

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第528號

原告 開翔房屋仲介有限公司

法定代理人 楊智欽

訴訟代理人 陳旻娟

蔡沂芬

被告 楊金軒

訴訟代理人 陳純貞

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年7月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣236,600元，及自民國112年11月1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。但被告以新臺幣236,600元為原告預供擔保，
得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國000年0月間委託原告居間購買訴外人
陳測鳴所有，坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地及
其上門牌號碼桃園市○○區○○○街0號房屋（下稱系爭房地），
兩造並於112年6月27日與陳測鳴簽立不動產買賣斡旋
契約書（下稱系爭斡旋書）、買方給付服務報酬承諾書（下
稱系爭承諾書），又再於112年7月7日簽立買方給付仲介服
務費同意書（下稱系爭同意書）、不動產買賣契約書（下稱
系爭買賣契約）與不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系
爭申請書），成交總價為新臺幣（下同）1,183萬元，故被
告依系爭同意書及民法第569條規定，應給付原告服務報酬2
36,600元（計算式：1,183萬元×2%=236,600元），系爭房
地已完成點交，然被告經催告後仍拒不給付服務報酬，爰依

01 系爭同意書及民法第568條第1項之規定提起本件訴訟等語。
02 並聲明：被告應給付原告236,600元，及自支付命令送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請依職權宣
04 告假執行。

05 二、被告則以：原告佯稱有訴外人要以1,182萬元購買系爭房地
06 為由，對被告施用詐術，致被告陷於錯誤，誤以為有其他購
07 買者要競爭購買系爭房地，導致被告原先預計以較低價格即
08 1,100萬元購買系爭房地，因誤以為有競爭購買者而提高價
09 格，最終以1,183萬元購買系爭房地，然系爭房地市價顯然
10 不及1,183萬元，使被告受有至少83萬元之損失，被告應得
11 以對原告之該筆債權對原告主張抵銷。再者，原告先前已承
12 諾就系爭房地為被告協調漏水問題，亦未履行等語置辯，並
13 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
14 免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告主張被告有於000年0月間委託原告居間購買系爭房地，
17 兩造並於112年6月27日與陳測鳴簽立系爭斡旋書、系爭承諾
18 書，又再於112年7月7日簽立系爭同意書、系爭買賣契約與
19 系爭申請書，成交總價為1,183萬元，約定被告應給付原告
20 之服務報酬為成交總價2%，共計236,600元，系爭房地已點
21 交與被告等情，業據其提出與其陳述相符之系爭買賣契約、
22 系爭申請書、系爭同意書、系爭斡旋書、系爭承諾書、房屋
23 點交證明書、系爭房地謄本等件在卷（支付命令卷第4至10
24 頁、桃簡卷第37頁、第55至56頁、第73至74頁），且為被告
25 所不爭執，此部分之事實，首堪認定為真。

26 (二)至被告雖辯稱原告有對被告施用詐術，佯稱有競爭者有意購
27 買系爭房地，且欲出價1,182萬元，高於被告原先出價之1,1
28 00萬元，致被告陷於錯誤，誤信原告說法而最終以1,183萬
29 元出價購得系爭房地云云，則為原告所否認，並稱被告原先
30 所出1,100萬元因價格過低，系爭房地原所有權人陳測鳴不
31 願以此價格與被告締結買賣契約，亦確有其他客人在112年6

01 月27日表示要競價購買系爭房地，原告房仲人員在112年6月
02 28日告知被告另有人出價1,182萬元欲競爭購買系爭房地，
03 原告並無欺詐被告之情，且在被告在112年6月28日表示要以
04 1,183萬元購買系爭房地後，兩造亦等候至112年7月7日才實
05 際與陳測鳴簽約，若被告在與陳測鳴簽約前有改變心意均可
06 不買系爭房地，原告均係據實告知被告交易情況等語。是本
07 件所應審究者，為被告抗辯簽立系爭買賣契約係因遭原告詐
08 欺錯誤所為，被告對原告得請求損害賠償一節，有無理由。

09 (三)經查，證人呂洲豐於本院審理中具結證稱：我是裝潢業者，
10 清楚系爭房地附近的房價水平，我確實有於112年6月底，向
11 原告房仲人員即訴外人楊淼淼表示我有意購買系爭房地，當
12 時我出價1,182萬元想要購買，但是楊淼淼跟我說有第一順
13 位的人（即被告）要出比我更高的價格購買系爭房地，我就
14 沒有再繼續加價與其競爭等語（桃簡卷第106頁反面至107
15 頁），且查原告所提出證人呂洲豐與原告房仲人員之通訊軟
16 體LINE對話紀錄可知，原告房仲人員於112年6月21日即已傳
17 送系爭房地資訊與照片予證人呂洲豐，並表示「您再（誤載
18 為「在」）評估看看，地點好，又近好管理，售價1,313萬
19 元」，並經證人呂洲豐隨即以文字回覆「OK！收到！」等
20 語，嗣後於112年6月23日、同年月25日、27日、28日證人呂
21 洲豐均有與原告房仲人員進行語音通話一節，有證人呂洲豐
22 與原告房仲人員之通訊軟體LINE對話擷取圖片在卷可稽（桃
23 簡卷第90至92頁），核與證人呂洲豐前開於本院中之證述與
24 原告前揭陳述相符，是應認證人呂洲豐證稱其確有於112年6
25 月底向原告房仲人員出價1,182萬元購買系爭房地乙節為
26 真。則被告就系爭房地原先所出價格即1,100萬元亦因經陳
27 測鳴認為過低而無法成交，原告既已同時為被告居間購買系
28 爭房屋，則在原告知悉有其他競爭者欲提出更高價格即1,18
29 2萬元購買系爭房屋且欲競爭時，原告將此節告知被告，被
30 告於112年6月28日向原告表示願以1,183萬元購買系爭房地
31 後，為被告居間購買系爭房地，於112年7月7日偕同陳測鳴

01 以1,183萬元簽立系爭買賣契約，辦理點交完畢，實難認原
02 告有何詐欺或違反誠實信用方法執行職務而有侵害被告權利
03 之情，被告前揭辯解，實非可採。

04 (四)又被告雖另辯稱原告迄未處理系爭房地點交後之漏水問題，
05 然此為原告所否認，且縱或原告有允諾為被告處理系爭房屋
06 漏水之事務尚未履行完畢，與被告所負給付服務報酬義務亦
07 非屬對待給付關係，仍無礙原告基於系爭同意書及民法第56
08 8條第1項規定向被告請求給付居間報酬，被告此部分辯解委
09 不足取。

10 四、次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
15 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
16 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
17 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
18 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1
19 項、第203條亦有明文。本件原告對被告居間報酬請求權，
20 核屬無確定期限之給付，既經原告聲請支付命令而送達支付
21 命令狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。經查，原告得向
22 被告請求236,600元之居間報酬，已如前述，而原告之支付
23 命令狀則於112年10月31日送達於被告（見支付命令狀第24
24 頁），則原告就該居間報酬之利息部分，請求自支付命令狀
25 送達被告翌日即112年11月1日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

27 五、綜上所述，原告依據民法第568條第1項規定及系爭同意書，
28 請求被告給付服務報酬236,600元，及自支付命令送達翌日
29 即112年11月1日（見支付命令卷第24頁）起至清償日止，按
30 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

31 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被

01 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
02 宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項之規
03 定，依被告之聲請宣告其預供擔保得免為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

08 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

15 書記官 吳宏明