

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第275號

原告 創義房屋仲介有限公司

法定代理人 周玉玲

訴訟代理人 林俊雄律師

被告 彭金枝

訴訟代理人 江曉俊律師

施傳堯律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年10月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬元，及自民國一百一十四年七月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國113年6月間至原告處所表示其意欲投資臺中房地產，乃委託原告媒介適合投資標的，經原告尋得訴外人侯怡芸與潤隆建設股份有限公司（下稱潤隆公司），就潤隆公司興建中之臺中市「市政愛悅」建案（下稱系爭建案）中之A09棟34樓、地下三層編號1084車位及其坐落基地應有部分（下合稱系爭預售房地），有簽訂預定買賣契約書（下稱系爭預售契約），而侯怡芸有意願將系爭預售契約權利義務轉讓予他人，原告乃回報被告此等資訊，被告乃委託原告居

01 間撮合其與侯怡芸就系爭預售契約權利義務轉讓買賣事宜，
02 經原告居間後，雙方乃於113年7月31日簽訂不動產買賣權利
03 讓渡書（下稱系爭讓渡契約），由侯怡芸將系爭預售契約之
04 權利義務轉讓予被告，被告則應給付侯怡芸新臺幣（下同）
05 1,305萬元作為轉讓對價，同日兩造並簽具服務確認單（下
06 稱系爭確認單），約定被告應給付原告居間報酬65萬元（下
07 稱系爭居間契約）。

08 (二)事後侯怡芸與被告更另具讓渡書(下稱系爭讓渡書)，將系爭
09 預售契約權利義務轉讓之事實通知潤隆公司。然原告完成上
10 開居間事務後，向被告請求給付居間報酬65萬元，卻遭被告
11 一再設詞拒絕，原告乃於113年10月15日以台中逢甲郵局000
12 363號存證信函（下稱系爭存函）催告被告給付，然仍無所
13 獲。為此，爰依系爭居間契約法律關係，提起本件訴訟等
14 語，並聲明：1. 被告應給付原告65萬元及自113年10月16日
15 起按年息百分之五計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執
16 行。

17 二、被告則以：

18 (一)系爭確認單並非被告所簽，兩造間未達成65萬元居間報酬之
19 合意。

20 (二)縱認兩造間確實有達成上開65萬元居間報酬之合意，然原告
21 明知系爭建案在興建過程有發生火災此重要交易資訊，竟未
22 告知被告，並積極夥同賣方仲介人員促成賣方與被告達成買
23 賣之有利於賣方之行為，使被告承擔將來系爭房地難以轉賣
24 之風險，被告得依民法第571條規定拒絕給付居間報酬。再
25 者，原告為被告僅提供兩次服務，且未告知被告系爭建案曾
26 發生火災資訊，被告並未因原告提供之服務而獲取任何一絲
27 利益，是本件居間報酬應依民法第572條規定，從系爭房地
28 預售轉讓買賣之價額5%酌減至1%等語，以資抗辯。並聲明：
29 1. 原告之訴及假執行聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔
30 保請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷及得心證之理由：

01 (一)本件原告主張有為被告居間而使被告與訴外人侯怡芸就系爭
02 房地之系爭預售契約之權利義務，以1,305萬元之對價轉賣
03 予被告等節事實，為被告所不爭執，且業據原告提出系爭讓
04 渡契約書影本、價金履約保證申請書影本及潤隆公司讓渡書
05 影本（見本院卷第11頁至第15頁及第19頁）在卷可佐，此部
06 分事實首足信為真。至原告主張兩造有就上開居間報酬達成
07 給付原告65萬元之合意，而成立系爭居間契約，雖據原告提
08 出系爭確認單影本（見本院卷第17頁）為據，然為被告所否
09 認及為爭執，並以上開情詞置辯，是本院本件所應審究之爭
10 點厥為：1.被告是否有簽立系爭確認單，而與原告達成居間
11 報酬65萬元之合意？2.被告得否依民法第571條規定拒絕給付
12 報酬或得否依民法第572條規定請求酌減報酬？茲分別論述如
13 後述。

14 (二)被告確實有簽立系爭確認單，而有與原告達成居間報酬65萬
15 元之合意：

16 1.按核對筆跡，原則須送鑑定，然如有顯著跡象，凡具字學常
17 識之人，足以肉眼辨別其真偽異同者，為須送鑑定之例外
18 （最高法院31年上字第2200號判例意旨參照）。本件被告雖
19 辯稱：系爭確認單上簽名並非伊所簽云云，然本院稽諸卷內
20 系爭讓渡契約書影本、價金履約保證申請書影本及潤隆公司
21 讓渡書影本（見本院卷第11頁至第15頁及第19頁），被告於
22 該等文書上之親筆簽名，與系爭確認單影本（見本院卷第17
23 頁）上顯示被告簽名，「彭金枝」三字均明顯字體有略呈左
24 傾之特色，「枝」字中關於「木」字兩側左彎長右捺之筆劃
25 書寫，亦多呈現以「厶」字速寫之個人書寫習慣，且關於
26 「支」字書寫亦呈現上部「十」字書寫完後不停筆，直接順
27 筆連寫「又」字之個人書寫習慣，且該三字姓名書寫之其他
28 書寫筆順勾勒、結構走勢及運筆特徵、習慣亦均明顯可辨識
29 為同一人所寫。是觀諸上開被告於其他文書上之簽名與系爭
30 確認單上之簽名，以字學常識肉眼辨識即可明顯認定為同一
31 人所書寫，足認本件系爭確認單確實為被告所簽署。被告上

01 開關於簽名非其所簽署云云辯稱，顯係臨訟卸責之詞，無足
02 為信，且其有關將筆跡送請鑑定之調查證據聲請，亦顯無必
03 要，而不應准許。

04 2.何況系爭房地預售轉讓之買方仲介人員即證人王宗虹於本院
05 審理中亦具結證稱：系爭確認單係與系爭讓渡契約書、價金
06 履約保證申請書同日同時簽署，伊是寫好服務單上服務報酬
07 金額後才給被告簽署，並非令被告簽立空白確認單，且其上
08 客戶名稱欄之簽名及身分證字號均由被告本人填寫；交易前
09 被告願意出的買價就是連同仲介服務費為1,370萬元，於是
10 當場想到可以達成交易的方式就是買賣價額定為1,305萬
11 元，但買賣雙方的仲介服務費共65萬元均由買房即被告負
12 擔，這樣可以幫賣方節省稅費；伊當場有跟被告說實際連同
13 服務費要花1,370萬元，但實價登錄會比較低只有1,305萬
14 元，將來要賣超過1,370萬元會比較難賣，但被告回覆伊表
15 示沒有要短期買賣，所以不影響等語（見本院卷第133頁至
16 第136頁），核與賣方仲介人員即證人侯妤評於本院審理中
17 具結證稱：被告要負擔65萬元服務費，是因為當時王宗虹所
18 屬的仲介店店長說如果買賣雙方仲介服務費都由買方負擔，
19 交易總價比較低，賣方房地合一稅就可以繳比較少，以此當
20 作談判條件，當時伊所經紀之賣方侯怡芸希望賣比較高，但
21 因為服務費若賣方可以不負擔，賣方實拿金額就比較多，於
22 是就接受這個條件，簽約當下有講買方要負擔全部服務費就
23 是65萬元等語之證述情節相吻合，益顯本件系爭確認單確實
24 為被告所簽署，且足認被告確實以同意負擔買賣雙方全部居
25 間報酬數額65萬元促成交易達成，而有與原告達成系爭居間
26 契約，願給付原告該等報酬數額。

27 3.是以本件系爭預售契約之權利、義務轉讓交易既已達成，則
28 被告即應依系爭居間契約給付原告65萬元報酬，原告依該居
29 間契約請求被告給付65萬元，即為有理由。

30 (三)被告不得依民法第571條規定拒絕給付本件居間報酬，亦不
31 得依民法第572條規定請求酌減本件居間報酬：

01 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
02 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
03 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固定有明
04 文，又被告固辯稱：系爭建案興建中曾發生火災，原告居間
05 過程並未告知其此等情事等語，惟系爭建案並非已建成之成
06 屋出售，而僅係預售屋交易型態，是於興建中縱使曾發生火
07 災，因非成屋狀態，仍得為完整修復，且將來建成後仍須通
08 過相關建築審核，難認有何會因興建中火災情事而導致將來
09 交易市場上之減價或難以出售之狀況發生，何況被告僅空言
10 泛稱買受系爭房地之預售相關契約權利義務後，將來就系爭
11 房地會有難以出售風險云云，然亦未就將來出售系爭房地可
12 能面臨相關市場上減價或難以出售之風險確實存在一節為舉
13 證證明，是以原告縱使有漏未告知被告系爭建案興建中曾發
14 生火災之情事，然亦難認原告即係刻意隱藏該等資訊而有意
15 為利於交易相對人之行為或使交易相對人收受利益，是以本
16 件被告辯稱依民法第571條規定，原告不得向其收取居間報
17 酬云云，並不可採，被告並不得依該規定拒付上開65萬元報
18 酬。

19 2. 又約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
20 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
21 條本文固定有明文。然查，本件居間報酬為65萬元，約近於
22 交易總價1,305萬元之5%額度，審酌目前不動產房地仲介費
23 給付之市場行情，一般為成交後由賣方給付成交總價4%、買
24 方則給付成交總價2%，共計成交總價6%之服務報酬予居間之
25 仲介者，是本件依上開證人王宗虹、侯妤評證述，可知被告
26 係以負擔買賣雙方全部居間報酬，以促成賣方以較低價額出
27 賣系爭房地之預售契約權利、義務，是本件65萬元居間報酬
28 數額，約為成交總價之5%，並未高於上開房地仲介市場通常
29 行情，且上開證人均有證述原告收受該等報酬後，尚須拆分
30 依成交總價1,305萬元之3%計算之報酬予賣方仲介商（見本
31 院卷第137頁及第140頁），遑論房地交易仲介者非僅有付出

01 接待客戶、交涉及陪同簽約之勞務，尚需調查物件標的市價
02 行情等狀況及尋覓交易機會，是難認原告收取該65萬元報
03 酬，有何較其居間所任勞務之價值，為數過鉅而失其公平之
04 處。再者，原告居間過程雖未告知被告上開火災資訊，然難
05 認此情確會造成被告將來轉售系爭房地面臨相關市場上減價
06 或難以出售之風險，業已敘述如前，是亦不足以此情即認原
07 告收取上開居間報酬數額屬於過鉅而失其公平，是被告請求
08 依民法第572條規定酌減本件居間報酬，即不可採。

09 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
13 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
14 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
15 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
16 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付65萬元
17 居間報酬，應為未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約
18 定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，原告雖主張於
19 113年10月15日以系爭存函為催告，然經本院命其文到3日內
20 提出相關送達回執影本（見本院卷第35頁之審理單及第39頁
21 之本院送達證書），然迄今仍未見其提出該存證信函有送達
22 被告之回執影本為證明，難認系爭存函確實有送達被告而生
23 催告效力，是以本件原告僅得請求自本件起訴狀繕本送達被
24 告之翌日起算之遲延利息，而不得請求自較前之113年10月1
25 5日起算遲延利息。經查，原告訴狀繕本於114年7月10日送
26 達被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第41頁），故本
27 件原告就上開請求有理由之65萬元居間報酬債權，得訴請另
28 計之法定遲延利息應為被告自114年7月11日起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息。原告逾此範圍之其餘利息請求，
30 即為無理由。

31 四、綜上所述，原告依兩造間系爭居間契約法律關係，請求被告

給付如主文第1項所示金錢，為有理由，應予准許。逾此範圍之其餘請求，為無理由，應予駁回。

五、又原告勝訴部分，原告既陳明願供擔保，聲請宣告假執行，被告亦陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告得免為假執行，本院爰依民事訴訟法第390條第2項及第392條第2項之規定，就原告該勝訴部分酌定原告供擔保之相當金額及被告為原告預供擔保之相當金額，宣告得為假執行及得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告僅部分利息請求遭判決敗訴，其餘請求均為勝訴，本院認訴訟費用由被告全額負擔為合理，併此敘明。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
民事第二庭法 官 陳炫谷

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
書記官 盧佳莉