

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第493號

原告 李伯祥

訴訟代理人 李慶峰律師

被告 興達發不動產有限公司

法定代理人 周得仁

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 林雅慧律師

蔡金峰律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國112年4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115,830元，及自民國111年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,840元，其中新臺幣1,460元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東會決議另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第113條準用同法第79條分別定有明文。且於清算程序完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，並由清算人擔任法人之負責人，必須待清算完結後，法人格始得歸於消滅。經查，被告於民國111年2月9日經全體股東同意解散，並選任周得仁為清算人，有經濟部商工登記公示資料查詢、股東同意書、公司變更登記表等件在卷可稽（見本院卷第19

頁至27頁），是應以周得仁為被告之法定代理人，先為說明。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於110年間簽立不動產物件流通合作契約書（下稱系爭合作契約），約定原告將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號9樓房屋（下稱系爭物件）轉介予被告銷售，就銷售所得服務費按原告8成，被告2成之比例分配，後來兩造再協議原告分配比例調降為7成。然被告於系爭物件成交並收取服務費新臺幣（下同）405,300元後，未依約定給付原告283,710元，僅給付56,820元，短少226,890元。另原告就系爭物件曾僱工更換室內電線，並代墊費用77,910元，被告因此獲有免支出費用之利益，應返還不當得利。經原告催討，被告拒絕支付。爰依系爭合作契約、民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告304,800元及自聲請調解狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭合作契約第2條約定明文被告可抽傭8成，況系爭物件無論是簽約、帶看房屋、斡旋買賣雙方甚至調查標的物現況，均由被告為之，且被告要承受斡旋失敗風險及後續法律責任，原告單純介紹系爭物件予被告，焉有抽傭高達8成之理？又系爭物件之買方曾千航前以系爭物件之電線為1993年份，與成屋不動產標的現況說明書第9項所載2003年更換不符，申請消費爭議調解，調解結果被告退還1%服務費予買方，另給付電線更新費用3萬元予買方，由買方自行處理。則被告既未收取買方服務費，自無分配予原告可言。而且原告所稱其代墊電線更新費用乙節，並非事實。則被告應給付予原告之服務費分配為57,900元（賣方支付服務費289,500元之2成即57,900元）等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張其將系爭物件轉介予被告，兩造約定原告就服務

費分配的比例為8成，後調降為7成，然被告稱原告分配比例為2成，茲就此爭點說明如下：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院102年度台上字第2087號判決意旨參照）。
2. 經查，兩造於簽署日期110年9月5日系爭合作契約，其第2條約定「乙方（介紹方）轉介業主物件給興達發（甲）由興達發代為作業（過手），興達發可抽傭8/2拆…」。另系爭合作契約第3條約定原告轉介後應負擔稅金及各項雜支費。特別聲明條款第1條約定如發生一切糾紛，由原告承擔完全責任。通觀契約全文，可知原告轉介系爭物件予被告後仍應負擔系爭物件之稅金及各項雜支費，並承擔因系爭物件所生糾紛之最後責任。則對原告而言，並非單純轉介及收取服務費分配，而仍然負擔相當之責任。其次，不動產仲介之報酬主要來自物件交易成功後向買賣雙方所收取之服務費，故物件之開發及銷售兩者均為獲取服務費與否之重要環節。本件原告將系爭物件轉手予被告時，系爭物件已進行到覓得買方之階段，此可由被告提出之「帶看紀錄表」並無帶看紀錄（見本院卷第50頁），亦可見被告接手時，買方幾乎已確定，並無再找買家之必要。是以從兩造締約時，系爭物件交易業已完成覓得買方此一重要環節之情形來看，原告要求較高比例之服務費分配，尚屬合理。被告雖提出由其店長張家浩填寫之說明書、售案物件調查表、帶看紀錄表、591網站物件介紹、不動產一般委託銷售契約書、不動產標的現況說明書、建物基本資料、照片、不動產買賣契約書、給付服務報酬承諾書等件

為佐（見本院卷第47頁至107頁），然此僅能認被告承接系爭物件後，依兩造約定，由被告進行後續系爭物件成交的相關必要準備工作（系爭物件檔案建立、網站刊登廣告、110年8月31日與賣方簽立委託銷售契約、不動產標的現況說明書、110年9月9日查詢建物登記謄本、附近建物實價登錄價格查詢、台灣凶宅網查詢、110年9月15日與賣方簽立給付服務報酬承諾書，同日並與買方簽立不動產承購要約書、110年9月18日買賣雙方簽立不動產買賣契約書），尚無從認被告進行該等後續準備作為，即應獲得較高比例的服務費。

3. 又在契約條款由一方當事人草擬完成或提出定型化契約條款時，若該契約條款文義不明，應由草擬契約條款之一方承擔該契約條款不明之風險。本件被告為經營仲介公司，有從事仲介業務以及仲介物件轉讓之相關經歷，其在擬定系爭合作契約時，自得以其專業及經驗控制文義不明之風險，故在發生疑義時，由其承擔風險，乃符合公平原則。亦即系爭合作契約第2條文義係以「乙方」（即原告）為該條款主詞（主體），而後段「興達發可抽傭8/2折」究係指「乙方…8/2折」（乙方8，興達發2）或「乙方…」、「興達發可抽傭8/2折」（興達發8，乙方2）？所生文義不明之爭議，依前揭說明，原則上應由擬定契約之被告承擔該文義不明之風險，是以就此解釋上疑義，採取「乙方8，興達發2」之解釋，尚不能認有不公平。
4. 另依證人王宥天到庭證稱系爭物件之分配成數是原告與被告之店長張家浩討論，其所知道的是原告8成，被告2成，這是原告與張家浩告知的。業界介紹物件之分配比例通常是介紹方較多等語，有言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第183頁至187頁）。衡量系爭物件之分配成數是原告與張家浩商談，且系爭合作契約係張家浩代表被告簽立，則王宥天上開證述應有可信度，且合於前述系爭合作契約之文義解釋。而證人張家浩到庭固證稱系爭合作契約第2條「8/2

拆」，是指被告8，原告2（見本院卷第227頁）。然而，張家浩對於另一份在110年9月8日傳送的同業物件流通合作意向書，上載與系爭合作契約第2條約定文字相近之「興達發可抽傭6/4拆，因風險管理原則（甲4乙6或甲5乙5），…。」（見本院卷第175頁），其證述先稱興達發為6，後又稱按字面意思是甲4乙6沒錯等語（見本院卷第232頁），考量張家浩前曾擔任被告之店長，就被告因其所承辦之系爭物件銷售可獲得之服務費多寡，其有相當之利害關係，而由系爭合作契約第2條及上開合作意向書第2條之條款用語習慣相近，顯見均係張家浩平時處理被告店內過手業務時常用契約條款，其另在上開合作意向書特別加記「甲4乙6」，可認上開條款「興達發可抽傭6/4拆」，實係指興達發為4，乙方為6，此應為證人所明知，則張家浩本件作證時稱系爭合作契約第2條文義，兩造約定分配之比例被告為8成等證詞，尚難採信。況再依原告與張家浩於111年11月1日對話內容（見本院卷第157頁），可知被告因接手系爭物件後，發生諸多爭端待解決，認有情事變更問題，故要張家浩再與原告另就分配比例重新協商為各為5成。而若依系爭合作契約之約定，被告分配比例為8成，被告自無再與原告重新協商分配比例為各5成之必要。故系爭合作契約就系爭物件服務費之分配比例為原告8成，被告2成，堪予認定。

5. 至於買方於系爭物件成交後，於110年10月21日提起消費爭議申訴，其申訴要旨「看屋時房仲聲稱電線於8年前已全屋更換，…申訴人於本年10月9日覆驗房屋，發現電箱內電線日期為1993年，並不如房仲所述於8年前更換之事實，認為房仲未盡告知之責任…」，後被告與買方於110年11月6日達成協議，退還服務費1%，電線更新費3萬元，此有消費爭議申訴（調解）資料表可佐（見本院卷第111頁）。可知，系爭物件於成交後確有電線瑕疵爭議，並由被告退還服務費及給付電線更新費以解決紛爭。惟此為契

約成立後所發生之事件，乃被告是否得依系爭合作契約之約定，向原告請求負擔該部分費用支出的問題，要非作為判斷雙方訂立系爭合作契約當時，兩造就服務費分配比例為何的考量事實。

（二）原告依系爭合作契約請求被告給付服務費226,890元，有無理由？

經查，依系爭合作契約第2條約定以及嗣後兩造協議（見本院卷第123頁至127頁），原告得向被告請求系爭物件交易之服務費之7成，但要承擔系爭物件所生糾紛之責任。而系爭物件因電線更新問題，被告於111年11月6日與買方協議，退還買方之服務費（買賣價金之1%），並給付3萬元電線更新費予買方，有消費爭議申訴（調解）資料表可佐（見本院卷第111頁），堪信為真。則被告因系爭物件之交易所收取的服務費只有賣方之2.5%即289,500元。原告得分配之金額應為202,650元（ $289,500 \times 0.7 = 202,650$ ），再扣除應由原告負擔之電線更新費3萬元，以及被告業已給付之56,820元，原告尚得向被告請求之金額為115,830元（ $202,650 - 30,000 - 56,820 = 115,830$ ）。

（三）原告依民法第179條規定，請求被告給付系爭物件電線更新費用代墊款77,910元，有無理由？

經查，系爭合作契約書特別聲明條款第1條約定如發生一切糾紛，由原告承擔完全責任。另依前述消費爭議申訴要旨，該消費爭議係「看屋時房仲聲稱電線於8年前已全屋更換」，是該爭議所生之事件解決費用，應由原告負最後責任，故縱認證人黃靖凱到庭證稱其確實有施作系爭物件更換電線工程之證述可採，然原告就此部分費用支出屬因系爭物件所生糾紛，依系爭合作契約特別聲明第1條約定，應由原告負責。既如此，難認被告有因原告支出該費用而獲有利益，原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利77,910元，自無理由。

（四）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別有明文規定。本件原告得請求部分，併請求自聲請調解狀繕本送達被告之翌日即111年1月4日（見本院卷第243頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，即屬有據。

四、從而，原告依系爭合作契約，請求被告給付原告115,830元及自111年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用額為3,840元（第一審裁判費3,310元、證人日旅費530元），其中1,460元由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
內湖簡易庭 法 官 林銘宏

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
書記官 許秋莉