

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壩小字第1968號

原告 千澄國際企業有限公司

法定代理人 范振千

訴訟代理人 范丞佑

被告 巫寶珠

訴訟代理人 陳建昌律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）84,000元，及自民國108年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張

被告前於108年2月20日經由原告居間購買訴外人陳志明所有坐落桃園市○鎮區○○○街○○○號2樓之房屋及其基地（下稱系爭不動產），兩造並簽署服務費確認書及買賣議價委託書，約定如原告成功仲介被告購買系爭不動產，則被告應給付買賣價金2%之服務報酬予原告（下稱系爭仲介契約）。嗣被告與訴外人陳志明就系爭不動產約定買賣總價為420萬元，被告並已與訴外人陳志明簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），則依系爭仲介契約，被告即應給付原告服務報酬84,000元。詎被告拒絕履行系爭買賣契約，亦拒絕給付原告服務報酬，是依系爭仲介契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯

被告於108年2月20日早上經過原告營業處所稱要看屋，原告之經紀人徐明忠隨即帶被告至系爭不動產看屋，被告返家後多次接獲原告之仲介徐明忠及經理余富美之來電要求被告盡快下訂。同日晚間7、8點原告來電告知被告帶6萬元至被

告營業處所，被告到場後隨即簽訂買賣議價委託書、服務費
確認書、系爭買賣契約及面額36萬元、378萬元、84,000元
之本票各一紙。原告並未提供被告契約審閱期，且未提供實
價登錄、系爭不動產之登記謄本、亦未告知系爭房屋前一次
的交易價格僅有268萬元。嗣於108年3月9日，被告與仲
介徐明忠至系爭不動產看屋，發現屋內馬桶溢出汙水，被告
隨即要求訴外人陳志明修繕，至同年月17日，系爭不動產仍
一片凌亂，而至同年月19日被告再次要求進入系爭不動產查
看，然原告隨即以並無鑰匙而拒絕被告進入，被告遂於同年
月21日寄發存證信函予訴外人陳志明表示解除系爭買賣契約
。原告上開行為均有違居間之忠實義務，應不得請求報酬等
語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造前曾於108年2月20日簽訂買賣議價委託書、服務費確
認書，並於同日與訴外人陳志明簽訂系爭買賣契約，約定以
420萬元購買系爭不動產，並同時簽訂面額36萬元、378萬
元、84,000元之本票各一紙。後被告曾於108年3月21日寄
發存證信函向訴外人陳志明表示欲解除系爭買賣契約等事實
，業據原告提出買賣議價委託書、服務費確認書及本票影本
在卷可參（見本院卷第7、9頁），且為被告所不爭執，堪
信為真實。

四、原告復主張被告應給付服務報酬84,000元，為被告所否認，
並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）依系爭仲介契約被
告是否應給付原告服務費？（二）原告是否有違居間之忠實
義務？

（一）依系爭仲介契約被告是否應給付原告服務報酬？

依兩造服務費確認書第2條約定：「議價成功委託人應支
付以購屋總價額百分之2計算的服務費用予受託人，並於
簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。」買賣議價委託
書約定第1條約定：「買方購買總價額為420萬元。」（
見本院卷第9頁）查兩造並不爭執被告已與訴外人陳志明
簽訂系爭買賣契約，約定買賣價額為420萬元，已如前述

，是依兩造服務費確認書約定，被告即應給付原告84,000元之服務報酬【計算式：4,200,000 × 0.02=84,000】。

(二) 原告是否有違居間之忠實義務？

1. 按民法第571條規定：「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」次民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」是應由委託人舉證證明居間人有違反對於委託人之忠實義務。

2. 本件被告主張原告違反居間之忠實義務，無非係以原告並未提供被告契約審閱期，且未提供實價登錄、系爭不動產之登記謄本、未告知系爭房屋前一次的交易價格僅有268萬元及未讓被告進入系爭不動產確認修繕情形等語。契約審閱期部分，兩造固不爭執未提供審閱期，然實務上倒填審閱日或兩造合意約定無須提供審閱期之情形，亦非罕見，是仍應實質判斷有無違反委託人之利益。而本件被告並不否認有急需買屋之需求（見本院卷第144頁第15行），且依被告自看屋至購屋時間不及1日，及原告提出兩造間line對話紀錄，被告與其配偶在108年2月20日下午仍有第二次至系爭不動產看屋（見本院卷第103、104頁），兩次看屋經過期間甚短等情，均可認被告自身有迅速購屋之需求，則兩造應屬合意放棄審閱期，難認原告有違反居間之忠實義務。

3. 被告復抗辯原告未提供實價登錄、系爭不動產之登記謄本等資料。然查原告提出之不動產說明書包含物件資料表、系爭不動產第一類謄本、地籍圖謄本、產權調查、鄰近交易行情、物件開發管制、稅務及重要條件、一般委託銷售契約書等件，且封面及末頁均有被告本人之簽名，有不動產說明書在卷可參（見本院卷第87至100頁），是堪認原告已提供系爭不動產之相關資訊予被告。被告雖另辯稱原告僅提供封面及末頁供被告簽名云云，然此屬變態事實，

01 應由被告舉證，被告僅泛稱未取得不動產說明書，尚難採
02 信。

03 4. 被告再抗辯訴外人陳志明購買系爭不動產亦為原告經手，
04 原告應告知系爭不動產先前之買賣價金等語。然查訴外人
05 陳志明購買系爭不動產之土地登記申請書，可見代理人為
06 彭俊凱（見本院卷第129頁），而系爭買賣契約書之地政
07 士則為陳英茹（見本院卷第80頁），可見兩次交易之地政
08 士並不相同。再查原告提出之鄰近成交行情可見，部分標
09 地地址旁有「住商不動產」之商標，而被告主張之268萬
10 元標的則無此商標（見本院卷第95頁），而原告於本院言
11 詞辯論期日自陳：如是原告經手的不動產，就會標示「住
12 商不動產」之商標（見本院卷第143頁反面第3至6頁）
13 ，反面可知，上開268萬元之標的並非原告經手，則難認
14 原告知悉系爭不動產前次之交易價格。被告又未提出任何
15 證據證明原告知悉系爭不動產之前次交易價格，則難認原
16 告未告知被告前次交易價格，有何違反忠實義務可言。

17 5. 被告末抗辯原告拒絕讓被告進入系爭不動產確認修繕情形
18 等語。然兩造並未爭執系爭不動產之馬桶滲水瑕疵已經修
19 繕完畢，本院108年度訴字第745號判決亦同此認定（見
20 本院卷第114頁）。原告既於發現系爭不動產有瑕疵時，
21 即協調訴外人陳志明修繕，系爭不動產並已修繕完畢，且
22 被告亦曾進入系爭不動產確認修繕過程，則縱原告最後一
23 次未讓被告進入系爭不動產確認修繕情形，亦難認原告已
24 違反居間之忠實義務，被告所辯，並不可採。

25 五、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
26 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同
27 法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦
28 無法律可據者，週年利率為百分之5。」查本件請求服務報
29 酬債務，其給付雖有確定期限，然原告僅請求自起訴狀繕本
30 送達翌日起算之利息，自屬可採。而本件起訴狀繕本係於10
31 8年9月23日送達被告，有本院送達證書附卷可證（見本院

01 卷第38頁)，是被告應於108年9月24日起負遲延責任。
02 六、綜上所述，原告依系爭仲介契約請求被告給付84,000元，及
03 自108年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
04 為有理由，應予准許。
05 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
06 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
07 告假執行。
08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
09 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。
10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
11 訟費用額如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 109 年 5 月 8 日
13 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

14 上判決正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法
16 院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 5 月 8 日
19 書記官 巫嘉芸