

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第842號

原告 一零四高欣仲介經紀有限公司

法定代理人 鄭淑靜

訴訟代理人 林迪重

陳慧瑜

被告 李又華

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬元，及自民國一百一十一年一月二十日起至清償日止，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五分之四，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾貳萬元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前與原告簽訂標購不動產契約（下稱系爭契約）委託原告協助標購高雄市○○區○○街00巷00弄0號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）事宜，約定如得標被告應給付服務費新臺幣（下同）150,000元，如未得標不收取費用。嗣本院民事執行處於民國111年1月12日上午9時30分進行系爭房屋第2拍，被告同意由原告協助以5,299,999元（下稱系爭金額）投標，並以該價格得標，且系爭房屋業已點交，依約被告應給付原告150,000元，爰依系爭契約請求被告給付上開金額。聲明：被告應給付原告150,000元及自111年1月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告業務陳慧瑜於投標當天111年1月12日上午8

01 時30分約被告見面，談不到10分鐘就要被告在標購不動產契
02 約書和投標單上簽名，陳慧瑜此前從未與被告商量代標系爭
03 房屋之事，也未提供相關資訊，違背事前提供房屋現況說明
04 資料及讓被告審閱資訊之義務。再者，陳慧瑜為了牟取高額
05 服務費，投標當天在法院無視被告要求以460萬元投標，強
06 硬要求加高價以系爭金額投標，並盜刻其印章在投標書上蓋
07 被告姓名，又騙被告說已經不能修改，無視被告之意願及資
08 金狀況以顯不相當之高額價金投標，違反忠實義務。又陳慧
09 瑜於得標後向被告表示不願意協助點交，從得標後就沒有提
10 供任何服務，被告只好自己找系爭房屋之原屋主點交，自己
11 完成後續所有流程，故原告並未盡到契約義務。被告於得標
12 後向陳慧瑜反應得標金額過高，陳慧瑜曾經承諾若被告自己
13 去點交就不收服務費，訴外人即被告友人蘇源財打電話給訴
14 外人即原告經理林迪重理論此事時，林迪重也說過如果被告
15 自己去點交，就只收寫標單的錢，故原告應不得請求服務
16 費，即使可請求也應減少價金等語，資為抗辯。聲明：原告
17 之訴駁回。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
20 允為處理之契約，民法第528條定有明文。又按當事人主張
21 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
22 277條前段著有規定。

23 (二)原告主張兩造前簽訂系爭契約，約定由被告委託原告處理標
24 購系爭房屋事宜，嗣本院民事執行處於上開時間進行系爭房
25 屋第2拍，被告以系爭金額得標，但後來被告並未給付原告
26 服務費等事實，業經提出系爭契約、存證信函（雄院卷第13
27 至20頁）、系爭房屋拍賣公告、兩造通訊軟體對話紀錄（本
28 院卷第137至177頁）為證，且被告並未爭執，堪以認定。又
29 原告主張被告應給付150,000元，為被告所否認，並以前詞
30 置辯。經查：

31 1、系爭契約內容約定由被告委託原告協助標購系爭房屋，約定

01 甲方（被告）願出4,400,000元以上之價格參加投標，標購
02 顧問服務費為150,000元，此服務費包括收集資料、市場調
03 查、標價評估及聲請點交之服務費，乙方（原告）基於商業
04 保密於投標前一小時提供甲方投標參考；服務費支付方式為
05 得標後7日內給付8成，餘款於交屋日付清，有系爭契約可參
06 （雄院卷第19至20頁）。是依上開約定可知系爭契約約定原
07 告應提供之服務包括收集資料、市場調查、標價評估及聲請
08 點交，付款條件則分成「被告投標系爭房屋得標」及「交
09 屋」兩階段，若被告得標即應於7日內支付150,000元之八成
10 即120,000元（下稱第一期款），交屋日應給付餘款30,000
11 元（下稱第二期款）。另審酌上開服務中，「收集資料、市
12 場調查、標價評估」屬於投標前即第一期款給付條件成就前
13 應提供之服務，「聲請點交」則是交屋前即第二期款給付條
14 件成就前應提供之服務，故原告是否已已提供符合約定之服
15 務，應區分不同時期而為判斷。

16 2、第一期款部分：

17 (1)依原告提出之對話紀錄，顯示原告之業務陳慧瑜於系爭房屋
18 投標前就已透過LINE通訊軟體與原告討論相關事宜，陳慧瑜
19 於111年1月5日傳送系爭房屋之拍賣資訊（包括地址、投標
20 日期、拍賣次數、是否點交、房屋坪數、土地坪數等）給被
21 告，被告則詢問陳慧瑜該屋目前實價登錄大約多少，陳慧瑜
22 表示「一坪要11萬左右」，被告向陳慧瑜表示「可以，幫我
23 標好嗎」等語，陳慧瑜則要被告先去開票、保證金88萬；嗣
24 同年1月11日，陳慧瑜問被告保證金票是否已開好，被告表
25 示還沒、問明天有無希望等語，陳慧瑜詢問被告是否有要投
26 標，雙方語音通話後，相約次日14:30於本院4樓碰面；同年
27 1月12日（投標日），陳慧瑜向被告表示記得帶身份證影本
28 跟木頭章，若來不及開票直接到法院4樓，其幫被告開票，
29 被告再給其現金，並傳送支票照片給被告看，並於同日稱其
30 現在要去橋頭法院、要加油等語，有對話紀錄擷圖可參（本
31 院卷第155至159頁），對照原告所提出經被告簽名確認之本

01 院110年12月15日橋院嬌110司執治字第42790號拍賣公告
02 (即本院110年度司執字第42790號執行事件之公告，下稱系
03 爭執行事件)，末段載有「甲方已詳細閱讀拍賣機關網站拍
04 賣公告資料」等語，並經被告及陳慧瑜簽名（本院卷第137
05 至143頁），堪認陳慧瑜在投標前確有提供被告系爭房屋之
06 屋況、行情、拍賣情況等資訊，並在投標當日到法院提供被
07 告相關程序協助，被告辯稱陳慧瑜從未與被告商量代標之
08 事、從未提供相關資訊云云，尚非可採，且被告於111年1月
09 12日當天已得標系爭房屋，業如前述，應認第一期款之付款
10 條件業已成就，原告請求被告給付此部分120,000元，自非
11 無據。

12 (2)被告雖以前詞置辯，惟查：

13 A. 消費者保護法（下稱消保法）第11之1條第1項：「企業經營
14 者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，
15 供消費者審閱全部條款內容」之規定，係為保護消費者所
16 設，倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱
17 企業經營者未給予合理之審閱期間，對該定型化契約之效力
18 亦不生影響；且上開規定之立法理由僅在於維護消費者知的
19 權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
20 款之機會，如消費者已有充分了解契約條款之機會，於充分
21 了解後同意與企業經營者成立契約關係，若基於其他考量而
22 選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限
23 制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可；另因於簽
24 約後消費者仍有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理
25 之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應
26 有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難
27 謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務
28 及其訂立之契約有失公平之虞，消費者自不得於事後再以違
29 反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用（臺灣高
30 等法院101年度上易字第146號判決、最高法院109年度台上
31 字第1044號判決要旨參照）。經查被告與陳慧瑜是在系爭房

01 屋投標當天之111年1月12日簽約，其中服務費是以手寫15萬
02 元金額，而非援用契約上原本印好之百分比符號，有系爭契
03 約可參（見雄院卷第19至20頁），又依前開對話紀錄可知其
04 等在簽約之前就已對投標標的概況及行情有所討論，堪認被
05 告對其委託原告處理投標系爭房屋之事宜本有認知，再參諸
06 被告於陳慧瑜之通訊軟體對話紀錄顯示被告於簽約並得標系
07 爭房屋後，曾詢問陳慧瑜房屋何時點交、過戶問題，後來陳
08 慧瑜於110年1月19日傳送訊息請被告先付8成12萬元服務
09 費，又於同月21日問被告是否已經匯款，被告始稱想等房子
10 點交完再付、應以底價3%計算、並一再稱其先前反應標價過
11 高，陳慧瑜曾答應服務費要少收一點云云，有對話紀錄可參
12 （本院卷第161至163頁），可知被告是於簽約超過一週後開
13 始爭執服務費過高、陳慧瑜有無答應少收等問題，且非就系
14 爭契約之定型化約款部分表示爭執，參諸前開說明，無從僅
15 因審閱期問題即認系爭契約對被告不生效力。

16 B. 被告雖辯稱陳慧瑜無視其意願，盜刻其印章，更強硬以系爭
17 金額高價投標云云。惟經檢視系爭執行事件卷內投標資料，
18 顯示該次拍賣除被告出價5,299,999元外，尚有其他投標者
19 各以5,189,999元、5,219,999元、5,188,888元等金額投
20 標，此金額差距與得標價500多萬元相較並非甚大，可見被
21 告投標金額跟其他投標者相比，並非明顯過高。且依上述拍
22 賣公告資料（本院卷第137至143頁）計算，系爭房屋之坪數
23 約為48坪（計算式： $[主建物103.1平方公尺+附屬建物16.11$
24 $平方公尺+公設3503.15平方公尺 \times 112/10000]/3.3=48$ 〔四捨
25 五入至整數〕），以此坪數乘以前開對話紀錄中陳慧瑜告知
26 被告後，被告表示「可以」之每坪11萬元行情，計算金額為
27 528萬元（ $48 \times 11=528$ ），此與被告之得標金額5,299,999元
28 差距僅1萬多元，亦屬有限。故系爭房屋之得標金額既與陳
29 慧瑜事先告知被告之行情相近，又未大幅高於其他投標者，
30 難認有被告所稱標價過高不合理之情形存在。況本件依前述
31 對話紀錄可知投標當天被告是與陳慧瑜約在法院後，再去投

01 標，若被告果真不同意陳慧瑜用其名義投標或拒絕此一標
02 價，理應不至於完全無法阻止此事，至被告雖辯稱陳慧瑜拿
03 標單去投標，其想搶回標單未果，陳慧瑜直接拿去投標云云
04 （本院卷第101頁），但此情形實與常理未符（蓋若果真有人
05 追著另一個人要搶標單，衡情不至於一路所有人都視若罔
06 聞，且若被告親自進入投標室表示自己是被偽造印章、無意
07 投標、陳慧瑜是無權代理，也難想像在場人員會無視於此），又無客觀事證可佐，尚難採信。再者，被告與陳慧瑜
08 之前述對話紀錄顯示被告於得標系爭房屋後即詢問陳慧瑜房
09 屋何時點交、過戶問題，並未提到標價過高問題，反而是陳
10 慧瑜要求其給付服務費後，被告才開始主張標價過高、應減
11 免服務費之事，若被告標單是遭到偽造，且當時就已激烈反
12 對，何以得標後又會有此反應？亦堪佐證被告所辯難於憑
13 採。
14

15 C. 被告另辯稱陳慧瑜、林迪重曾經承諾如果被告自己去點交，
16 就不收服務費，或只收標單的錢云云，但系爭契約約定的原
17 告服務項目中，點交只占其中最後一部分，考量原告為不動
18 產業者，其接受委託、提供服務的目的就在賺取服務費，通
19 常情況下實難認為原告會在已經協助被告得標系爭房屋後，
20 無故同意只要被告自己去點交，就放棄服務費，故被告所辯
21 事實既屬異於常情，自應由被告提出證據以證明之。經查，
22 證人李蘭英即被告之姐雖於本院審理時證稱投標當天其也有
23 到法院，其有聽到陳慧瑜跟被告說如果被告自己去點交，就
24 不收服務費云云（本院卷第196頁），但李蘭英於本院審理
25 時，關於其與陳慧瑜之互動，先稱當時投標完「陳小姐很興
26 奮跟我說你有沒有聽到李又華得標了」云云（本院卷第196
27 頁），嗣因陳慧瑜否認當天李蘭英在場，其又改稱「沒看我
28 那是他無視我的存在」云云（本院卷第205頁），故其當天
29 究竟有無跟陳慧瑜進行任何互動，先後所述矛盾；再者，關
30 於陳慧瑜如何同意減免服務費之事，先證稱陳慧瑜有說如果
31 被告自己去點交，就不收服務費云云（本院卷第196頁），

嗣因陳慧瑜表示怎麼可能幫被告得標又不收服務費等語，其又改稱其是聽到陳慧瑜說自己去點交可以少兩萬元云云（本院卷第204頁），故其此部分證述亦顯有矛盾，並考量李蘭英為被告之姐，本較有動機為利於被告之陳述，其證述自屬可疑，難於憑採，無從據此認定陳慧於投標當天曾經同意不收服務費。又證人蘇源財即被告友人雖於本院審理時證稱其曾經打電話給原告總經理林迪重爭執服務費之事，林迪重說若被告自己去點交，就只需要給陳慧瑜寫標單的服務費工錢，其知道標單服務費大概6,000到8,000元云云（本院卷第206、263頁），但此為林迪重所否認，到庭證稱：其當時只有跟對方說如果覺得不滿意，其願意將系爭房屋原價買回，或服務費減3萬元，如果還是不滿意的話大家就到此為止，但沒有說錢要如何處理，也沒有說過他們自己去點交可以免收服務費等語（本院卷第260至263頁）。考量蘇源財所述與林迪重不符，又難謂符合常情，復無其他事證可佐，自難逕採，反之林迪重證稱其僅有同意減3萬元等語，剛好與當時系爭房屋已經得標、但尚未點交，即已滿足系爭契約前12萬元之付款條件，但尚未滿足後3萬元之付款條件之情況相符，故本件無從以蘇源財之證述，即認定林迪重曾經同意若被告自己點交，就不用服務費、僅收數千元之標單費用。至被告雖提出兩造對話紀錄截圖主張陳慧瑜曾經同意減少服務費（本院卷第233頁），但觀諸陳慧瑜提出之同段對話紀錄，顯示陳慧瑜於被告一再爭執服務費事宜後，雖曾於111年2月22日向被告提出服務費130,000元之方案，並要求被告先匯款，但被告並未同意，後來也未見被告傳送匯款相關訊息（本院卷第173頁），僅於111年3月1日持續向陳慧瑜表示標價過高、爭執服務費（本院卷第175頁），顯然兩造當時並未達成變更系爭契約之合意，無從為有利被告之判斷。

(3)綜上，被告此部分所辯均難憑採，原告得請求被告給付第一期款120,000元。又原告雖主張被告應給付自111年1月12日（得標日）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，但系爭

01 契約是約定被告應於得標日起7日內給付第一期款（本院卷
02 第19頁），故被告應該是同年月19日以前要付款，20日以前
03 始負遲延責任，原告逾此部分之主張尚非可採。

04 3、第二期款部分：

05 (1)按委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完
06 畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民
07 法第五百四十八條第二項定有明文。故除另有約定外，受任
08 人請求報酬以委任事務中已處理之部分為限。至報酬數額應
09 按已處理事務之難易、所占比例，依契約本旨酌定，最高法
10 院104年度台上字第1952號民事判決可資參照。

11 (2)經查，被告辯稱其得標後自己去找系爭房屋前屋主點交並支
12 付搬遷費等語，業經提出屋主自行搬遷同意書、免用統一發
13 票收據為證（本院卷第113至115頁），且原告並未爭執此事
14 （但主張被告是為了規避服務費而以不正當行為阻止條件成
15 就，見本院卷第133頁），故此部分事實堪以認定。審酌系
16 爭契約第二期款3萬元雖然是以系爭房屋交屋為付款條件，
17 但系爭房屋之交屋並非在原告協助下完成，且依林迪重前揭
18 證述，顯示林迪重曾經向代表被告與其討論服務費事宜之蘇
19 源財表示過如果被告不滿意，服務費可以減3萬元、如果覺
20 得不OK那雙方就到此為止等語（本院卷第261頁、262頁），
21 而林迪重為原告之總經理，有名片可參（本院卷第107
22 頁），對外有代表原告之權限，其所為上開表示，可解釋為
23 原告不再提供服務（即「到此為止」）、服務費減3萬元，
24 且被告嗣後自己去點交，並未要求原告提供點交服務，難認
25 與林迪重當時表示之意思相違，自無從認定被告去自行點交
26 以及拒絕給付此部分款項之行為，是以不正當行為阻止條件
27 成就，故被告完成交屋並非出於原告就委任事務之處理，原
28 告主張被告仍應給付剩餘3萬元，難謂有據。

29 四、綜上，原告主張被告應給付原告120,000元，及自111年1月2
30 0日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
31 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

01 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程
02 序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規
03 定，依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項規定，依
04 職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
06 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。又
07 被告於本件辯論終結後提出書狀部分，依民事訴訟法第196
08 條「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
09 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。」及第221條第1項
10 「判決，除別有規定外，應本於當事人之言詞辯論為之。」
11 等規定，本院無從審酌。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
14 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

15 以上正本與原本相符。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
20 書 記 官 薛如媛