

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第1451號

原告 成心不動產經紀有限公司

法定代理人 黃裕民

被告 許嘉紘

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國110年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟柒佰伍拾元，及自民國一一〇年六月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年5月3日簽訂租賃訂金收款憑證（下稱系爭憑證），約定被告應於同年7月1日至原告公司簽訂租賃契約（下稱租約），承租由原告受訴外人李靜委託出租之門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期自同年7月1日起至111年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）1萬7,500元，並約定因可歸責於原告之事由致租約解除，包含不租，原告應支付相當於半個月之月租金額予原告，作為服務報酬（下稱報酬）。不料被告至今仍拒絕與李靜簽訂租約，依系爭憑證之約定，被告應給付報酬8,750元。為此，爰依兩造間系爭憑證之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告8,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋為社會住宅，承租社會住宅須以無自有住宅者為限，被告已事先告知原告，被告有購買預售屋未交屋之情形，且不知何時會交屋，被告於預售屋交屋後毋庸簽訂租約及給付報酬予原告等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一)經查，被告於110年5月3日簽訂系爭憑證，約定被告應於
02 同年7月1日至原告公司簽訂租約，承租由原告受李靜委託
03 出租系爭房屋，租期自同年7月1日起至111年6月30日止
04 ，每月租金1萬7,500元等情，有系爭憑證附卷可參（見本
05 院卷第5頁），上開事實首堪認定。

06 (二)系爭憑證第2條第3項約定：「承租人（即被告）簽訂正式
07 租賃契約之同時，應一次以現金支付相當於半個月之月租金
08 額與出租受託人（即原告）作為服務報酬。因可歸責於承租
09 人之事由…，致租賃契約解除者…承租人仍應支付前開服務
10 報酬」、第4項記載：「承租人不租或不依約履行，定金由
11 出租人沒收，契約解除」等情，有系爭憑證附卷可參（見本
12 院卷第5頁），而系爭憑證第2條第4項既約定承租人不租
13 契約即解除，則同條第3項所稱「租賃契約解除」亦應包含
14 承租人不租即未簽訂租約。又被告未於110年7月1日至原
15 告處簽訂系爭房屋租約，為兩造所不爭，應認係可歸責於被
16 告之事由而未簽訂租約，被告依上開規定，應給付相當於半
17 個月租金之服務報酬8,750元（計算式：1萬7,500 ÷ 2 =
18 8,750）予原告。另系爭房屋為社會住宅，有自有房屋者不
19 能承租，為兩造所不爭，而系爭憑證簽訂前被告已購買預售
20 屋，有房屋預定買賣契約書、借款契約書及交屋通知書等證
21 據在卷可稽（見本院卷第32至36頁），然被告於簽訂系爭憑
22 證前本可衡量預售屋可能之交屋日後決定是否依系爭憑證上
23 條件承租系爭房屋，況且依據常情，被告得決定是否接受預
24 售屋之交屋，因此，縱認原告於系爭憑證簽訂前已知悉被告
25 已購買預售屋，然被告既未於系爭憑證就預售屋交屋為特別
26 約定得不簽訂租約及給付報酬，仍簽訂系爭憑證，被告於接
27 受預售屋交屋後，縱因此不符承租社會住宅條件，而不能承
28 租系爭房屋，仍應認係可歸責於被告而未簽訂租約。被告抗
29 辯已事先告知預售屋可能交屋，預售屋交屋後，其毋庸簽訂
30 租約及給付報酬云云（見本院卷第25頁、第30頁），自不可
31 採。從而，原告依系爭憑證，請求被告給付服務報酬8,750

元，自有理由。

四、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。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，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，上開債務為金錢債務，然無確定期限，亦無約定之利率，被告應自受催告時起，負遲延責任，給付週年利率5%遲延利息，而起訴狀繕本於110年6月17日送達被告住所，有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第14頁），依上開說明，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，自有理由。

五、綜上所述，原告依兩造間系爭憑證之約定，請求被告給付原告8,750元，及自110年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中華民國 110 年 11 月 17 日
桃園簡易庭 法官 張明宏

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 110 年 11 月 18 日
書記官 石曉芸

01 附錄：

02 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

03 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
04 理由，不得為之。

05 二、民事訴訟法第436條之25：

06 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

07 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

08 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

09 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
10 於小額事件之上訴程序準用之）

11 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
12 提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
13 由原第二審法院以裁定駁回之。