

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉小字第763號

原告 恆昌不動產企業社

法定代理人 鄒淑琴

訴訟代理人 張富城

被告 蕭翔森

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣21,000元，及自民國113年9月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告委託原告居間仲介出售門牌號碼嘉義市○○路○○路000號4樓之1房屋及基地（下稱系爭房屋），原告於113年5月30日居間仲介完成，被告與賣方當日簽立系爭房屋之買賣契約，兩造於當日簽有服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書）約定服務報酬為新臺幣（下同）9萬元。系爭房屋於113年6月28日完成移轉登記，並於113年7月8日結案。於結案時，兩造與代書江武忠於嘉義市○○路00號原告處所辦理交屋，當日簽立用印不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（下稱系爭點交確認書），因代書江武忠之作業疏失，於系爭點交確認書誤植仲介服務費為69,000元，致自履約保證專戶扣除服務費6萬9,000元予原告，尚有差額2萬1,000元漏未給付。原告於同年7月9日發現有誤時，即由本案專員曾國熏先生以通訊軟體LINE通知被告支付差額，惟被告至今仍未繳付，原告另於同年7月29日以存證信函通知被告於收到該通知3日內將其差額匯入該企業社帳戶，惟至同年8月5日該存證信函仍寄存於嘉義文化郵局招領

01 中，依民法第565條及系爭同意書約定，被告應向原告繳清
02 剩餘服務報酬，依民法第179條不當得利規定，被告應返還
03 受領之利益，請求擇一為有利於原告之判決。並聲明：如主
04 文第1項所示。

05 二、被告則以：原告在買方和被告議價時要求被告先簽立系爭同
06 意書，當時說好仲介服務費是2%、9萬元，後來兩造在系爭
07 點交確認書簽名用印之前，代書江武忠有先念文件各項目金
08 額，被告當時聽到「仲介服務費69,000元」，想說沒有和原
09 告講過這個數字，但被告以為就要照這個數字付款。原告當
10 初說仲介服務費是自履約保證專戶扣款，不是另外再付款，
11 系爭點交確認書是原告製作並拿給被告簽名，原告已經在系
12 爭點交確認書蓋章用印，也走完履約保證程序，再要求被告
13 付款21,000元並無道理等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告
14 之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告主張受被告委託居間仲介出售系爭房屋，被告於113年5
17 月30日與買方簽立買賣契約，並於同日簽立系爭同意書約定
18 給付服務報酬9萬元。系爭房屋於113年6月28日完成移轉登
19 記，並於113年7月8日結案，依系爭點交確認書自履約保證
20 專戶內扣除服務費6萬9,000元予原告之事實，業據其提出服
21 務報酬給付同意書及系爭點交確認書為證，且為被告所不爭
22 執，本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

23 (二)原告主張因作業疏失，致本件買賣自履約保證專戶扣除服務
24 費用69,000元，被告尚有差額21,000元漏未給付，業據證人
25 江武忠以證人身分到庭具結證稱：我是原告特約地政士，系
26 爭點交確認書由履約保證公司出具，關於「仲介服務費」及
27 「地政士費用及代支費」內容由我提供給履約保證公司，但
28 我誤將賣方仲介服務費由原來9萬元誤繕為69,000元，我看
29 錯原告在本件買賣群組上傳給我的資料，7月8日交屋當日我
30 有逐筆朗讀各項金額，兩造及仲介都有在場，代表原告蓋大
31 小章的人是我。交屋當下我沒有發現金額有誤，是第二天仲

01 介這邊發現有誤，打電話通知我等語明確，核與原告法定代
02 理人當庭提出之本件買賣群組之通訊軟體LINE對話紀錄：

03 「7/5(五)江武忠：賣方之仲介服務費、代書費…將由履保
04 專戶價金中扣除。…本案仲介服務費，請告知。7/6(六)曾
05 鮭魚：（傳送仲介服務費買方6.9萬、賣方9萬手寫圖片）。
06 江武忠：賣方9萬，買方6.9萬對嗎？姿蓉：對」及證人江武
07 忠當庭提出之與履約保證公司人員間之通訊軟體LINE對話紀
08 錄：「7/8(一)于瑄，日安！代繳及代書費合計17763元，仲
09 介費6.9萬」之主要情節內容均大致相符，證人江武忠所述
10 應堪信實，又原告仲介人員於交屋翌日7月9日中午立即以通
11 訊軟體LINE通知被告：「曾鮭魚：（傳送系爭同意書照片）
12 原本正常2%是9.1萬我們收9萬整數而已。請問您，主管在
13 問，2萬1何時方便去跟您拿？」等語，已告知被告尚有服務
14 報酬21,000元未自履約保證專戶扣除。由上開事證觀之，足
15 證系爭點交確認書賣方之「仲介服務費」係由證人江武忠指
16 示履約保證公司人員所填製，而原告已於本件買賣群組內告
17 知證人江武忠賣方仲介費用為9萬元，有前開通訊軟體LINE
18 對話紀錄可證，是證人江武忠未依原告指示，錯誤告知履約
19 保證公司仲介費6.9萬元，致該公司人員於系爭點交確認書
20 「仲介服務費」欄位誤填入「6萬9,000元」，證人江武忠並
21 於系爭點交確認書上代蓋原告大小章，係屬於越權代理，而
22 越權代理之行為非經原告本人承認，對原告不生效力，原告
23 明確主張不同意證人江武忠於系爭點交確認書關於仲介服務
24 費之代理行為，則系爭點交確認書關於仲介服務費內容，對
25 於原告不生效力。被告雖抗辯系爭點交確認書業經三方簽名
26 用印，仲介服務費為69,000元無誤云云，惟系爭點交確認書
27 並非原告所製作，仲介服務費金額係由原告依兩造間約定告
28 知代書，非代書個人所能自主變更，且被告當庭自承交屋當
29 日在代書念到仲介服務費69,000元前，從未與原告談到此金
30 額數字，益證因代書作業疏失導致該項金額誤繕之事實，則
31 系爭點交確認書無法作為兩造間關於仲介服務費金額變更新

01 合意之證明，兩造間關於仲介服務費報酬金額之約定，應以
02 先前約定即系爭同意書之意思合致即90,000元為準。從而，
03 原告依系爭同意書約定，請求被告給付剩餘之服務報酬21,0
04 00元，應屬有據。

05 四、綜上所述，原告依系爭同意書約定，請求被告給付剩餘服務
06 報酬21,000元，及自支付命令繕本送達翌日即113年9月20日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
08 許。又原告依系爭同意書約定對被告之請求既有理由，本院
09 即毋庸再就選擇合併之民法第179條規定再為審理判決，併
10 此說明。

11 五、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰
12 依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。另依
13 同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保
14 後，得免為假執行。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

19 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

20 法 官 羅紫庭

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 113 年 12 月 31 日

28 書記官 江柏翰