

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第795號

原告 聖龍新業有限公司

法定代理人 陳怡誠

訴訟代理人 黃鈺書律師

被告 草山岩有限公司

兼

法定代理人 林岩衛

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林岩衛應給付原告新臺幣叁拾萬元，及自民國一〇九年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣叁仟柒佰伍拾元，其中新臺幣叁仟貳佰壹拾肆元由被告林岩衛負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本件被告均經合法通知，俱未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告以不動產買賣仲介獲取報酬為業，於民國108年8月19日受訴外人即賣方呂美玉委託覓尋伊名下門牌號碼臺北市○○區○○路○○號（下稱系爭房屋）之買方，並簽立不動產一般委託銷售契約，經原告製作文宣、上架曝光、網路行銷等傳遞房地產銷售訊息，被告林岩衛受廣告招徠，並向原告表示有意以被告草山岩有限公司名義購買系爭房屋，兩造於同年10月11日簽立買方議價委託書及買方給付服務報酬承諾書，約定於買賣約成立時，被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元之報酬。被告另委託訴外人史宇宸為代表協談買賣事宜，

01 故買賣磋商期間，原告多次向被告及史宇宸報告買賣進度、
02 協助被告聯繫貸款事宜，並提供玉山銀行、國泰世華銀行襄
03 理、業務經理等聯絡方式，供原告比較各家銀行房貸授信金
04 額及利率等，並依其還款能力及得供擔保品之價值，選擇最
05 適合之貸款銀行。經原告積極促成下被告草山岩有限公司與
06 呂美玉於108年11月29日簽訂不動產買賣契約，買賣契約有
07 效成立，惟原告於109年5月18日請求被告依約給付報酬時
08 ，被告竟以「原告同意完成過戶買賣後再支付報酬」、「買
09 賣雙方正值另案解約訴訟進行中」、「原告未安排買賣雙方
10 見面協商」、「原告未協助安排貸款事宜」為由，推託拒付
11 。

12 (二)又原告於109年5月18日請求被告給付上開約定報酬，然被告
13 竟羅織事由拒絕履行，顯已有違約之情，是原告為維權益，
14 僅能以訴請求被告履行，致生額外支出律師費用5萬元，實
15 屬被告違反誠信、惡意違約加損害於原告，且未給付上開約
16 定報酬，屬可歸責於被告之給付遲延，致原告受有5萬元之
17 金錢損害，應由被告負賠償之責，乃依民法第568條、第184
18 條第1項、第227條第2項之規定，提起本件訴訟等語，並聲
19 明求為判決被告草山岩有限公司或被告林岩衛應給付原告35
20 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息，如一人已為清償，於其清償範圍內，其他
22 被告即免給付義務，且願供擔保請准宣告假執行。

23 三、本院得心證之理由

24 (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
25 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
26 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第
27 568條第1項分別定有明文。

28 (二)經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之委託銷售契
29 約書、服務報酬承諾書、對話記錄截圖、不動產買賣契約書
30 等件為證，而被告均經合法通知既未到場，復無提出書狀作
31 何聲明或陳述，堪信為真。惟觀諸原告所提出之報酬承諾書

(見本院卷第9頁)，其上記載之買方及委託人簽章均為被告林岩衛，則依該契約之約定，於買賣契約成立時，應給付報酬者應為被告林岩衛，而非被告草山岩有限公司，是原告僅得向被告林岩衛請求給付約定報酬30萬元。

(三)另原告請求律師費用5萬元部分，此部分支出乃屬原告行使法律上權利所應自行負擔之支出及成本，尚難認此部分支出屬侵權行為所生之損害，亦非原告所受給付遲延之損害或加害給付。是原告此部分之請求，難認有據。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告林岩衛給付30萬元，及自起訴狀繕本寄存送達生效之翌日即109年7月4日（見本院卷第34頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

五、本件原告勝訴部分，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林岩衛敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權確定訴訟費用為3,750元（第一審裁判費），其中3,214元由被告林岩衛負擔，其餘由原告負擔。

中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
士林簡易庭法官 楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
書記官 蘇彥宇