臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第46號

原　　告　生活資產管理股份有限公司
法定代理人　柴佩瓏
訴訟代理人　陳嵩豐
被　　告　何沛璇
兼
訴訟代理人　許嘉文

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110 年4 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告許嘉文應給付原告新臺幣柒萬陸仟元，及自民國一〇九年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告許嘉文負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告許嘉文於民國109 年9 月14日委請原告居間向訴外人盧冠伶購買門牌號碼桃園市〇〇區〇〇路0 段00巷00〇0 號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之土地（下與系爭房屋合稱系爭房地），約定報酬應於買賣成交時，以購屋總價額之2 %計付（下稱系爭契約）。嗣經原告費心折衝，被告許嘉文遂成功以新臺幣（下同）380 萬元之價額向盧冠伶購得系爭房地，雙方並於109 年9 月19日簽立買賣契約，盧冠伶嗣亦已於109 年10月29日依被告許嘉文之指定，將系爭房地所有權移轉登記至被告何沛璇名下。不料被告至今仍拒絕給付原告約定之報酬7 萬6,000 元。為此，爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告7 萬6,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告方面：

㈠被告何沛璇辯以：伊非系爭契約之當事人，對原告自無契約責

任可言等語。

㈡被告許嘉文則以：伊與原告已約定居間報酬包含於伊所支付之380萬元中，原告不得再另為請求。且原告不僅於仲介過程中未善盡調查義務，致未發見系爭房屋有漏水情形，更於知悉系爭房屋漏水後，阻撓伊進屋確認，顯為違背居間人應負之義務而為有利於賣方即盧冠伶之行為。則原告依民法第571條前段之規定，亦不得對伊請求報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告對被告許嘉文請求部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按稱居間者，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，民法第565條亦有明定。

2.經查，原告與被告許嘉文於109年9月14日簽訂系爭契約，約定由原告居間向盧冠伶購買系爭房地，報酬應於議價成功時，由被告許嘉文在簽訂系爭房地買賣契約書之同時，依購屋總價額之2％一次給付。被告許嘉文嗣於訴外人即原告之仲介人員陳虹君之媒合下，在109年9月19日與盧冠伶簽訂系爭房地之買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於契約記載系爭房地之總價金為380萬元；被告許嘉文嗣已匯款380萬元至系爭買賣契約約定之履約保證專戶，盧冠伶則於109年10月29日依系爭買賣契約將系爭房地所有權移轉登記至被告何沛璇名下等情，有系爭契約、系爭買賣契約及系爭房地所有權狀等件在卷可稽（見本院卷第6至13頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。則原告於盧冠伶與被告許嘉文就系爭房地之買賣成交後，依系爭契約請求被告許嘉文給付約定之報酬7萬6,000元（計算式：380萬元x 2％＝7萬6,000元），自屬有憑。

3.被告許嘉文固以其與陳虹君之通訊軟體LINE對話紀錄為據，抗辯其與原告已另約定議價所得之380萬元，係包含被告許嘉文應給付盧冠伶及原告之所有費用在內等語。惟觀諸上開對話紀

錄之內容：陳虹君：「流程的部分可能要等服務費進履保帳戶才能繼續」、被告許嘉文：「你們公司確定買方服務費可以從履保支付？」、陳虹君：「匯入履保帳戶後會又（按：應為「有」之誤）專人那邊撥款服務費的部分給公司」（見本院卷第58頁）。僅可見陳虹君曾提及服務費即原告居間之報酬應由被告許嘉文匯款至履約保證專戶，匯款後將另有專人撥款予原告。然該報酬與被告許嘉文應給付盧冠伶之買賣價金之關係為何，是否與系爭契約、系爭買賣契約之文義有別，而將合併以總額380 萬元計算等節，則隻字未提，是被告許嘉文執此辯稱原告就報酬之計算曾另有約定等語，已難驟信。又不動產居間報酬之給付方式，除以現金直接交付外，亦得選擇以由委託人將報酬與買賣價金一併匯款至履約保證專戶，再由居間人自行填具申請單向履約保證專戶銀行請領之方式為之等情，業經原告提出不動產買賣價金履約保證仲介費出款通知單為憑（見本院卷第92頁），與前開陳虹君傳送之訊息內容，同無不合。益見原告主張前揭訊息僅係陳虹君在向被告許嘉文說明報酬可與買賣價金一同匯款至履約保證專戶，然此2 筆款項仍應獨立計算，並非因此改以380 萬元作為報酬及買賣價金之總額等語，確有所徵。

4.被告許嘉文雖再辯稱原告未盡調查義務致未發現系爭房屋漏水，且於得知系爭房屋確有漏水後妨礙被告許嘉文進屋檢查，使被告許嘉文被迫於無法確知系爭房屋漏水之情形下，直接購入系爭房地等語。

⑴按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，民法第571 條固有明文。

⑵被告許嘉文稱其聽聞鄰居告知系爭房屋有漏水瑕疵等語，雖經其提出系爭房屋天花板水漬之照片及漏水位置圖為佐（見本院卷第50頁）。

①然查，系爭房屋係位於所在建物之頂樓，上開照片中天花板之水漬，乃被告許嘉文為測試系爭房屋有無漏水，而將頂樓全部

排水孔堵住後，放水累積至1 至3 公分高後始產生；系爭房屋天花板於其測試前並無因漏水所生之霉損痕跡等情，為被告許嘉文當庭所自承（見本院卷第56頁反面至第57頁）。則系爭房屋於正常使用下，是否仍將有如被告許嘉文所稱因防水層失效而滲水之情形，誠有疑問。

㈡再衡以系爭房屋上方業經原屋主加蓋鐵皮以避免雨水直接累積於頂樓，為被告許嘉文所不爭；而盧冠伶前係以系爭房屋參加桃園市政府推行之民間住宅包租代管計畫，並委由原告將系爭房屋轉租他人，租賃期間若房屋有需修繕之處，應由盧冠伶檢附相關資料供桃園市政府審核以領取修繕補助等節，有原告提出之桃園市政府民間住宅包租代管計畫社會住宅包租租賃契約書足考（見本院卷第62至88頁）。然於108 年3 月22日至被告許嘉文購入系爭房屋之期間，盧冠伶均未曾因承租人之反應而耗資維修漏水並以此請領補助此情，亦有出租人住宅修繕同意書可證（見本院卷第66至80頁）。益徵系爭房屋於上方有鐵皮阻擋雨水直接累積於頂樓之設計下，當不致有積水及漏水之情形產生。況自系爭房屋於109 年11月間點交予被告許嘉文之日起，至本件言詞辯論終結之110 年4 月29日止，系爭房屋皆未曾漏水乙節，同為被告許嘉文所是認（見本院卷第101 頁）。再顯原告主張若非被告許嘉文以前述大量積水之方式實驗，系爭房屋於一般人居住使用下無漏水可能等語，實值信採。

㈢而被告許嘉文就系爭房屋有漏水瑕疵之情，已無其他證據以實其說此節，亦為其當庭所明承（見本院卷第57頁），自無從盡信其所述為真。又被告許嘉文既未能證明系爭房屋有瑕疵存在，則其據此辯稱原告違反居間義務，並進而拒絕依系爭契約給付報酬，同失其所憑，要難採認。

㈡原告對被告何沛璇請求部分：

1.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199 條第1 項定有明文。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間；且債權為對於特定人之權利，債權人只能向

債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付。

2.原告固以被告何沛璇為被告許嘉文指定之系爭房地登記名義人為據，主張被告何沛璇應與被告許嘉文負連帶給付報酬之責任等語。惟查，締結系爭契約之當事人僅有原告及被告許嘉文，被告何沛璇則未與其中等情，為兩造所不爭。而原告就其此部分請求亦無法說明法律上依據乙節，同為原告所自承（見本院卷第55頁反面）。依上說明，原告併於本件請求被告何沛璇負擔因系爭契約而生之報酬給付義務，委無所據。

四、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；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5％，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告許嘉文給付居間報酬，屬定有期限而其屆至之時期不確定之無確定期限債務，又未約定利息，則被告許嘉文應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求起訴狀繕本送達被告許嘉文之翌日即109年12月9日起（於109年12月8日送達，見本院卷第16頁）至清償日止，按年息5％計算之利息，同屬有據。

五、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，即屬有據，應予准許；逾此部分，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係法院依小額程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依同法第436

條之19第1項規定，確定訴訟費用1,000元由被告許嘉文負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官　郭于嘉

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　　6　　月　　21　　日

書記官　張俊睿

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，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。

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

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。