願意支付1%，剩餘1%以時間久遠、忘記談論，非後續洽談等原因推託，原告遂於112年5月19日寄送存證信函予被告為催告，竟遭被告狡詞回覆拒絕支付，爰依民法第565條、568條第1項等規定，提起本件之訴。並聲明：(一)被應給付原告22萬元，及自111年11月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：兩造於111年9月17日簽立的權益確認書，約定之居間報酬為成交價款之1%。原告雖於111年9月25日與被告之法定代理人吳鎮宇以LINE聯繫對話主張被告有「默示意思表示」雙方達成2%之居間報酬云云，惟從對話紀錄可知，被告法定代理人吳鎮宇係覆以「好的了解，我跟公司確認一下喔」，足見尚須確認，並未與原告達成合意。再依對話紀錄可知，被告法定代理人吳鎮宇初步評估土地是否有意願購買後，其餘事項及與原告聯繫均由被告代理人林玉珠負責聯繫，又依兩造所簽立之前述權益確認書之同日，雙方亦同時簽署不動產買賣意願書，第二條約定購買價款為2,200萬元，亦足見兩造約定買賣價金為2,200萬元，居間報酬為1%無訛，更無原告所稱較低總價購買應給予較高報酬之情，被告旋於111年9月19日交付斡旋金100萬元。綜上，被告代理人林玉珠於前述時間與原告簽立不動產買賣意願書約定價款為2,200萬元，並同時約定本件居間報酬為1%，被告已給付完畢，原告所述無理由等語。答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

三、兩造不爭執事項及爭點（見本院卷第108至109頁）：

（一）不爭執事項：

1. 兩造之間有不動產買賣意願書、權益確認書成立居間契

01 約，約定報酬為成交價額1%。

02 2. 原告已收受被告給付居間報酬22萬元，即成交價額之1%。

03 (二) 爭執事項：

04 兩造嗣後是否有變更約定，依成交價額2%給付報酬？被告
05 是否仍有再給付成交價額1%報酬之義務？

06 四、本院之判斷：

07 (一) 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
08 報酬，民法第568條第1項定有明文。次按當事人主張有利
09 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
10 7條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
11 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
12 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
13 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院
14 17年上字第917號裁判意旨參照）。再按當事人互相表示
15 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法
16 第153條第1項定有明文。又將要約擴張、限制或為其他變
17 更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約，亦為民法第16
18 0條第2項所明定。而所謂默示之意思表示，係指依表意人
19 之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。故
20 若依兩造表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其相互
21 的效果意思表示一致者，其契約即為成立，固不以訂立書
22 面或具備一定形式要件為必要，然主張兩造已有默示意思
23 表示並合致之一方，仍應依民事訴訟法第277條前段，先
24 為舉證。

25 (二) 原告主張其於111年9月25日以LINE向被告商議承購金額與
26 居間報酬計算之事宜：「地主這邊我們跟他減價為2200
27 萬，買方仲介費2%」、「若要依他的價位2250萬，仲介費
28 就收取1%」、「若ok這星期五，北部台灣房屋與地主會下
29 來台東」時被告皆未為反對，後亦以承購總價2200萬成
30 交，故認被告以默示之意思表示同意依成交價額2%給付報
31 酬等情，惟經被告否認。而依兩造對話紀錄可知，被告法

01 定代理人吳鎮宇對於原告上開訊息係回覆以「好的了解，
02 我跟公司確認一下喔」（見本院卷第21頁），足見被告就
03 原告所提變更報酬約定之要約，尚須另行確認而未承諾，
04 顯然未與原告達成變更報酬之意思表示合致。又依兩造於
05 111年9月17日所簽立之不動產買賣意願書第二條及權益確
06 認書第三條約定，不動產承購總價款為2,200萬元，報酬
07 為成交總價款百分之一（見本院卷第77、78、117、119
08 頁），可見兩造當初約定之買賣價金本即為2,200萬元，
09 居間報酬為1%，並無原告上開所稱若以較低總價購買應給
10 予較高報酬之情。是本院審酌上情，認被告之抗辯較為可
11 採。原告舉證既有不足，其請求被告依成交價款2%計算之
12 報酬，並無理由。

13 五、綜上所述，原告未舉證兩造有變更本件居間報酬之合意，是
14 原告依民法第565條、568條第1項之規定，請求被告給付原
15 告22萬元，及自111年11月29日起至清償日止，按週年利率
16 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
17 回，其假執行之請求，亦失所附麗，應併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
19 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日
22 臺東簡易庭 法 官 朱家寬

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
25 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
26 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數檢附繕
27 本）。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日
29 書記官 陳憶萱