

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度簡字第41號

原告 北大鳳鳴不動產經紀有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 張雙華律師

被告 葉千鳳

訴訟代理人 李荃和律師

複代理人 吳佳樺律師

上列當事人間請求居間報酬等事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣113萬5,000元，及自民國110年9月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣113萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

依兩造簽立之一般委託銷售契約書(下稱系爭居間契約)，第貳大點第七條第六項約定：「因本契約涉訟者，甲、乙雙方同意以標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院並適用簡易程序」(本院卷第10頁)，約定就本件債務所生訴訟合意由本院管轄並適用簡易程序，合於民事訴訟法第24條、第427條第3項規定，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國107年6月26日簽訂系爭居間契約，約定被告將其所有桃園市○○區○○段00○○○○地號土地及其上同段159建號建物(下合稱系爭不動產)，委託原告自107年6月26日起至同年8月31日止為居間銷售，其後延長委託期間至107年10月31日止。原告於上開期間，促成被告與00

營造工程股份有限公司(下稱00公司)於107年10月23日簽訂不動產買賣契約書及房屋交易安全契約書(下合稱系爭買賣契約)，被告並於同日書立服務報酬給付同意書，同意給付原告新臺幣(下同)227萬元作為服務報酬。被告雖於原於110年7月21日寄發存證信函(下稱系爭函文)向00公司解除系爭買賣契約，惟依系爭居間契約第貳大點第六條第二項之約定，簽訂系爭買賣契約後違約不賣，被告仍應給付原告服務報酬227萬。原告僅受領其中半數，被告尚有餘款113萬5,000元未給付予原告等語。爰依系爭契約第貳大點第六條第二項約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告113萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第貳大點第六條第一項之約定，簽訂買賣契約時給付半數服務報酬，交屋時再給付剩餘半數。因被告與訴外人日月成企業有限公司(下稱日月成公司)就系爭不動產有訴訟，故被告與00公司合意延後點交日期，系爭不動產尚未點交，原告請求給付剩餘半數之服務報酬清償期尚未屆至。被告雖於110年7月28日以系爭函文通知00公司解除系爭買賣契約及協商違約金等後續相關事宜，目的在使00公司重新就系爭不動產之買賣條件與被告進行協商，並非要解除系爭買賣契約，被告與00公司近日已開始協商相關事宜，故原告依系爭契約第貳大點第六條第二項約定請求被告給付服務報酬，為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張(一)被告於107年6月26日與原告簽立系爭契約，委託原告居間銷售系爭不動產。(二)原告於委託期間促成被告與00公司於107年10月23日簽立系爭買賣契約(三)兩造於107年10月23日約定原告之服務報酬為227萬元，原告業已受領113萬5,000元等情，有系爭契約、變更同意書、服務報酬給付同意書等件在卷可稽(見本院卷第9至18、23頁)，且為被告所不爭執(本院卷第51、52)，堪信為真實。

01 四、得心證之理由：

02 (一)依系爭契約第貳大點第六條第二項約定：「有下列各款情
03 形之一者，視為乙方（原告）已完成仲介之義務，甲方
04 （被告）仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：（三）
05 ……或簽訂不動產買賣契約書後違約不賣……」（本院卷
06 第10頁）。

07 (二)按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所
08 用之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事
09 探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86
10 年度台上字第3042號民事判決意旨參照）。

11 (三)查被告於110年7月21日寄發與系爭函文予00公司，主旨為
12 「謹通知貴公司本人不願出售系爭不動產並解除契約，請
13 貴公司於文到十日內，與本人協商違約金等後續相關事
14 宜，請查照。」，於110年7月29日送達00公司，有系爭函
15 文及回執附卷為憑（本院卷第29至33、109頁）。系爭函文
16 內容並敘明「本人不願出售系爭不動產並解除契約」、
17 「又本人雖無出售系爭不動產意願而解除契約，但本人仍
18 願意積極針對違約金部分與貴公司進行協商」等語（本院
19 卷第31、32頁）。是被告已明確向00公司表達不願出售系
20 爭不動產之意思，即符合系爭居間契約第貳大點第六條
21 第二項約定「簽訂不動產買賣契約書後違約不賣」之情
22 形，仍應給付服務報酬予原告。故原告請求被告給付剩餘
23 報酬113萬5,000元，為有理由。

24 (四)被告雖辯稱寄發系爭函文之目的在使00公司重新就系爭不
25 動產之買賣條件與被告進行協商云云，然系爭函文所用之
26 辭句已相當明確，即被告表示「不願出售」、「解除契
27 約」、「針對違約金部分與貴公司進行協商」，無法曲解
28 為就系爭不動產之買賣條件重新協商，被告所辯，並不可
29 採。

30 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
03 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
04 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
05 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1
06 項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付違
07 約不賣之服務報酬，未定給付期限、以支付金錢為標的，又
08 未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就
09 上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即
10 即110年9月30日起（於110年9月29日送達，本院卷第43頁）
11 至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

12 六、綜上所述，原告依系爭契約第貳大點第六條第二項約定，請
13 求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

14 七、本件係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條
15 第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第436
16 條第2項準用同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預
17 供擔保得免為假執行。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
19 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
22 民事第三庭 法 官 吳佩玲

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
27 書記官 龍明珠