

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 陳曼娟

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236,600元（計算式： $1,183\text{萬元} \times 2\% = 236,600\text{元}$ ），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

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。並聲明：被告應給付原告236,600元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請依職權宣告假執行。

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為由，對被告施用詐術，致被告陷於錯誤，誤以為有其他購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1,100萬元購買系爭房地，因誤以為有競爭購買者而提高價格，最終以1,183萬元購買系爭房地，然系爭房地市價顯然不及1,183萬元，使被告受有至少83萬元之損失，被告應得以對原告之該筆債權對原告主張抵銷。再者，原告先前已承諾就系爭房地為被告協調漏水問題，亦未履行等語置辨，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

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

(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買系爭房地，且欲出價1,182萬元，高於被告原先出價之1,100萬元，致被告陷於錯誤，誤信原告說法而最終以1,183萬元出價購得系爭房地云云，則為原告所否認，並稱被告原先所出1,100萬元因價格過低，系爭房地原所有權人陳測鳴不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日才實際
05 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。

(三)經查，證人呂洲豐於本院審理中具結證稱：我是裝潢業者，清楚系爭房地附近的房價水平，我確實有於112年6月底，向原告房仲人員即訴外人楊森森表示我有意購買系爭房地，當時我出價1,182萬元想要購買，但是楊森森跟我說有第一順位的人（即被告）要出比我更高的價格購買系爭房地，我就沒有再繼續加價與其競爭等語（桃簡卷第106頁反面至107頁），且查原告所提出證人呂洲豐與原告房仲人員之通訊軟體LINE對話紀錄可知，原告房仲人員於112年6月21日即已傳送系爭房地資訊與照片予證人呂洲豐，並表示「您再（誤載為「在」）評估看看，地點好，又近好管理，售價1,313萬元」，並經證人呂洲豐隨即以文字回覆「OK！收到！」等語，嗣後於112年6月23日、同年月25日、27日、28日證人呂洲豐均有與原告房仲人員進行語音通話一節，有證人呂洲豐與原告房仲人員之通訊軟體LINE對話擷取圖片在卷可稽（桃簡卷第90至92頁），核與證人呂洲豐前開於本院中之證述與原告前揭陳述相符，是應認證人呂洲豐證稱其確有於112年6月底向原告房仲人員出價1,182萬元購買系爭房地乙節為真。則被告就系爭房地原先所出價格即1,100萬元亦因經陳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爭房屋，則在原告知悉有其他競爭者欲提出更高價格即1,182萬元購買系爭房屋且欲競爭時，原告將此節告知被告，被告於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，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告居間報酬請求權，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命令狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。經查，原告得向被告請求236,600元之居間報酬，已如前述，而原告之支付命令狀則於112年10月31日送達於被告（見支付命令狀第24頁），則原告就該居間報酬之利息部分，請求自支付命令狀送達被告翌日即112年11月1日起至清償日止，按週年利率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

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

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 7 月 26 日
桃園簡易庭 法官 陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 7 月 30 日
書記官 吳宏明