

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度湖小字第407號

原告 一零四法拍網股份有限公司

法定代理人 林德泉

訴訟代理人 劉翠華

被告 王宥云

上列當事人間給付服務費事件，經本院於民國114年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領：

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加記同條第2項有關兩造爭執要點之判斷。

二、本院之判斷：

(一)原告主張被告於民國112年10月19日委託原告代為標購法拍屋，標購之不動產為新北市○○區○○○00巷000號3樓房屋(下稱系爭房屋)及所屬之土地，兩造已簽訂標購不動產契約書(下稱系爭契約書)，約定被告應給付之全部服務費為新臺幣(下同)23萬元，原告於系爭房屋拍定後即依程序協助點交，亦依法辦理遺留物造冊，通知被告並協調領取程序，已順利完成點交，惟被告僅支付16萬元，尚餘7萬元未給付，經催促被告給付均置之不理，爰依系爭契約書提起本訴。

(二)被告抗辯稱系爭房屋點交後，因所屬社區環遊采迭區管理委員會(下稱管委會)要求被告繳清系爭房屋前手積欠之管理費始願交付大門及電梯之磁扣，致被告無法進出系爭房屋，故原告之服務尚未完成而拒絕給付尾款7萬元等語。經查：

1.系爭契約書第四條約定「服務報酬：第一項：標購顧問服務費為拍賣金額的百分之五計新台幣貳拾參萬元整。為收集資訊、標價評估及聲請點交之顧問服務費。…第二項：

01 支付方式，如標購得標，須於七日內交付七成服務費予乙
02 方，餘三成交屋日付清」。原告固以系爭房屋已由法院完
03 成點交，被告自應依上開約定給付剩餘未給付之三成金額
04 即7萬元等情。惟按契約之解釋，應以當事人立約當時之
05 真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據
06 資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意(最高法院39
07 年度台上字第1053號判決意旨參照)。依系爭契約書第四
08 條第一項之記載，原告於受委託標購系爭房屋，應先收集
09 完成之資訊，就其中當然應該包括若標得系爭房屋後，被
10 告得完全使用系爭房屋之相關障礙事由，包括本件管委會
11 要求須繳納前手積欠之管理費否則不予發給大門及電梯之
12 磁扣等情。再者，依系爭契約書第六條約定：「前述協助
13 標購標的物之交屋事宜，乙方應儘速照法院公告拍賣條件
14 之司法程序辦理。交屋時間：乙方在甲方取得權狀日起一
15 百二十日，將房屋交給甲方。(不點交物件除外)」，是以
16 原告自應協助將房屋於點交後，協助被告能完成取得房屋
17 之使用權(包接取得大門及電梯之磁扣)後，始得謂已將房
18 屋交給被告。

19 2.又原告既為專業之法拍公司，以向委託之客戶收取高額高
20 達百分之五之代標顧問費用，此亦猶如不動產之仲介公司
21 通常向買賣雙方收取百分之六以下之費用，即應就標購之
22 房屋之全部資訊詳予調查，以確保委託客戶得以取得標購
23 房屋之所有權及使用權，並得以安心入住，而非以房屋已
24 由法院完成點交，而棄其他之問題而不顧，致令委託人無
25 法實際入住委託標購之房屋，或須另行負擔與管委會就前
26 手積欠之管理費為訴訟之拖累；且參以系爭契約書之相關
27 約定，被告委託原告之目的亦係能標購一完整所有權及使
28 用收益權限之房屋，因此受委託之原告既為具有專業之法
29 拍公司，理應事先查詢並向被告揭露所標購之房屋可能有
30 前手積欠管理費而須與管委會協商或訴訟之相關問題，若
31 被告表明該等問題願另與管委會處理，或於事後發現有此

問題時，盡力協助解決該等問題，始可謂原告已盡其受委託之責任。因此，系爭房屋所屬管委會縱於系爭房屋拍定之前一日即114年10月24日於社區公告欄或房屋之門口張貼有前手欠繳管理費或須由拍定人繳納等相關資料(見本院卷第121頁)，尚非得認被告已為知悉該等情事，縱被告確已知悉，亦非當然受該公告之內容拘束，亦不得因此而免除原告之上開所述相關義務。

3.至於系爭契約書第7條所約定「被告應支付標購過程及過方過程之各項稅費(如代書費、契稅、地政機關規費(含書狀費、登記費、謄本費)、水費、電費、瓦斯費、管理費等」，其中之「管理費」，應指原告於取得系爭房屋後，基於其區分所有權人身分所應繳納之管理費，至於被告是否應承擔前手之所積欠之管理費，此係被告與管委會之間之問題，而不得逕認被告於契約中已同意承擔前手積欠之管理費。

4.末按，被告辯稱其與其他委託戶有相同情形，原告有告知就前手積欠之管理費部分，公司會協助處理等語，若係屬實，亦可認原告更應於協助解決該等問題後始得向被告請求剩餘三成之服務費；至於被告於訴訟中提出抵銷之抗辯，惟原告本件之請求，本院既認原告應於協助被告解決上開問題後，始得向被告請求剩餘之三成服務款，則被告之抵銷抗辯，即無從再予審究，併此敘明。

四、綜上，原告既未依系爭契約書之約定，協助被告取得系爭房屋之完成使用權，自應於協助原告取得系爭房屋所屬大樓之大門、電梯之磁扣後，始得向被告請求餘款7萬元，是原告本件主張，應無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 2 日
內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載

01 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與訴訟資
02 料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達
03 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
04 本）。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日
06 書記官 陳立偉