

原告 天盛不動產有限公司

法定代理人 邱閏亭

訴訟代理人 錢政銘律師

被告 蘇玟霖

訴訟代理人 蘇見文

上列當事人間請求給付服務費事件，經臺灣屏東地方法院潮州簡易庭裁定移送前來，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬陸仟元，及自民國一一四年一月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾捌萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年4月6日與原告簽立不動產確認書及買賣議價委託書，約定由原告為被告居間仲介，如議價成功則被告應支付購屋總價額1.5%計算之服務費用予原告（下稱系爭契約）。後原告為被告居間仲介以新臺幣（下同）1,240萬元購得屏東縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍全部）暨其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋（下稱系爭房地），詎被告拒絕依約給付服務費用186,000元，爰依居間之法律關係及系爭契約，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告186,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：簽立系爭契約當時只有討論斡旋金，1.5%的服務
02 費於斯時並未記載在系爭契約上，原告當場亦未向被告表明
03 要收取多少服務費用，係事後原告始寄發存證信函表明服務
04 費用之數額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)經查，被告於113年4月6日與原告簽立系爭契約，約定由原
07 告為被告居間仲介，後原告為被告居間仲介以1,240萬元購
08 得系爭房地等情，有系爭契約在卷為證（見潮簡卷第15至17
09 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第54至55頁），堪信為
10 真實。

11 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民法第277條前段定有明文。被告抗辯其簽立系爭契約時並
13 未有1.5%的服務費之記載等語，為原告所否認，而觀諸卷內
14 所附之系爭契約上確有記載1.5%之服務費用約定（見潮簡
15 卷第15頁），則被告就前揭所辯有利於其之事實應負舉證之
16 責。然查：

17 1.觀諸被告自行提出之系爭契約收執聯影本（見本院卷第49
18 頁），於服務費用之欄位確可見有1及5之字跡，且經本院當
19 庭檢視被告所提前開收執聯亦可見前情，此有本院筆錄在卷
20 可佐（見本院卷第55頁），審酌被告前開所提收執聯記載有
21 一式三聯等字樣（見本院卷第49頁），則前開字跡不清應為
22 書寫複印後之結果而屬合理，倘若確如被告所陳簽立系爭契
23 約時並未記載1.5%服務費用，則何以被告所留存之前開系
24 爭契約收執聯上會殘留有1、5之字跡？實難認被告前開所辯
25 為可採。

26 2.又依一般居間仲介市場實務，委託人即被告委由居間人即原
27 告為居間仲介時，必然會就應給付之居間服務費用先為約
28 定，否則居間人將可能蒙受為居間仲介後無法取得報酬、委
29 託人亦可能蒙受居間人事後追索高額報酬之風險，是被告抗
30 辯系爭契約並未約定收取服務費用，顯與一般交易常情不
31 符；且觀諸被告與原告員工間之LINE對話紀錄，可見被告表

01 示：「媽媽說是要討論服務費可以少收一點 不是說都不
02 給」等語（見潮簡卷第39頁），倘若確如被告所辯其簽立系
03 爭契約時並未記載及同意給付1.5%服務費用，則何以被告
04 遭原告請求給付服務費時竟未直接表明前詞而拒絕給付，反
05 而表明希望協商金額之意？被告前開行為與其所辯亦不相
06 符，難認為可採。

07 3.被告雖抗辯原告於簽立系爭契約時並未表明具體金額，係事
08 後始以存證信函表明等語，然系爭契約係約定以購屋總價額
09 1.5%計算服務費用，則服務費用本以後續成交之價額為計
10 算，而系爭不動產係於113年9月3日始為買受，兩造未於簽
11 立系爭契約之時即113年4月6日載明特定服務費用之數額，
12 自屬當然，被告前開所辯難認可採。

13 (三)依上，被告就其所辯未能舉證以實其說，尚難認其所辯為可
14 採，則原告依居間之法律關係及系爭契約請求被告給付服務
15 費用186,000元（計算式： $1,240\text{萬元} \times 1.5\% = 186,000\text{元}$ ）
16 為有理由。

17 四、綜上所述，原告依居間之法律關係及系爭契約，請求被告給
18 付186,000元，及自114年1月24日（見潮簡卷第61頁）起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍，為有理由，應
20 予准許。

21 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
22 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
23 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
24 職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
26 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

29 鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

04 書記官 王居玲