臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第798號

原　　告　富程不動產仲介企業社
代　表　人　王又晴
訴訟代理人　謝依良律師
被　　告　蘋果實業有限公司
代　表　人　楊子貴
訴訟代理人　李育禹律師
　　曾靖雯律師
　　林宏耀律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國108年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣捌萬元，及自民國一百零八年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告委託原告居間仲介其與坐落臺南市○區○○○街○○○○○○○○號建物所有權人簽訂不動產買賣契約書，經原告居間媒介成功，被告與上開標的物所有權人於民國106年4月14日簽訂不動產買賣契約書完成，依民法第565、566、568條第1項，被告應給付原告新臺幣（下同）804,000元。然被告於原告完成居間任務後，卻諸多理由推託不願支付該筆居間服務報酬。並聲明：被告應給付原告804,000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。訴訟費用由被告負擔。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：被告與訴外人吳廣富、吳仁宗、吳瑞豐、吳瑞

崇於106年4月14日，就吳廣富等人坐落臺南市○區○○○段○○○○號土地及其上同段1525建號即門牌號碼臺南市○區○○街○○○○○○○號建物，簽立不動產買賣契約，被告已先給付11,000,000元至僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）之履約保證專戶。吳廣富等人於106年4月通知其他共有人，原告及吳廣富等人不告知被告辦理進度，未通知被告辦理產權移轉登記及點交事宜，屆期遲不履約，逾15日以上仍不點交，經被告定期催告仍不履行，被告於106年12月25日解除系爭買賣契約，依該買賣契約第9條第6項、第10條第3項約定，吳廣富等人應返還被告已給付價金11,000,000元。吳廣富等人違約在先，竟於107年1月4日發函被告解除契約，不讓僑馥公司返還上開價金。被告向本院聲請調解，於107年12月7日與吳廣富等人成立調解，當日因買賣雙方協議仲介費用各自給付，是當場致電原告，被告部分與原告達成仲介費用80,000元之合意，因原告不便到場，遂談妥數日後再聯絡交付事宜。原告隱瞞上情，阻止被告取回前述專戶款項。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。又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。主張對其有利事實之當事人，須就此項利己事實負舉證責任，如其對於自己主張之事實已盡證明之責後，對造對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，亦應

負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又當事人就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要。各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。

（二）查：

1.原告主張上情，有其提出之服務金額確定單、不動產買賣價金履約保證申請書、僑馥公司函文等件為證，被告執辯如上，並提出不動產買賣契約書、存證信函、本院107年度南司調字第280號調解筆錄等件供參。依此，兩造對於有仲介契約、系爭買賣契約之簽立等事實並無爭執，但被告對於原告主張之仲介費用金額存有異見，並主張兩造已於調解當日達成仲介費用80,000元之合意，原告否認此節。是本件爭點在於兩造是否已達成仲介費用80,000元之合意？而被告主張前詞，自應由被告就此事項負舉證之責。

2.被告主張其與訴外人吳廣富等人於107年12月7日在本院成立調解，調解當日兩造有達成仲介費用80,000元之合意等語，據其提出調解筆錄、開庭紀錄、支票等件為證（訴字卷第93、165、167頁），並有被告聲請調閱之上開調解事件卷宗可資相核。又被告聲請證人郁旭華到庭結證：伊於調解時有到場，被告與伊代理的吳廣富等人的買賣是原告仲介的，調解當天，被告與吳廣富等4人就仲介費用有達成協議，關於被告要支付多少仲介費，伊記得當天本案被告訴訟代理人曾靖雯律師在調解當場就把手機拿出來撥給原告，通話過程是調解委員李家鳳委員有在場，雙方律師也有在場，手機用擴音的方式，在場的人都可以聽到，第一通電話，被告訴代曾靖雯律師和原告討價還價仲介費要多少錢，有談到一個金額8萬，原告的通話人說要請示老闆，隔幾分鐘，他們有通第二通電話，第二通電話也是用擴音的方式，伊聽到他們通話內容有確定兩造對於仲介費

金額以8萬元來計算，當場伊有把金額記載在伊的當事人吳廣富給我一張費用明細表空白處，伊隨手記載APPLE8萬。（庭呈費用明細表影本，交兩造閱覽後附卷）；當時有一位張小姐，是伊的當事人吳瑞豐或吳瑞崇的配偶，至於還有無其他當事人到場，伊沒有印象了，張小姐每次都有到場，因為調解很多次。張小姐叫張美琴。伊剛剛說的那兩通電話都是擴音，對方應該是原告的人，是男生，但是何人不知道，調解室部分，除了調解委員在場，雙方訴代都有在場，張小姐應該也在場坐在伊旁邊，至於張小姐有無在擴音當中發言表示意見，伊沒有印象。原告通話的那位男生，通話的內容聽起來應該是原告公司負責承辦剛剛所述買賣契約的承辦人。電話號碼是由曾靖雯律師撥打這兩通電話分別各自約1-3分鐘。沒有特別長。印象中，仲介費多少會影響兩造調解成立的金額，所以仲介費是曾靖雯律師先打電話跟原告確認後，調解兩造才敲定調解的金額35萬。兩通電話，原告方通話的人是同一人，第一通電話中，原告方的通話者有跟曾靖雯律師討價還價，伊當時認為他應該是承辦人，如果不是他的案件他應該不會作承攬報酬的磋商，第二通電話就可以聽出來他有請示過老闆8萬沒有問題，所以伊才會在隨手的明細空白處記載APPLE8萬等語（訴字卷第112-115頁），與被告之上開主張相可一致；又依前揭調解筆錄及本院調閱之該調解事件卷宗，證人郁旭華確於調解當日以吳廣富等人之代理人身分到場；而其證述「當場我有把金額記載在伊的當事人吳廣富給我一張費用明細表空白處，我隨手記載APPLE8萬」之情，亦有其當庭提出之明細表可供參閱，其上確有「Apple=8万」手寫字跡可查（訴字卷第119頁），益徵其證詞並非憑空設造，且與卷內證據可以相予輝映，實堪採信。是綜上事證以斷，被告已對於兩造間就仲介費用已達成80,000元合意乙節，盡其舉證之責，足可形成確屬信實之心證。

3.原告聲請證人張美琴到庭結證：伊有參與107年12月7日的

調解，本件調解過了很久中間有產生很多費用，是依照收據去核算的，為了買賣的事件，比如有整地費用，還有一些拖延有送存證信函、律師的費用。合約上和仲介簽約的是5萬，所以35萬有包含5萬是要給仲介的，這是屬於我們賣方和仲介的，對方的我不清楚。被告需要支付仲介費多少伊不知道，我們談的調解金額都完全是我們這部分實際開銷，當然比這個實際金額還高，調解時有討價還價，後來就是35萬。（問：是否記得107年12月7日調解筆錄成立那天，兩造在場是否有撥電話給仲介公司，跟仲介公司各自協議雙方要支付多少仲介費？）有談到，因為我們要確定實際就是要收5萬。沒有印象被告和仲介談定的仲介費是多，我們只關心我們要支付多少。伊是後來支付我們的才知道原來被告還有簽立一個契約。伊當天是以擴音打手機給仲介。被告訴代有無代表被告和仲介談要支付的仲介費用這件事，伊沒有印象，伊記得那天是用我的手機去打得，問的也是確定我們要支付5萬，其他沒有注意。伊用伊的手機打是以擴音打的，因為是仲介謝文豪打給伊，他問為何沒有通知他，是他介紹買方的，伊有跟他談到仲介費，因為那時已經要談到和解金，伊當然要把所有的支出列出來。有幾通電話是被告訴代去外面打得，郁旭華律師也有出去，所以伊不清楚談什麼。被告訴代應該是用伊的電話，伊開擴音，因為要談仲介費，郁旭華律師有表明身分跟他談。當天用手機放桌上開擴音和仲介談費用的事情伊確實有印象，伊記得是用伊的手機。調解過程伊從頭到尾在場伊撥了兩次，第一次跟仲介說明我們在調解，第二次撥是郁旭華律師要跟他談話，接電話應該沒有，但是調解當時仲介有先傳簡訊給伊，問伊該案件進度，所以伊才會打電話給仲介謝文豪等語（訴字卷第136-139頁），雖未證述兩造確有達成仲介費用金額之合意乙節，然觀其證詞，乃係因其關注之點有所不同所致，並非有反於此待證事實之證述內容；且其所證以手機擴音談及仲介費用，郁

旭華律師亦參與其中等情，與證人郁旭華所證上情可資相配，亦與被告主張情節並無違背。是原告所舉證人張美琴之證詞，無從推翻被告前揭舉證所證明之事實，反有增加被告之舉證可信度之效。

4.綜此，被告對於兩造確有仲介費用80,000元之合意，既已舉證如上，可資信憑，而原告提出之反證未能有撼動之效，則兩造自應受到其等間合意約定（即契約）之拘束，原告依居間仲介之法律關係，所得請求被告給付之仲介費用，應以80,000元為度，逾此範圍者，闕乎依據。

（三）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；民法第229條第1、2項分別定有明文。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；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告請求被告給付前揭款項，並請求被告自支付命令送達翌日（司促字卷第59頁）即108年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應為法之所許。

（四）綜上，原告依居間仲介契約之法律關係，請求被告給付80,000元及自108年5月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌兩造勝敗比例情形，爰判決訴訟費用之負擔如主文第3項

所示。

五、本件原告勝訴部分，係命被告給付之金額未逾500,000元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判。另本院併依被告之聲明，宣告被告得供擔保，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

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（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　　109　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　謝婷婷