

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋小字第227號

原告 業豐不動產有限公司

法定代理人 龔群文

訴訟代理人 陳志弘

被告 王羽婷

上列當事人請求給付報酬事件，於中華民國114年7月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣89,000元，及自民國114年4月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣89,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國113年間委任原告居間購買訴外人王靖邦所有、坐落高雄市○○區○○○段00地號（權利範圍：10000分之44）及其上門牌號碼高雄市○○區○○○○○街000號5樓之1房屋（下合稱系爭房地），嗣王靖邦與被告於113年7月13日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並已過戶予被告，原告已完成居間服務，被告並已簽署買方給付服務費承諾書、服務費確認單（下分稱系爭承諾書、系爭服務費確認單）同意給付原告買賣總價2%即新臺幣（下同）189,000元之居間報酬。詎被告僅給付10萬元，

01 剩餘89,000元遲未給付，履經催討拒絕給付剩餘之服務報
02 酬。爰依系爭承諾書、系爭服務費確認單之法律關係提起本
03 訴，並聲明：被告應給付原告89,000元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 二、被告則以：系爭服務費確認單確實是被告親簽，但訴外人即
06 原告公司承辦人王威程於被告簽名當場沒有解說，僅讓被告
07 在空白內容之系爭服務費確認單上簽寫個人資料、簽名，被
08 告於簽立系爭服務費確認單前一天已向王威程表示僅願意支
09 付1%服務費，王威程沒有反對，僅向被告表示因為配案合
10 作關係要簽署系爭服務費確認單予賣方仲介業務看，且相關
11 LINE對話紀錄，原告均已讀未反對，雙方已默示合意，而被
12 告支付服務費10萬元，原告亦已開立10萬元之發票，顯見雙
13 方已合意服務費數額為100,000元等語為辯。並聲明：原告
14 之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院得心證之理由

16 原告主張被告前於113年間委任原告居間購買系爭房地，被
17 告與王靖邦於113年7月13日就系爭房地以總價945萬元簽立
18 系爭買賣契約，系爭房地已過戶至被告名下，被告已給付原
19 告報酬100,000元，被告親自於系爭服務費確認單上簽名乙
20 節，業據原告提出不動產買賣意願書、系爭買賣契約、系爭
21 承諾書、系爭服務費確認單等件為證（見本院卷第9至19
22 頁），且為被告所不爭執，應堪認為真實。至原告主張被告
23 應給付剩餘之報酬89,000元，則為被告所否認，並以前揭情
24 詞為辯。是本件應審究者即為(一)兩造約定之服務報酬為189,
25 000元或100,000元？(二)原告請求被告給付剩餘之服務報酬8
26 9,000元，有無理由？茲析述如下：

27 (一)兩造約定之服務費為189,000元：

28 1.查兩造於113年7月4日晚間簽訂系爭服務費確認單之議約過
29 程如原告所提影音光碟內容及卷附之錄音譯文、截圖（見本
30 院卷第185至189、193至197頁），為兩造所不爭執，堪信為
31 真正。依兩造議約過程之影音譯文內容，原告公司承辦人王

01 威程向被告表示：「現在就是說我們用服務費去補啦，然後
02 我現在要寫這個簽約書給對方看，...我們間接用賣方的服
03 務費來補...。乘以0.02，18萬9（手指系爭服務費確認單）
04 這樣...。」等語，被告當場表示；「就是你收了我18萬9，
05 然後你要看你給他們多少這樣子」等語（見本院卷第187至1
06 88頁），可徵王威程當場向被告表示原告要向被告收取買賣
07 總價2%之服務報酬，賣方委任之仲介人員為促成本件買賣
08 契約之成立，願意降低賣方之服務報酬，以此促成賣方同意
09 降低價格，而此約定為被告所同意，兩造乃簽訂系爭服務費
10 確認單約定服務費為189,000元等情，應可認定。又系爭房
11 地最終之總價為945萬元，並已成交，故依兩造之約定，被
12 告應給付服務報酬189,000元，應可認定。

13 2.被告雖辯稱王威程於伊簽名當場沒有解說，僅讓伊在空白內
14 容之系爭服務費確認單上簽寫個人資料、簽名云云，惟王威
15 程交付系爭服務費確認單予被告簽署時，已填載金額，並口
16 述金額為189,000元，有上開譯文與截圖可佐，被告為一心
17 智成熟，具有相當經歷之成年人，應能明瞭王威程上開說明
18 及系爭服務費確認單所載內容，自不容被告事後否認上情。
19 被告再辯稱其已向王威程表示願支付之成本為買賣總價為93
20 8萬元與1%之服務費，而王威程事後未為反對之意思，且原
21 告在收受被告支付之10萬元後，業已開立10萬元之發票云
22 云，並提出其與王威程之對話紀錄、發票為證（見本院卷第
23 168、181頁）。惟查，觀之該對話紀錄上下段落，於被告發
24 話「938萬+1%服務費」後，王威程並無任何贊同或同意降
25 低服務報酬之意思表示，無從認定王威程或原告業已同意降
26 低服務報酬。再查，被告於支付服務報酬10萬元後，即以原
27 告逃漏稅捐為由向財政部高雄國稅局三民分局提出檢舉，原
28 告始開立10萬元之發票乙情，為兩造所不爭執，且有該分局
29 製作之函文在卷可佐（見本院卷第65頁），顯見原告係遭被
30 告檢舉後，不得已開立上開發票予被告，自難以此佐證兩造
31 有變更服務報酬之合意。又查，參與本次買賣之代書助理向

01 被告表示「麻煩將下列款項匯入履保專戶：契稅65856、仲
02 介費189000、預收規費28000，總共282856...」等語，被告
03 即出具「OK手勢」之貼圖，嗣後該助理表示「您好，昨天專
04 戶有入款服務費10萬元，還差89000，再麻煩您再交屋前撥
05 空匯入履約保證專戶唷，謝謝您」等語，被告即表示「知道
06 囉~~~若是有提前知道可以交屋的日期，再煩請盡早告知
07 唷，謝謝辛苦了」等內容，有LINE截圖在卷可佐（見本院卷
08 第95、97頁），倘被告辯稱當時原告已同意降低服務報酬為
09 1%，則被告見代書助理傳送之上開內容後，理應立刻反應
10 服務報酬已降低至1%，係代書助理誤載，然被告卻從未出
11 言駁斥，顯見兩造並未達成降低服務報酬至1%之合意，更
12 遑論系爭房地買賣總價為945萬元，倘被告上開辯解為真，
13 1%即為94,500元，被告又何必匯款10萬元至履保專戶？綜上
14 所述，被告此部分辯解，委無可採。

15 (二)原告請求被告給付剩餘之服務報酬89,000元，為有理由：

16 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
17 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
18 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第
19 568條第1項定有明文。原告居間仲介被告以945萬元向訴外
20 人王靖邦承購系爭房地，被告已與賣方簽訂系爭買賣契約，
21 並已辦理不動產移轉登記及點交完成，被告業已支付服務報
22 酬10萬元，故原告依系爭契約請求被告給付剩餘之服務報酬
23 89,000元，為有理由。

24 四、按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，
28 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
29 利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
30 可據者，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2項、第
31 233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告給

01 付居間服務報酬，係以給付金錢為標的，無確定期限，又未
02 約定利率，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即114年4月4日
03 （起算依據見本院卷第39頁送達證書）起至清償日止，按週
04 年利率5%計算利息，於法有據，亦應准許。

05 五、綜上所述，原告依系爭服務費確認單之法律關係，請求被告
06 給付居間服務報酬89,000元，及自114年4月4日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 六、本件係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436
09 條之20之規定，應依職權宣告假執行；並依被告之聲請，宣
10 告其如預供相當之擔保，得免為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決之結果不生影響，爰不一一論列。至被告於本件言詞辯論
13 終結後提出之民事答辯狀，其內容未經兩造實質辯論，依法
14 不得作為本院裁判之基礎，故不予審酌，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
17 橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

18 以上正本係照原本作成。

19 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
20 令為理由，不得為之。

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，並
22 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
23 判決有違背法令之理由。」（橋頭簡易庭 113 年度橋小字第 10
24 36 號民事判決）

25 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
26 書 記 官 林國龍