臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第563號

原　　告　合元不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　郭酈瑤
訴訟代理人　張珉瑄律師
被　　告　盧子萱

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108 年7 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾貳萬元，及自民國一百零八年三月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國106 年4 月11日將其所有坐落桃園市○○區○○段1932-20 、1932-30 、1932-38 、1932-53 、1932-56 、1932-66 地號土地（以下合稱系爭土地），委託原告銷售，委託期間為106 年4 月11日起至同年12月31日，並簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）。嗣經原告居中斡旋後，被告於106 年4 月26日與訴外人洪棟富以售價新臺幣（下同）19,486,400元簽立土地買賣契約書及買賣價金履約保證書，並於同日與原告簽立委託銷售/ 出租契約內容變更同意書（下稱系爭內容變更同意書），確認被告應給付420,000 元之服務報酬予原告。然系爭土地經鑑界後，因有部分土地坐落於農田水利會之埤塘內，故洪棟富以系爭土地有瑕疵為由主張解除系爭土地買賣契約，並向本院提出民事訴訟請求被告返還買賣價金，嗣洪棟富與被告於該案訴訟終結前達成和解，同意就系爭土地之買賣契約合意解除，買方並賠償被告2,200,000 元，被告因此拒絕給付原告服務報酬，但依系爭契約第11條約定，系爭土地買賣契約成立時，被告即應依約給付原告服務報酬，不受買賣契約事後解除之影響，為此，爰依系爭契約第11條之約定提起本件訴訟等語。

並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：系爭土地並未售出，伊不願意支付服務費等語，資以抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告委由原告自106 年4 月11日起至同年12月31日止銷售系爭土地，並簽立系爭契約；被告與買方洪棟富原成立系爭土地買賣契約，後洪棟富以系爭土地有瑕疵為由解除該買賣契約，雙方並於訴訟中達成和解，同意就系爭土地之買賣契約合意解除，洪棟富則賠償被告2,200,000 元等情，有系爭契約、附停止條件定金委託書、系爭土地買賣契約書、買賣價金履約保證申請書、系爭內容變更同意書各1 份在卷可參（見本院108 年度桃簡字第597 號卷【下稱桃簡卷】第9 至22頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565 條及第568條第1項分別定有明文。又該條所訂之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求，至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判例意旨參照）。準此，居間契約為勞務給付契約之一種，居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則，居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。

（二）經查，依系爭契約第11條第1 項約定：「乙方（即原告）之服務報酬請求權，於買賣契約成立時發生。甲方應給付

之服務報酬數額，依成交總價4%計算之。」、同條第3項約定：「甲方（即被告）於成交後自行與買賣合意解除者，則仍應支付按第一項約定之服務報酬予乙方」等語，有系爭契約1份為憑（見桃簡卷第10、11頁）；再依兩造簽立之系爭內容變更同意書特別約定事項所載：「成交價為每坪1.9萬元，賣方付420,000元為服務費。」等語，此亦有前揭變更同意書1份可稽（見桃簡卷第22頁），可見兩造已約定被告委託原告為居間仲介銷售系爭土地，倘系爭土地之買賣契約成立時，被告即應給付服務報酬即420,000元予原告，不因買賣契約事後解除而免除被告給付報酬之義務。而被告於本件審理時自承有與原告簽立系爭內容變更同意書等語（見本院卷第10頁），就系爭土地買賣契約成立後，復與買方洪棟富和解同意解除該買賣契約一節亦不爭執，堪信原告於被告與洪棟富簽立系爭土地買賣契約時，已完成其居間仲介之義務，系爭土地買賣契約既已成立，被告本應依系爭契約之約定給付服務報酬，自不因系爭土地買賣契約事後因買賣方合意解除而免除其給付義務，是原告依約請求被告給付服務報酬即420,000元，洵屬有據，應予准許。

五、末按給付無確定期限者，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；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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；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5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件請求並未約定給付期限，是原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日起算利息，自屬有據。又本件起訴狀繕本於108年2月27日寄存送達被告，有本院送達證書1份在卷可查（見桃簡卷第26頁），

依法被告應於108年3月10日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭契約第11條之約定，請求被告給付420,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

中壢簡易庭　　法　官　張得莉

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　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　林宛瑩