

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決
110年度板小字第1780號

原告 百家房屋股份有限公司

法定代理人 葉瑞榮

被告 陳淑玲

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國 110年 10月 7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟元，及自民國一一〇年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用為新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣玖佰伍拾陸元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第 255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）34,000元，及自民國110年2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於110年10月7日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告6,276元，及自民國110年2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第126頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

■ 悵^B緣被告委託原告居間購買新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），及坐落系爭土地上，門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○弄○號四樓之房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），言明給付服務報酬為買賣成交總價價金百分之一並簽有買方給付服務報酬承諾書¹份，嗣經原告

介紹，業於¹¹⁰年¹月²³日以買賣總價³⁴⁰萬向訴外人宋琳容購得系爭房地，並於同年²月²⁰日點交完畢，債務人竟藉故拒不給付服務報酬，經原告以存證信函催告後，被告於¹¹⁰年³月²²日支付部分服務報酬^{28,000}元，剩餘款項加計遲延利息，共計^{6,276}元。為此，爰依系爭契約及居間之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告^{6,276}元，及自民國¹¹⁰年²月²⁷日起至清償日止，按週年利率^{5%}計算之利息。

■ 芊^B對被告抗辯之陳述：被告固於系爭契約簽立後答應為被告粉刷系爭房屋牆面，並不是議價委託書給付之條件，被告要如期給付居間報酬，是被告違約在先。我是做買賣，不是做租賃，所以跟租客協調不是我的義務。

二、被告則以：

兩造確以系爭契約約定被告應給付居間報酬^{34,000}元，惟兩造另以口頭約定原告應協助處理：■ 芎衍■終止租賃契約與搬出協助事宜；■ 玼豪暫^t爭房屋牆壁等事宜（下稱系爭承諾事項），但原告於交屋後，並未履行系爭承諾事項，由被告自行與房客協調終止租賃租約及搬遷事宜，並自行僱工粉刷系爭房屋，其中僱工粉刷系爭房屋共支出^{6,000}元，故主張得自居間報酬扣除^{6,000}元粉刷費用，其餘^{28,000}元業於¹¹⁰年³月²²日匯款給付，自無庸再行給付。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第¹²⁸頁）：

■ 悵^B兩造於¹¹⁰年¹月¹⁶日起至同年月²³日間簽立買方議價委託書及買方給付服務報酬承諾書（即系爭契約，支付命令卷第⁷、⁸頁），約定系爭房地買賣契約成立後，被告應給付原告買賣成交總價百分之¹作為服務報酬。

■ 芊^B系爭契約簽立後，經原告居間，被告與訴外人宋琳蓉於¹¹⁰年¹月²³日就系爭房屋以總價³⁴⁰萬元簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）

■ 吡^B被告就系爭契約於¹¹⁰年³月²²日給付原告服務報酬^{28,000}元

01
02 四、兩造之爭點及論述：

03 原告主張兩造間存有系爭契約，經原告居間，被告與訴外人
04 宋琳蓉於¹¹⁰年 1月²³日就系爭房屋以總價³⁴⁰萬元簽立系爭
05 買賣契約，依系爭契約，被告應給付^{34,000}元之居間報酬，
06 及被告於¹¹⁰年 3月²²日給付原告居間報酬^{28,000}元等節，均
07 為兩造所不爭，應堪認為真實；至原告主張被告應給付剩餘
08 居間報酬^{6,276}元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，
09 是本件應審究者厥為：■ 悵^B系爭契約應適用之法律關係？■ ■
10 、原告依系爭契約、居間之法律關係請求被告服務報酬，有
11 無理由？ ■ 吡^B原告是否應給付被告系爭房屋粉刷費用？被告
12 得否給付以之主張抵銷抗辯。■ 承^B經抵銷後，被告應給付之
13 原告服務報酬為若干？茲析述如后：

14 ■ 悵^B系爭契約應適用之法律關係？

15 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
16 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；稱承攬者，謂當事人
17 約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付
18 報酬之契約，民法第⁵⁶⁵條及第⁴⁹⁰條定有明文。兩者性質不
19 同，可資行使之法律規定亦有所差異。所謂居間，係指當事
20 人約定，一方為他方報告訂約之機會（即報告居間），或於
21 雙方當事人間斡旋，以促使契約成立而為訂約之媒介（即媒
22 介居間），於契約因居間人之報告或媒介而成立時，他方給
23 付報酬之契約而言。細繹系爭契約（見支付命令卷第^{7、8}頁
24 ），被告係委託原告就系爭房地之購買事宜代為與賣方議價
25 ，並約定仲介費用為買賣價金之百分之一，自屬由原告於買
26 賣雙方間斡旋而為訂約之媒介，故堪認系爭契約之性質屬居
27 間契約甚明，合先敘明。

28 ■ 芊^B原告依系爭契約、居間之法律關係請求被告服務報酬，有無
29 理由？

30 ■ 茂鰲[~]間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
31 酬，民法第⁵⁶⁸條亦有明文。兩造間之系爭委託書為居間契

約，業經認定於前，是以兩造間之權利義務關係應循民法居間之法律效果而為審認。

■ 珽⁹查，系爭契約僅約定原告就系爭房地為被告與訴外人宋琳蓉斡旋，以促使契約成立而為訂約，嗣後被告亦確實與宋琳蓉簽訂系爭買賣契約，有系爭買賣契約節本可稽（見本院卷第¹⁵頁），則原告立於居間契約之給付義務即已履行完成，揆諸上開規定，原告於媒介系爭買賣契約成立時即取得居間報酬請求權。

■ 吡^B原告是否應給付被告系爭房屋粉刷費用？被告得否給付以之主張抵銷抗辯？

被告辯稱系爭買賣契約簽立後，原告有口頭答應履行系爭承諾事項，然未能舉證以實其說，退步言之，縱認原告同意履行系爭承諾事項，亦係兩造於居間契約以外之約定，即原告願於被告足額給付居間報酬後無償提供系爭承諾事項之相關勞務，而該等承諾事項既未載明於居間契約中，被告復未能舉證證明兩造約定以原告履行系爭承諾事項為居間報酬給付之條件，則難謂原告有粉刷系爭房屋或代給付系爭房屋粉刷費用之義務，原告自無庸給付被告系爭房屋粉刷費用，被告即不得主張抵銷抗辯。至被告據民法第⁴⁹⁵條之減少價金請求權抗辯無庸給付剩餘居間報酬（見本院卷第⁵⁵頁），惟此乃承攬瑕疵擔保之法律效果，核與系爭契約適用之居間法律關係有別，法律效果互殊，被告猶執前詞以辯，委無足採，併此敘明。

■ 承^B經抵銷後，被告應給付之原告服務報酬為若干？

經查，被告對原告並無可資抵銷之債權存在，業經審認於前，而系爭房地係以總價^{3,400,000}元成立系爭買賣契約，依據系爭契約，被告應給付百分之一即^{34,000}元之居間報酬，被告已於¹¹⁰年³月²²日給付^{28,000}元，剩餘居間報酬即為^{6,000}元，觀諸原告據以主張^{6,276}元之金額明細，乃係以本金^{6,000}元加計⁵%遲延利息所得出之數額，惟原告既已依訴之聲明請求自¹¹⁰年²月²⁷日起至清償日止之遲延利息，自無先

加計遲延利息後再重複請求⁵%法定遲延利息之理，故本件被告應給付之居間報酬為6,000元。

五、綜上所述，原告依系爭契約、居間之法律關係，請求被告給付6,000元，及自110年2月²⁷日起至清償日止，按法定利率即週年利率⁵%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第⁴³⁶條之⁸訴訟適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第⁴³⁶條之²⁰規定，職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁹條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國110年10月22日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法官 吳孟竹

計 算 書		
項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	其中 ⁹⁵⁶ 元由被告負擔，餘由原告負擔。

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後²⁰日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

(二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後²⁰日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中華民國110年10月22日
書記官 呂亞馨

