

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1239號

原告 柏年不動產有限公司

法定代理人 林月嫦

訴訟代理人 劉邦智

被告 林志明

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣417,000元

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年6月間簽訂委託銷售契約書，約定被告委託原告仲介出售門牌號碼桃園市○○區○○路00號2樓之3房屋及坐落地號土地同市區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭不動產），約定委託期間自112年6月6日起至112年9月6日止、仲介服務佣金為成交總價4%（下稱系爭居間契約）。事後，被告經由原告之仲介，於112年6月21日與訴外人劉昭男就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）6,960,000元，被告另同意給付原告價金6%之報酬即417,000元，並簽署服務費確認單同意書（下稱系爭同意書），堪認原告已依約完成居間義務，自得請求被告給付居間報酬即417,000元，為此爰依系爭居間契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告417,000元。

二、被告則以：確實有委託原告銷售系爭不動產，然嗣後因被告非系爭不動產登記名義人而無法完成不動產移轉登記而並未完成交易，被告已撤銷系爭買賣契約，被告無須給付原告服務報酬等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契約因
04 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
05 第568條第1項分別定有明文。次按給付無確定期限者，債務
06 人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
07 時起，負遲延責任；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
08 無法律可據者，週年利率為百分之五；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
10 民法第229條第2項前段、第203條、第233條第1項前段亦有
11 規定明文。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得
12 拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是以解釋當事人
13 之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又
14 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥
15 文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號民事判決意旨
16 參照）。復按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
17 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院
18 49年台上字第1646號判決意旨參照）。

19 (二)原告主張兩造於112年6月間簽訂系爭居間契約，嗣後被告經
20 由原告之仲介，於112年6月21日與劉昭男就系爭不動產簽訂
21 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為
22 6,960,000元，兩造另約定因原告完成受託事項，協助被告
23 出賣系爭不動產，被告依約應給付原告服務費417,000元，
24 並簽署系爭同意書一節，業據原告提出與其陳述相符之委託
25 銷售契約書、系爭同意書、不動產買賣契約書等件在卷（本
26 院卷第9至12頁、第32至37頁），且為被告所不爭執（本院
27 卷第30頁反面），此部分之事實，應堪認定。

28 (三)查系爭居間契約第5條第3項另約定「因不可歸責乙方（即原
29 告）事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除時，甲方（即
30 被告）不得拒絕服務報酬給付義務」，有系爭居間契約在卷
31 可查（本院卷第9頁），又兩造於112年6月21日簽署之系爭

01 同意書僅記載因被告委託原告銷售系爭不動產，而原告業已
02 完成受託事項，故被告依約即應給付原告服務費等旨，有系
03 爭同意書在卷可按（本院卷第12頁），系爭同意書所載之被
04 告依「約」即應負有給付義務，所指即為兩造所簽署之系爭
05 居間契約，足見系爭同意書係為補充前揭系爭居間契約而簽
06 署，並非係屬兩造新訂立之契約。而系爭同意書既係補充約
07 定，自得將之與系爭居間契約合併適用於系爭居間契約第5
08 條第3項所示在不可歸責原告時買賣契約無效、被撤銷或解
09 除時，仍不解免被告給付報酬義務之約定。被告雖以前詞置
10 辯，然原告既已實際提供仲介系爭不動產買賣之服務，業如
11 前述，則依上開說明，縱使系爭不動產嗣後並未完成移轉登
12 記或經買賣契約當事人為撤銷、解除，亦無礙於原告得依首
13 揭規定，請求服務報酬之權利。故被告此部分所辯，亦無足
14 採。

15 (四)從而，系爭不動產買賣契約因原告之媒介而成立，原告依系
16 爭居間契約，請求被告給付約定之服務報酬417,000元，洵
17 屬正當，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依系爭居間契約之法律關係，請求被告給付
19 417,000元，為有理由，應予准許。

20 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
21 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

24 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

25 以上為正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

31 書記官 吳宏明