

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1936號

原告 龍鑫不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張佳華

訴訟代理人 林立婷律師

被告 康進昇

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣350,000元，及自民國113年8月8日起
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第35頁背面），由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：伊為不動產仲介業者，被告前經伊居間媒合，於民國113年1月31日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）18,150,000元向訴外人劉秀蓮購買門牌號碼桃園市○○區○○○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並於同日簽立服務費確認單，確認被告應給付伊報酬350,000元。系爭房屋已於113年4月25日交屋，惟被告以伊未協助覓得鑑價達80%、還款年限30年之銀行貸款為由，遲未給付報酬，為此爰依民法居間之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。
- 三、被告經合法通知，無正當理由為於言詞辯論期日到場，惟提

01 出書狀辯以：伊於簽立系爭房屋之買賣契約及給付第1期買
02 賣價金時，原告承諾將協助覓得鑑價達80%、還款年限30年
03 之銀行貸款，且保證如貸款額度不足成交價之80%，將協助
04 伊解約並取回價金。然嗣後原告僅提供華南商業銀行、台北
05 富邦商業銀行之窗口供伊接洽，且上開銀行皆不同意核貸8
06 0%款項，原告非但未協助，反而告知伊如未於期限內完成
07 貸款將產生違約金，迫使伊僅能以另加保證人之方式，請求
08 銀行核貸至80%。原告未依其保證提供服務，伊自得拒絕給
09 付居間報酬；且兩造間定型化契約條款違反誠信原則，對消
10 費者顯失公平，應屬無效等語，資為抗辯，並聲明：原告之
11 訴及假執行之聲請均駁回。

12 四、本院之判斷：

13 (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
14 為訂約之媒介，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、第5
16 68條第1項定有明文。經查，被告經原告之居間，而於113年
17 1月31日簽立系爭買賣契約，約定以18,150,000元向劉秀蓮
18 購買系爭房屋，兩造並於同日簽立服務費確認單，確認被告
19 應給付報酬350,000元等節，有系爭買賣契約、服務費確認
20 單在卷可稽（見本院卷第5至7頁背面、第10頁），核與原告
21 所述相符，堪信為真。

22 (二)被告固抗辯：原告曾承諾將協助覓得鑑價達80%、還款年限
23 30年之銀行貸款，且保證如貸款額度不足上開成數，將協助
24 伊解約並取回價金，卻未依上開保證履行，伊得拒絕給付報
25 酬云云。惟原告得否請求居間報酬，係以系爭買賣契約是否
26 成立為其要件，被告既已經原告居間而簽立系爭買賣契約，
27 即應給付原告居間報酬。被告如認原告有其他債務不履行情
28 事，應舉證其因原告之債務不履行受有何等損害，向原告請
29 求賠償，尚不得執此為由拒絕給付居間報酬。

30 (三)被告另抗辯：兩造間定型化契約條款違反誠信原則，對消費
31 者顯失公平，應屬無效云云。惟被告就兩造間契約有何具體

01 條款因何種情事違反誠信原則等節，均未為任何說明，是其
02 此部分抗辯，難認可採。從而，原告請求被告給付居間報酬
03 350,000元，應有理由。

04 (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
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
10 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
11 段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之居間報酬債
12 權，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則
13 被告自受催告時起，負遲延責任，是原告請求自起訴狀繕本
14 送達翌日即113年8月8日起（見本院卷第15頁）至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

16 五、綜上所述，原告依民法居間之法律關係，請求被告給付如主
17 文第1項所示，為有理由，應予准許。又本件原告勝訴部
18 分，係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗
19 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣
20 告假執行。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
22 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
25 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

