

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉小字第255號

原告 祥睿不動產經紀有限公司

法定代理人 林怡茹

訴訟代理人 蘇盈楚

被告 楊家程

訴訟代理人 楊淑娟

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣94,000元，及自民國111年2月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：按民法第565條規定：「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。」再按民法第568條第1項規定：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」據此，居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求，合先敘明。經查，訴外人余秀雲委託原告銷售坐落嘉義市○區○○○路000巷0號之房地（下稱系爭房地），經原告居間仲介被告於民國110年6月24日購買系爭房地，並與余秀雲簽訂不動產買賣契約書並已移轉所有權登記給被告，有土地及建物謄本可證，原告業於110年11月27日已協助被告完成交屋事宜。原告既已居間仲介被告與余秀雲簽立不動產買賣契約，依上揭說明，原告得向被告請求居間人報酬。而被告於簽訂上揭不動產買賣契約書時亦已簽訂服務費確認單同意給付服務費。原約定服務費為新臺幣（下同）120,000元，嗣後兩造協議更改為94,000元，被告依約需給付原告服

01 務費，然被告竟不依約履行，原告於110年12月22日寄發存
02 證信函催告被告給付服務費，被告均置之不理，爰依兩造居
03 間法律關係、服務費確認單之約定請求被告給付服務費94,0
04 00元等語。並聲明：被告應給付原告94,000元，及自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 二、被告則以：

07 (一)110年7月30日曾耀慶店東有說：「身為店東，我講話不能不
08 負責，我今天講的每句話，都要負責到底。」(證物1)，附
09 上110年8月8日所談之光碟及內文，原告應負起：「收你2%
10 服務費或者我們給你減1%也好，沒關係。」之責任。

11 (二)房屋買賣從一開始仲介都沒有誠實交代，被告109年9月中旬
12 才知「不動產委託銷售標的現況說明書」(成屋)與實際狀況
13 不符合：1.基地使用現況，基地上有無供公眾通行之私有道
14 路？(指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等)。2.
15 建物管理現況，是否有違建、改建或增建之情事？帶看屋
16 時，蘇小姐說：屋況「鋼筋水泥」、實價登錄也是提供周邊
17 鋼筋水泥房屋之價位。簽約時看到建物謄本：「主要建材：
18 補強磚木造」當時問蘇小姐說：「未申請變更」造假市場成
19 交價格。楊淑娟於110年7月24日中午14時30分前往原告公
20 司，因房屋貸款未有進展，請求與屋主協商，當時卻遭到原
21 告公司蔡店長、蘇小姐..等4人相逼，要楊淑娟拿現在居住
22 之房子出來「二貸」，以居間為營業者，無視楊淑娟是否有
23 能力償還貸款。110年8月3日收到賣方的存證信函，是由原
24 告之專任代書所擬，代書為何不積極處理貸款事項呢(於11
25 0年11月由原告專任之正和代書事務所李代書向楊淑娟承認
26 為賣方擬存證信函)？我們最初開始講的是存證信函的事，
27 因為仲介在貸款一直拖，且都沒有交代，卻收到賣方存證信
28 函，之後請店東幫我方處理存證信函，是店東自己在講違約
29 金的事，依店東電話聯絡，有說2%的服務費要減成1%，當初
30 屋主也知道服務費2%也是包含在成交價裡面，可以傳喚前屋
31 主到庭作證等語。

01 (三)並聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告主張被告經其居間仲介，以總價470萬元向訴外人余秀
04 雲購買系爭房地，於110年6月24日簽訂不動產買賣契約書，
05 並已完成所有權移轉登記及點交，被告迄今未給付原告居間
06 報酬之事實，業據其提出確認書、買賣議價委託書、不動產
07 買賣契約書、服務費確認單、建物及土地登記謄本等件為
08 證，且為被告所不爭執，是此部分事實，堪信為真實。

09 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
12 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565
13 條、第568條，分別定有明文。查依卷附兩造簽訂之確認書
14 其他約定與說明第二項明確記載「議價成功委託人應支付以
15 購屋總價額2%計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買
16 賣契約書之同時一次支付。」，及被告於110年6月24日簽署
17 之服務費確認單記載「成交金額：470萬元。應收服務費：1
18 2萬元」，原告主張兩造協議被告應給付之服務費係依成交
19 價2%即94,000元，核屬有據，衡之常情亦無民法第572條所
20 定「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
21 公平者」及有何違反誠信原則之情事，則被告自應受上開確
22 認書及服務費確認單之拘束。

23 (三)被告雖提出楊淑娟與原告店東曾耀慶於110年8月8日對話之
24 錄音光碟及譯文為證，然此均係楊淑娟與曾耀慶針對賣方寄
25 發存證信函催告點交房屋之事所為對話，曾耀慶於對話中表
26 示：「…我會跟你說處理回函，請他到法院告，到法院告的
27 時候，我們不會有什麼缺失，我們房仲不會有缺失，我們可
28 能收你2%服務費，或者我們給你1%也好，沒關係，賣方他沒
29 收你違約金，我可以跟他拿，賺多賺少的問題…」，細觀前
30 揭對話錄音譯文內容，曾耀慶表示服務費可能減為成交價1%
31 之前提係被告違約而遭賣方沒收違約金之情形下，並無向被

01 告承諾由其單方意思決定將服務費減為成交價1%，證人曾耀
02 慶於本院審理時亦證述：被告曾因不願意履約與我電話中交
03 談，當時沒有討論到服務費要如何處理，被告所播放電話錄
04 音內容，只有摘錄其中一句，被告要提出完整對話內容，被
05 告並沒有提出這句話的前因後果等語，是依被告上開舉證，
06 尚無從證明曾耀慶有為承諾服務費減為成交價1%之表示，被
07 告此部分之抗辯，無從採信。

08 (四)綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付94,000元
09 及自起訴狀繕本送達翌日即111年2月15日起至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

11 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
12 不生影響，爰不逐一論述。

13 五、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
14 436條之20規定，應依職權宣告假執行。

15 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條及同法第436條
16 之19條第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,0
17 00元、證人日旅費500元，合計1,500元，應由被告負擔。

18 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
19 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

20 法 官 孫僊綺

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
23 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之
26 上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

27 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
28 書記官 李珈慧