

臺灣桃園地方法院小額民事判決

112年度桃小字第982號

原告 新邑豐不動產仲介有限公司

法定代理人 陳銘倫

訴訟代理人 楊尚偉

曾驛軒

被告 李貞蓁

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30,000元，及自民國112年2月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國111年10月9日委任原告居間購買訴外人蔡雅惠所有、登記其名下之門牌號碼桃園市○○區○○○街00號10樓建物（桃園市○○區○○段0000○號建物）及其基地（同段700地號土地，下合稱系爭房地），嗣蔡雅惠與被告簽訂不動產買賣契約，並已於111年11月16日點交完畢，原告已完成居間服務，被告並已簽署服務報酬收取確認單（下稱系爭契約）同意給付原告新臺幣（下同）30,000元之居間報酬。詎被告履經催討拒絕給付服務報酬。爰依系爭契約之法律關係提起本訴，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告交屋時沒有說清楚居間服務報酬，已經成交了才跟被告索取居間報酬服務費，被告在不知情的情況下簽署系爭契約，且以為系爭契約是原告承諾要幫被告出租系爭房地的服務費，而不是仲介買賣房屋的服務費等語，資為抗

01 辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)經查，被告前於111年10月9日委任原告居間購買訴外人蔡雅
04 惠所有、登記其名下之系爭房地，嗣蔡雅惠與被告簽訂不動
05 產買賣契約，係因由原告居間服務，始促成被告與蔡雅惠間
06 就系爭房地之買賣，系爭房地已於111年11月16日點交完
07 畢，原告已完成居間服務，被告並簽署系爭契約同意給付原
08 告30,000元之居間報酬，系爭房地已於111年11月4日以買賣
09 為原因移轉登記予被告等情，有不動產買賣契約、買賣價金
10 履約保證申請書、其他約定事項、不動產委託銷售標的現況
11 說明書（成屋）、房地點交書、服務報酬收取確認單（買
12 方）、桃園市桃園地政事務所112年3月31日桃地所質字第11
13 20003815號函暨函附桃園市○○區○○段000地號及同段118
14 2號建物建物登記謄本、異動索引在卷可憑（司促字卷第15
15 至23頁、第25至26頁；桃小字卷第15至20頁），且為被告所
16 不爭執（桃小字卷第46至47頁），此部分之事實，應堪認
17 定。

18 (二)按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
19 酬。民法第568條第1項定有明文。而依卷附原告與被告簽訂
20 之系爭契約記載：「本案買（承租）方服務報酬計30,000
21 元」，並由買方即被告本人於「本人同意依約給付上開服務
22 報酬」欄之「買方簽章」欄親簽。因此，原告依據系爭契
23 約，請求被告給付30,000元之居間報酬，即有理由。

24 (三)至被告雖辯稱，其以為其所簽署之系爭契約係用以作為原告
25 承諾將協助被告出租系爭房地之服務費用，而非原告仲介被
26 告購得系爭房地之服務費用云云。然查：

27 1.被告於簽署系爭契約之111年10月9日時，被告為心智成熟、
28 具有相當智識程度之成年人，而系爭契約上，明確記載所據
29 以收取服務費用之不動產（買賣、租賃）契約書編號為「A0
30 000000號」，核與被告與蔡雅惠所簽署之不動產買賣契約契
31 約編號相符，此見該不動產買賣契約所附之不動產委託銷售

01 標的現況說明書（成屋）上載之編號亦為「A0000000號」甚
02 明。足見系爭契約確屬因原告提供被告居間服務而順利購得
03 系爭房地之服務費用契約無訛，被告上開所辯，顯與系爭契
04 約所示約定內容不符，自難採信。

05 2.另被告亦已於本院言詞辯論中自陳知悉受有服務即應給付服
06 務費用等語（桃小字卷第47頁），益徵被告知悉其享有由原告
07 居間仲介而得購買蔡雅惠所有之系爭房地等居間服務，即
08 應支付相應之服務費用，則被告上開所辯，實無足採。

09 3.又被告所辯稱以為系爭契約係原告「承諾」將為被告代為出
10 租之服務費用云云，可知被告亦明知其於簽署系爭契約時，
11 被告仍尚未與任一租客達成租賃系爭房地之合意而業已成立
12 任一不動產租賃契約，則設若系爭契約係用以作為原告代替
13 被告出租系爭房地之報酬約定所用，系爭契約上自無可能有
14 何「不動產（買賣、租賃）契約書」之編號存在，然系爭契
15 約上明確記載所據以收取服務費用之不動產（買賣、租賃）
16 契約書編號為「A0000000號」，已如前述，是被告所辯，顯
17 不足採。

18 4.況被告此部分答辯為原告所否認，並稱簽立系爭契約之111
19 年10月9日時蔡雅惠尚未交屋予被告，原告自無可能與被告
20 簽立代為出租契約，且原告於簽立系爭契約時亦有告知被告
21 就居間購買系爭房地須向被告收取服務費30,000元並拿契約
22 契約給被告簽名等語（桃小字卷第47頁），而被告並未就系
23 爭契約係因兩造就被告所答辯內容達成之合意提出相關證
24 據，本院即無法認定雙方已就居間費用曾達成系爭契約以外
25 之約定內容，因此，被告此部分之抗辯，並無證據證明之。

26 (四)綜上所述，原告依據與被告簽訂之系爭契約約定內容，請求
27 被告給付居間報酬30,000元，為有理由，應予准許。

28 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支

01 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
02 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
03 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
04 段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之既負服務報
05 酬債權，核屬無確定期限之給付，係以支付金錢為標的，無
06 確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延
07 責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自支付命令送達
08 被告之翌日即112年2月24日起（於112年2月23日送達，見司
09 促卷第36頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
10 洵為有據。

11 五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付30,000元，及自11
12 2年2月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
13 有理由，應予准許。

14 六、本件係依小額訴訟程序所為之判決，爰依民事訴訟法第436
15 條之20規定，就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436
17 條之19規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

18 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
19 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
26 書記官 吳宏明

27 附錄

28 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

29 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
30 理由，不得為之。

31 二、民事訴訟法第436條之25：

01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

02 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

03 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
05 於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由
06 者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二
07 審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定
08 駁回之。