

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第721號

原告 鎮陽不動產經紀業有限公司

法定代理人 許麗珠

被告 王均宥

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國112年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12萬元，及自民國111年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知而無正當理由未到庭，依民事訴訟法第433條之3，本院依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)兩造前於民國110年8月26日簽定不動產買賣斡旋契約書、買方給付服務報酬承諾書，約定由原告為被告居間向訴外人劉柵琦購買門牌號碼桃園市○○區○○路000○0號房屋及坐落土地（以下合稱系爭不動產），若順利成立買賣契約，被告則應支付原告買賣總價款2%之報酬。

(二)原告後於110年8月27日媒合被告與劉柵琦就系爭不動產成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告以新臺幣600萬元向劉柵琦購買系爭不動產，原告並協助被告及劉柵琦於同日簽訂不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書。本件兩造間亦於同日簽定服務費確認書，確認被告應為系爭買賣契約支付原告居間報酬12萬元。

(三)詎被告事後竟拒不履行給付原告居間報酬，爰依民法居間契

01 約法律關係提起本訴，並聲明：如主文第1項所示。

02 二、被告業經合法通知，未於言詞辯論期日到場，除對支付命令
03 提出異議外，並未提出書狀為任何聲明。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張自己為被告居間系爭不動產，且順利協助被告與劉
06 枏琦就系爭不動產成立系爭買賣契約，及兩造間約定被告應
07 為系爭買賣契約支付原告居間報酬為12萬元等節，業據提出
08 不動產買賣斡旋契約書、買方給付服務報酬承諾書、不動產
09 買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、服務費確認
10 書為據（重簡卷35至57頁），經核均與原告主張相符，堪信
11 屬實。

12 (二)原告請求居間報酬，有無理由：

13 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
14 為訂約媒介，他方給付報酬之契約、居間人，以契約因其
15 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、5
16 68條分別定有明文。原告為被告居間系爭不動產買賣，並
17 協助被告與劉枏琦簽訂系爭買賣契約一節既經本院認定如
18 前，原告依上開規定向被告請求給付居間報酬，應屬有
19 據。

20 2.至被告雖辯稱系爭不動產有瑕疵，已委託他人提出刑事告
21 訴等語，並提出臺灣桃園地方檢察署通知書為證（重簡卷
22 13頁）。然物之瑕疵擔保係買賣契約當事人間，買受人得
23 向出賣人主張之權利，居間人對買受人並不負有交付無瑕
24 疵之物之義務，故基於債之相對性，被告此節所辯縱令屬
25 實，亦不得持以作為拒付居間報酬之理由，故其所辯並不
26 可採。

27 3.是以，兩造間既有給付居間報酬之約定，原告亦已完成系
28 爭買賣之居間媒合，則原告請求被告給付居間報酬即有理
29 由，應予准許。

30 (三)利息起算日：

31 1.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經債權人
02 起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延債務，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項、
06 第203條分別定有明文。

07 2.依兩造所簽訂之買方給付服務報酬承諾書，被告應於系爭
08 買賣契約成立時給付居間報酬予原告（重簡卷55頁），債
09 務人何時負有給付義務於簽約時尚不能確定，故被告所負
10 應屬無確定期限之金錢債務，而兩造就居間報酬並無利率
11 之約定，亦無其他可據之利率計付規範，揆諸前揭規定，
12 原告自得請求被告給付該債務自起訴狀繕本送達翌日即即
13 111年10月5日（司促字卷35頁送達證書）起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之遲延利息。

15 四、綜上所述，原告依居間契約法律關係，請求被告給付如主文
16 第1項所示，為有理由，應予准許。

17 五、本件依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序所為
18 被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權
19 宣告假執行。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
22 桃園簡易庭 法 官 楊奕泠

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
26 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
29 書記官 王帆芝