

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第180號

原告 林蘋婉
訴訟代理人 何建宏律師
鄭鴻威律師

被告 秦淑惠

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國109年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告英鎊貳萬壹仟伍佰壹拾元，及自民國一百零八年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以英鎊柒仟壹佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以英鎊貳萬壹仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於門牌號碼高雄市○○區○○路○○號7樓設立「傑賓尼國際有限公司」（下稱傑賓尼公司），為傑賓尼公司之負責人，以國外不動產買賣仲介為業，向不特定人推銷英國倫敦之預售屋，稱英國倫敦等大都市之公寓租金極高，投資者向當地銀行貸款購屋後再出租房屋，以租金收入支付房屋貸款本息尚有剩餘而有利可圖，可委託伊辦理國外購屋、權利取得、貸款手續及媒介房屋出租代管業者，並藉此收取約定金額之仲介服務費。而英國當地之不動產交易制度係買賣雙方須委任不同事務所之「事務律師」代理不動產所有權移轉登記及給付買賣價金，當地不動產主管機關僅需審查代理權授予合法便可進行不動產所有權移轉登記，即非英國籍之外國人士購屋僅需將護照或其他身分證明文件影本就近交由所在地之律師認證影本與正本相符，再將該經過律師簽名之證件影本及委任書郵寄英國事務律師，英國事務律師即有權代理外國人簽立買賣契約、開立履約保證專戶、繳納稅捐及完成不動產所有權移轉登記程序。兩造經友人介

01 紹認識後，被告告知原告上開購屋訊息，並於民國105年間
02 向原告推薦由英國「KNIGHT DRAGON」公司銷售，預計於107
03 年底完工坐落於英國境內門牌號碼為「N0.205-1UR1- 02.09
04 ，1UPPERRIVERSIDE，GREENW ICH PENINSULA，LONDON SE10
05 0DX」房屋（下稱系爭房屋），買賣總價為英鎊（下同）475
06 ,000元，訂立買賣契約時需先給付總價10%訂金，因被告稱
07 系爭房屋為極佳之投資標的乃欲與原告以各1/2比例合資購
08 買，惟原告需先支付總價10%訂金一半，即英鎊23,750元（
09 計算式：475,000元×10%×1/2=23,750元）及各項稅捐、
10 手續費。待原告同意後，被告即於105年6月6日委託英國「
11 中倫律師事務所」之事務律師代理兩造共同與英國「KNIGHT
12 DRAGON」公司簽立系爭房屋買賣契約。又傑賓尼公司仲介服
13 務費之收費方式係向買、賣雙方分別收取買賣價金之2%、4%
14 ，原告購買系爭房屋1/2權利時，應付之買賣服務費為總價
15 之2%即4,750元（計算式：原告應付之總價即23,7500元×2%
16 =4,750元）。故原告除將訂金即23,750元及各項稅捐、手
17 續費依被告指示交付其代為處理外，上開買賣服務費亦於10
18 5年7月28日匯款繳納完畢。詎107年12月間系爭房屋即將完
19 工，英國「KNIGHT DRAGON」公司通知兩造支付尾款時，被
20 告卻稱因原告非英國籍公民，無從向英國金融機構申請房屋
21 貸款，故系爭房屋買賣價金尾款90%僅能以現金支付，與其
22 前稱之資訊不同，且原告礙於資金調度亦無法同意被告嗣後
23 變更合資購買房屋之條件，被告知其無法依約滿足所承諾之
24 購買房屋投資目的，遂於107年12月14日與原告合意以原告
25 已付訂金英鎊23,750元為對價，買回原告對系爭房屋1/2權
26 利，並指示原告自行寄發電子郵件委由「中倫律師事務所」
27 辦理移轉系爭房屋所有權1/2予被告事宜，嗣上開辦理所有
28 權移轉之手續復又產生法律服務費用480元，原告自願負擔
29 其半數即240元。就前開買回系爭房屋所有權1/2之契約係兩
30 造間之約定，並未透過傑賓尼公司仲介，自無買賣服務費之
31 產生；然被告迄今除給付原告2,000元外，並未再付款其餘

21,750元之款項，經原告多次向被告催討未果，再於108年5月27日以存證信函催告被告給付，被告則於同年6月6日以存證信函託辭拒絕。被告除已給付之2,000元外，仍應給付原告21,510元（計算式：23,750元－2,000元－240元＝21,510元）之買賣價金。為此，爰依民法第345條、第367條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告21,510元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊當時係向原告表明，購買標的為英國倫敦為主之大樓預售屋，非英國倫敦等大都市之公寓，且交屋後出租，會有合理租金收入，非所謂有極高之租金，且關於支付系爭房屋之買賣價金，亦係告知原告得向當地銀行貸款或以現金方式給付，非原告所稱只能向當地銀行貸款，且依兩造於106年8月1日之通訊軟體LINE聊天紀錄可知，原告至遲於該日即已知悉107年底交屋前需付清剩下90%屋款（即一人須負擔213,750元）。原告於105年間既經評估後決定購買，代表當時已經審慎考量，然嗣後卻反悔不買，致伊為處理善後事宜，付出諸多勞力時間，是本件爭議之肇始，乃可歸責於原告。又伊自始至終皆未向原告稱原告非英國籍公民，無法向英國金融機構申請房屋貸款等語，原告亦無不能辦理金融機構貸款之情，原告係於買受系爭房屋之後，辦理交屋之際，始以其要與丈夫離婚，不想名下有系爭房屋而遭其夫索討為由，後又稱其不想承擔貸款壓力為由，請伊找人買回原告之部分，嗣伊代原告轉賣一段時日仍無人應買，伊始買回系爭房屋1/2權利。再就「Jabene Group」買賣服務費4%即9,500元，原告原購買系爭房屋時，即已曾支付被告2%服務費（按：原服務費為買賣價金之4%，因係兩造共同合資購買，故兩造各負擔1/2，即為2%），嗣後原告請伊再將系爭房屋出售時，兩造曾口頭約定買賣服務費，故原告自知悉須另再給付服務費4%，僅因當時伊認為處理情況繁雜緊急，並未再次與原告簽訂買賣合約，且伊多次邀請原告當面討論退款金額，

01 原告均避而不見，亦不願意與伊商討服務費事宜。是原告向
02 伊請求給付21,510元之價金，應扣除仲介服務費即9,500元
03 等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判決
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)原告於105年6月6日購買系爭房屋時曾與傑賓尼公司簽立委
07 任契約。

08 (二)兩造間以各1/2比例合資購買系爭房屋，後兩造於107年12月
09 14日合意由被告買回原告對系爭房屋1/2權利，買賣價金為
10 23,750元，被告已支付2,000元，原告同意扣除房屋權利移
11 轉登記律師費用240元。

12 (三)被告同意支付之金額為12,010元(被告抗辯應扣除服務費用
13 4%即9,500元)

14 四、本件之爭點在於，原告主張被告應給付原告英鎊21,510元及
15 法定遲延利息，有無理由？

16 五、本院得心證之理由：

17 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
18 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
19 契約即為成立；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
20 標的物之義務，民法第345條、第367條分別定有明文。

21 (二)本件原告主張兩造於107年12月14日合意由被告買回系爭房
22 屋1/2權利，買賣價金約定為23,750元，原告同意該買賣價
23 金得扣除系爭房屋權利移轉登記之律師費用240元，且被告
24 業支付2,000元等情，為兩造所不爭執(見本院卷第151頁)
25 如上所述，並有系爭房屋買賣契約書及中譯本、原告寄予被
26 告之電子郵件影本、兩造間之存證信函影本各乙份在卷可稽
27 (見審訴卷第19至50頁)，自堪信為真。則原告依兩造間就
28 系爭房屋1/2權利之買賣法律關係，請求被告給付系爭買賣
29 價金21,510元(計算式：23,750元－240元－2,000元＝21,5
30 10元)，當屬有據。惟被告辯稱該價金應再扣除傑賓尼公司
31 之買賣仲介服務費9,500元(即買賣價金23,750元之4%)，

並以前揭情詞置辯。惟查，被告所稱服務費之收取，係依傑賓尼公司之倫敦房地產經紀服務收費合約第4條約定（見本院卷第95頁），又依該合約所示乃原告於105年6月6日經由傑賓尼公司服務而購買系爭房屋1/2權利時，業經原告於105年7月28日匯款給付服務費4,750元（見本院卷第161頁）。又兩造另於107年12月14日合意由被告購買原告系爭房屋1/2權利時，既未約定該次買賣之服務費如何給付，亦未簽訂如上述之仲介經紀服務收費合約，被告雖稱兩造曾口頭約定，然為原告所否認，被告復未提出其他事證以實其說，則被告上開所辯，尚難憑採。被告再辯稱其於107年12月14日之買賣系爭房屋1/2權利時，確實係由傑賓尼公司仲介服務，被告理應收取原告買賣價金4%之服務費即9,500元云云，然查，107年之買賣既存在於兩造之間，且被告所稱之仲介服務者乃傑賓尼公司而非被告，縱傑賓尼公司為被告所經營，然公司與被告為不同之主體，得向原告收取仲介服務費者為傑賓尼公司而非被告，況被告又未受讓取得上開仲介服務費，則被告自無法依前揭合約或法規收取系爭服務費。是被告上開所辯，均不足採。

(三)從而，兩造間就系爭房屋1/2權利合意成立買賣契約，原告復依約定交付並移轉系爭房屋所有權1/2與被告而完成給付義務，則原告依買賣契約之法律關係，請求被告給付21,510元及自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年12月3日（見審訴卷第79頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，自應予准許。

(四)再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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明

01 文。本件被告所負之債務既屬未定期限之金錢債務，雙方就
02 利率並無約定，亦無其他可據之利率計算規範，依上開規定
03 ，原告請求被告給付上開買賣價金自起訴狀繕本送達翌日即
04 108年12月3日起，計算之法定遲延利息，亦屬有據，併予敘
05 明。

06 六、綜上所述，兩造間就系爭房屋所有權1/2之買回事項已有效
07 成立，原告業依系爭約定交付並移轉系爭房屋所有權1/2予
08 被告而完成給付義務。基上，原告依系爭契約之法律關係，
09 請求被告給付21,510元及自108年12月3日起至清償日止，按
10 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

11 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
12 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

17 民事第二庭 審判長法官 陳嘉惠

18 法官 周佳佩

19 法官 張瀨云

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 12 月 18 日

24 書記官 劉國偉