

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1283號

原告 雙成工商不動產有限公司

法定代理人 陳沛婕

訴訟代理人 謝世瑩律師

被告 洪國川

訴訟代理人 潘辛柏律師

蔡碧桃

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國112年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾伍萬元，及自民國111年6月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔百分之五十六，餘由原告負擔。

三、本判決第一項，於原告以新臺幣陸拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）350萬元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國111年9月24日以民事準備書狀(一)變更聲明為原告主張(六)所載（見本院卷第99頁）。經核原告上開訴之變更，僅係原聲明之減縮，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)兩造於民國110年12月8日簽訂不動產一般委託銷售契約書

03 (下稱銷售契約書)，由被告委託原告銷售被告所有，門牌
04 號碼新北市○○區○○○路000巷00號1、2樓建物即新北市
05 ○○區○○段000○000○號建物，及所坐落之同段432地號
06 (下稱不動產)，並約定以新臺幣(下同)1億7800萬元為
07 銷售價格，且於買賣契約成立時，原告得向被告收取實際成
08 交價之2%為服務報酬。然因市場反應售價過高，故兩造在
09 同年12月16日再簽訂委託銷售契約內容變更同意書(下稱變
10 更同意書)，約定變更為「屋主實拿1億5150萬元(不含仲
11 介服務費，含土地增值稅)」。

12 (二)嗣原告與潛在買方蔡坤安在110年12月16日簽立「買賣議價
13 委託書/要約書」，由蔡坤安提出幹旋金100萬元支票委託原
14 告以1億5500萬元買受上開不動產，原告於翌(17)日上午
15 11時許即告知被告，並獲被告同意簽訂不動產買賣契約。

16 (三)蔡坤安即於110年12月18日指定以其任負責人之生特興業有
17 限公司(下稱生特公司)為買受人，在原告公司與被告簽訂
18 不動產買賣契約書，合意由被告以1億5500萬元之價格將上
19 開不動產出售予生特公司，被告並同時並簽訂「服務報酬給
20 付同意書」(下稱系爭同意書)，確定同意給付原告服務報
21 酬350萬元。

22 (四)又因上開不動產土地複丈之爭議，被告與生特公司先後於
23 111年3月9日、111年4月29日簽訂「增補契約」、「增補契
24 約(二)」，約定展延點交日期至111年5月13日及面積若有誤差
25 之找補金額計算方式(每坪71萬5000元)，並由生特公司概
26 括承受自理等內容。被告始於111年5月9日將上開不動產移
27 轉登記至生特公司名下，並於同年月13日將上開不動產點交
28 予生特公司，生特公司亦依約付清款項予被告。

29 (五)詎料，被告竟假藉原告沒做什麼事情且有不當得利云云，僅
30 給付服務報酬155萬元予原告。為此，爰依系爭契約、變更
31 同意書及系爭同意書之法律關係，請求被告給付服務報酬

195萬元（3,500,000元－1,550,000元＝1,950,000元）及加計法定遲延利息。

(六)並聲明：

- 1.被告應給付原告195萬元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.訴訟費用由被告負擔。
- 3.如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告出售上開不動產之初，先是自行上591網路不動產買賣交易平台刊登出售廣告，後因考慮交易安全，便陸續同意與多家不動產仲介業者簽訂委託銷售契約書，被告與所有仲介業者簽訂之契約書，委託銷售金額均為1億7800萬元，且均約定不動產買賣成交時給付2%服務費。

(二)原告法定代理人陳沛婕與被告代理人即配偶蔡碧桃，於110年12月8日亦是以上開條件簽訂銷售委任契約書，同（8）日陳沛婕出具一張制式之「給付服務報酬同意書」，自行填載以1億7800萬元計算2%服務費即350萬元，請蔡碧桃轉交被告簽名，是原告本件出具之系爭同意書是於110年12月18日所提出。然原告最終並非以委託銷售價格1億7800萬元出售上開不動產，原告以系爭同意書向被告請求350萬元服務報酬，自無理由。

(三)原告主張110年12月16日簽立變更同意書，係被告同意「無論成交價為多少，實拿金額即為1億5150萬元」，被告否認之。實則，被告當日向陳沛婕稱已有其他仲介公司回報買價為1億5300萬元，原告為防免被告與他家仲介簽訂買賣契約，且聽聞被告低價為1億5800萬元，原告即承諾將於被告所開立之底價1億5800萬元範圍內出售，原告始因此出具變更同意書，並佯稱若本件暫以1億5300萬元售價計算，則計算1%服務費為153萬元，去尾數後為150萬元，原告始在變更同意書上書寫上開文字，從而，被告並非表示無論以多少售價出售不動產，均僅實拿1億5150萬元之意，陳沛婕該時

01 的說法，導致被告陷於錯誤並於變更同意書上簽名。

02 (四)110年12月17日原告出示與蔡坤安簽立的「買賣議價委託
03 書」予被告，並稱談好售價為1億5500元，仲介費仍為1%，
04 被告始同意於翌（18）日簽訂不動產買賣交易契約書，故本
05 件兩造約定之報酬即為155萬元，原告於被告簽署不動產買
06 賣契約書之同（18）日，另提出一張與系爭同意書相同樣式
07 之同意書，其上填載金額即為155萬元，並交由被告簽名，
08 當日原告固未交付被告此張同意書，然兩造約定之服務報酬
09 確為155萬元無訛。

10 (五)原告在110年12月16日要求被告簽立變更同意書前即已知悉
11 買方決定以1億5500萬元購買上開不動產，卻未據實告知，
12 反而以詐欺之手段要求被告簽立變更同意書，尤未在變更同
13 意書第1條記載「委託銷售總價修正價格」，以此欺瞞被
14 告，用此手段賺取差價350萬元（1億5500元－1億5150萬元
15 =350萬元），顯已違反民法第148條第2項，不動產仲介經
16 紀業倫理規範第2條、第22條規定，變更同意書顯無效力。

17 (六)綜上，本件被告出售上開不動產，委託銷售價格為1億7800
18 萬元，仲介服務報酬為2%，若委託銷售價格在1億7800萬元
19 以下，仲介服務報酬均為1%，本件銷售價格為1億5500萬
20 元，原告請求350萬元仲介服務費顯然已逾2%，縱以成交價
21 1億5500萬元計算，2%為310萬元，是原告請求即屬無據。

22 (七)並聲明：

- 23 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 24 2.訴訟費用由原告負擔。
- 25 3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

26 三、本件經協商整理兩造不爭執之事實：

27 (一)兩造於110年12月8日簽署不動產一般委託銷售契約書，約定
28 由原告為被告尋找買受上開不動產買家，並約定底價為1億
29 7800萬元，並以成交價之2%作為仲介服務報酬。

30 (二)兩造於110年12月16日簽訂「變更同意書」，其上記載「屋
31 主實拿1億5150萬元整（不含仲介服務費，含土地增值

01 稅)」(見本院卷第25頁，原證2)。

02 (三)第三人蔡坤安於110年12月16日與原告簽訂買賣議價委託
03 書，欲以1億5500萬元價格購買上開不動產，被告則於翌
04 (17)日簽署同意出售。

05 (四)第三人生特公司(負責人蔡坤安)於110年12月18日與被告
06 簽署不動產買賣契約，以1億5500萬元向被告買受上開不動
07 產。

08 (五)兩造曾簽署系爭同意書，上面記載被告給付報酬350萬元
09 (見本院卷第51頁，原證5)。

10 (六)被告於111年5月23日匯款155萬元予原告(見本院卷第95
11 頁)。

12 四、本件之爭點：

13 (一)原告主張被告於110年12月16日既已簽署「變更同意書」，
14 其上亦明確記載「屋主實拿壹億伍仟壹佰伍拾萬元整(不含
15 仲介服務費、含土地增值稅)」，則上開不動產成交價為1
16 億5500萬元，差額350萬元即屬仲介費用等語，而被告固不
17 否認在變更同意書上簽署姓名，惟以否認此變更同意書有
18 效，故此部分先予審究。

19 1.證人即原告受僱人黃心亭於本院審理時證述：本件不動產是
20 由我負責居間，因為標的在網路591網站算是明星案件，我
21 的客人是生特公司，剛好看到本件標的想要評估，就由公司
22 的陳沛婕去找被告，簽買賣委託，成功後隔天我就陪同生特
23 公司進去廠房看內部和評估，看了1、2小時後，生特公司有
24 意願進一步評估，我們幫客人找銀行估價，估價隔天我向生
25 特公司報告銀行的估價，其有意願以1億5500萬元購買，所
26 以我請生特公司簽買賣議價同意書，並請陳沛婕去被告那邊
27 回報。我並沒有陪同陳沛婕一同前往被告處，陳沛婕去被告
28 那邊簽委託時我也不在場。我是從網路上知道被告的售價開
29 1億7800萬元，陳沛婕去被告家裡談，會請被告簽他們要銷
30 售的底價。後來陳沛婕有跟我說被告要實拿1億5150萬元，
31 在這之前，陳沛婕沒有跟我說這件事，是陳沛婕簽回來後跟

我說的。通常會簽署變更同意書，就是要知道扣除掉土增稅或其他稅費或服務費後，屋主想要實拿多少，以本件而言，是我自己後來有看變更同意書，就是被告實拿1億5150萬元，但有含增值稅不含服務費，所以就會知道本件服務費是350萬元等語（見本院卷第129至131頁）。是由證人黃心亭上開證述，可知陳沛婕代表原告與被告簽署變更同意書後，即曾向證人黃心亭出示被告所簽署之變更同意書，且陳沛婕該時亦未表示被告簽署變更同意書有何疑義之處。

2.而被告於本件審理時對於其曾於變更同意書上簽署姓名，且於簽署時，其上已記載有「屋主實拿壹億伍仟壹佰伍拾萬元整（不含仲介服務費、含土地增值稅）」等文字之事實不爭執，則被告抗辯上開變更同意書有無效事由，被告就此即應負舉證之責。查，被告以原告出示並指示其簽署變更同意書，有違誠實信用方法等語，然原告提出變更同意書時，其上即已記載「屋主實拿」等文字，而該時本是被告銷售上開不動產，且與多家仲介業者洽談委託服務期間，被告對於各家業者無不爭取受託銷售且欲賺取服務費之情，亦是明瞭，則原告既已在變更同意書上明確記載「屋主實拿」等文字記載，即足使被告明確知悉嗣後之售價扣除其實拿金額，其實際可取得金額（含土地增值稅），不含仲介費，差額即屬服務費，則該文字並無任何隱晦或使人誤會情形，難認原告提出變更同意書使被告簽署，有何違背誠實或信用方法。再者，被告辯稱依證人黃心亭上開證述，可知陳沛婕找被告簽署變更同意書之際，即已知悉買方出價1億5500萬元，卻未告知被告此情，而使被告簽署變更同意書並約定實拿1億5150萬元，此方法有為誠信原則等語，然於被告簽署前，其委託之銷售底價仍為1億7800萬元，仍是高於買方出價價格，又無論係買方當時之出價，或被告之底價，均尚未計算應扣除之稅賦及其他雜項費用，則原告主張其該時係向被告勸說降低底價，並約定被告可實際取得之價格，始書寫「屋主實拿」等語，應可採信，從而，於原告勸說被告降低底

01 價，並約定被告實拿金額，難認於勸說被告降低底價而未透
02 露買方所出總價，即有違誠信方法。另不動產仲介經紀業倫
03 理規範第22條固然規定「不動產經紀人員不得利用仲介買賣
04 契約機會賺取差價」，然此所指乃仲介人員不得利用買賣契
05 約之雙方出價價差之機會，賺取差價，然仲介人員受託買賣
06 雙方為不動產交易，本就是以賺取服務費為其目的，而仲介
07 人員以屋主實拿金額與最後買賣雙方合意之成交價格的差價
08 作為其服務報酬，此為兩造約定之服務報酬計算方式而已。
09 是被告以此抗辯兩造簽署之變更同意書為無效，並無理由。

10 3.而查，變更同意書上既已記載「屋主實拿」價格，即是變更
11 兩造原「以實際成交價2%」作為服務報酬之約定，又上開
12 文字記載內容甚為明確，亦無解釋為被告「至少獲取」1億
13 5150萬元之空間，且被告於簽署變更同意書之時，其既已明
14 知所謂「屋主實拿」與買方之出價必定有其價差，而原告受
15 託為不動產買賣，亦必會收取服務費用，況該段文字加註
16 「不含仲介服務費」，即是約定被告實拿金額中，不包含服
17 務仲介費之意，則被告該時即應知悉買方出價金額與屋主實
18 拿金額，其間之價差即為原告之服務報酬甚明。從而，上開
19 變更同意書之記載，堪可認定兩造係約定嗣後買賣契約之總
20 價，扣除被告實拿金額1億5150萬元後，中間價差為原告可
21 得請求之服務報酬。

22 4.至證人即被告配偶蔡碧桃證述：是110年12月8日以後，過了
23 8天，原告法定代理人陳沛婕來跟我說我開價太高會賣不出
24 去，要我們降價賣，我就說我的底價是1億5800萬元，仲介
25 費是1%，他就沒講話，我說別家仲介已經給我們出價到1億
26 5300萬元，但我都不賣，我開價1億5800萬元，大家都一
27 樣，原告法代說要降個價給她賣，她就拿出這張同意書就開
28 始寫了，她寫好後我問為何寫1億5150萬，就說要暫時依照1
29 億5300萬元來算1%仲介費，說這樣我就是實拿1億5150萬
30 元。她當是說我就先簽，她再去幫我拉價格，到時候拉高價
31 格後，再以實際售價去算1%的服務費。他一直說他有找到

01 客人，我們也急需用錢，我就簽名給她，算是同意，但這個
02 同意是以1億5300萬元去算1%服務費。因為陳沛婕已經寫好
03 上面文字，她說不用寫「拉高價格後，再以實際售價去算
04 1%的服務費」，當初我沒仔細看上面寫的「屋主實拿」，
05 也不知道用意等語（見本院卷第167頁）。

06 5.然觀諸證人蔡碧桃上開證述，既其該時並未同意以1億5300
07 萬元出售不動產，則原告強行以1億5300萬元的1%計算其報
08 酬，且因此去尾數3萬元後，直接記載「屋主實拿1億5150萬
09 元」，實與常情不符，況若該時確實預計以1億5300萬元為
10 售價基礎，且仍以售價之成數計算服務費，蔡碧桃實無在清
11 楚記載「屋主實拿」之文件上簽署姓名，而蔡碧桃既綜理出
12 售不動產，對於契約記載內容，及被告可獲取之售價應是斟酌
13 再三，亦無理由在未釐清「屋主實拿」記載真意情況下簽
14 署變更同意書，是被告此部分所辯，尚非可採。

15 (二)原告可否以系爭同意書請求被告給付350萬元報酬？

16 1.證人黃心亭於本院審理時證述：通常在買賣成交後，會再請
17 賣方簽一份服務費報酬同意書，是在買賣雙方簽署不動產買
18 賣契約當天，買賣雙方都會簽，無法在委託仲介時即簽署，
19 是因為根本未成交，無法確認金額。本件被告與買方在110
20 年12月18日在原告公司簽署不動產買賣契約，當時還有代
21 書、銀行人員、我和陳沛婕同時在場，買賣契約完成後，買
22 方、代書已經先離開了，被告上完廁所出來後，我請他在我們
23 秘書桌上簽服務報酬同意書，陳沛婕也在旁邊，銀行人員
24 則還在原本簽約桌那邊，至於買方的服務報酬同意書，是我
25 送買方下到一樓時，買方在一樓簽的，通常服務報酬同意書
26 不會在簽約桌上簽名，畢竟對於服務費，大家比較敏感。我
27 在取得被告簽署的變更同意書後，馬上影印一份給銀行人
28 員，因為本件有做價金信託，屆時會請銀行從中提撥服務費
29 給我們。系爭同意書上（見本院卷第177頁）右上方編號
30 「G220010」、「參佰伍拾萬」及門牌、土地坐落、地號、
31 最下方日期、賣方的打勾，都是我寫的，我寫完後，被告才

01 親自簽名，身分證字號也是被告寫的等語（見本院卷第132
02 至133頁）。

03 2.證人即銀行人員毛彥傑於本院審理時證述：我在台中商業銀
04 行新店分行任職，本件是原告介紹，由銀行協助買方辦理貸
05 款，當天買賣雙方簽約，我有在場，目的是辦理銀行的買賣
06 價金信託。通常如果款項必須從信託帳戶支付款項的話，例
07 如相關稅金、代償他行貸款、仲介服務報酬費，當事人就會
08 將上開資料給我，之後在支付信託帳戶價金時，要經過買賣
09 雙方同意、用印才能作支付。簽約當日，我有親眼看到雙方
10 簽署買賣契約，並輪流簽署及用印買賣契約。而系爭同意書
11 是在買賣雙方簽約完成後，在原告公司，由黃心亭影印交給
12 我的。我沒有親眼看見被告簽署系爭同意書，是買賣雙方離
13 開公司後，黃心亭馬上問我是否可以從買賣價金信託支付服
14 務費，我說可以之後，她就影印系爭同意書給我，我有看到
15 她影印，我手上就是影本。當天我始終都待在會議室內，會
16 議室也算是開放空間，我說可以後，黃心亭就將服務報酬同
17 意書影印給我，算是同一時間。我拿到的服務報酬同意書影
18 本時，就如同系爭同意書，我確定當時有被告簽名跟金額，
19 因為是銀行，所以對於金額和簽名會比較注意。我對金額很
20 有印象，因為我覺得仲介服務費比銀行作業金額還要多。本
21 件信託帳戶已結案，因為賣方有打電話至銀行，說關於服務
22 報酬費他們要自行向原告支付，詢問原告後，原告也同意，
23 所以就沒有將350萬元支付給原告公司等語（見本院卷第134
24 至137頁）。

25 3.證人江榮輝於本院審理時證述：我是本案辦理的代書，是原
26 告公司找我承辦，我在辦理此案前完全沒有接觸過被告或其
27 配偶蔡碧桃，是在110年12月18日簽約當日才與被告及其配
28 偶第一次接觸，接案後有碰面3、4次，但是電話協調有十幾
29 次數不清，電話協調的對象幾乎都是被告配偶，但若要確認
30 一些事項，就會請我到被告家中，由被告本人確認，這時被
31 告跟蔡碧桃都會在場。本件我在接到原告通知時，就會先到

01 地政事務所調取騰本確認產權，我習慣會把騰本附在買賣契
02 約當成附件，賣方要繳土地增值稅還有財產交易所得稅，土
03 增稅我在簽約桌已經算好寫在附件上，計算土增稅時不需要
04 知道買賣價格，是依公告現值就可以計算，所以我是在簽約
05 現場才知道不動產買賣價格。這件我印象比較深刻，是因為
06 房屋是作為工廠使用，土地工業用，但依照法律規定可以部
07 分辦理自用稅率，我有將稅率分別寫在附件內，當天的4份
08 契約都有我寫的附件。財產交易稅我沒有寫在附件內，財產
09 交易所得必須套用市價去換算，必須瞭解賣方的取得成本，
10 但賣方通常不會說當初買多少，所以當天我只知道不動產的
11 銷售金額就是1億5500萬元。當天蔡碧桃有問我財產交易所
12 得稅的問題，我有分析給蔡碧桃及被告，我有說財產交易所
13 得稅是針對房屋才要課徵，當天也沒有房屋的課稅現值，所
14 以我有說通常房屋售價不會超過總價10%，後來我有計算本
15 件房屋售價應該只佔總售價的3.11%，當天我也有說通常財
16 產交易所得是房屋售價的17%，本件換算起來是480萬元的
17 17%是所得，約82萬元，此財產交易所得是要併入當年度年
18 收入來計算綜所稅，以上是我簽約當天口頭向被告本人說
19 明，之後在111年5月12日交屋時都有寫在一張紙上，在被告
20 公司交給蔡碧桃。而在實務運作上，買賣雙方在簽約桌上都
21 不會講到仲介費；本件有做價金信託，由銀行保管價金，在
22 簽約當時得知付款條件，銀行在收到款項後就會發送簡訊通
23 知買賣雙方及代書、仲介，通常在實務運作上買賣契約簽署
24 完畢，仲介公司就會馬上將賣方簽署的服務報酬同意書提示
25 給我看，之後會簽署一份撥款指示書或委託書請銀行將仲介
26 費撥款給仲介公司。以本件來說，買賣契約簽完後，原告就
27 有給我看報酬同意書，本件我確實是看到金額填載350萬
28 元，但我沒有注意被告的簽名，也沒有看到被告是否當天簽
29 名，我是事後在跟蔡碧桃談話時，蔡碧桃有提到300多萬的
30 事情，因為本件買賣後來發生測量增減坪數的問題，就是出
31 賣坪數少了，所以出售總額下降，蔡碧桃就說要從仲介費

01 300多萬元去找補，並說當初原告有答應她實拿多少，所以
02 我有再次確認服務報酬是300多萬。本件因為坪數找補的問
03 題，總金額有降100多萬元，但買方已經依照契約付款條
04 件，將約定價款全數存入履約專戶，後來這筆錢是由買方及
05 仲介公司吸收，印象中原告吸收了50幾萬元等語（見本院卷
06 第162至165頁）。

07 4.是由證人黃心亭之證述，其係於110年12月18日交付其已手
08 寫服務費報酬「參佰伍拾萬元」之系爭同意書交付被告簽
09 名，至被告稱：我是在會議室裡最後走的，我上廁所回來時
10 沒有看到證人毛彥傑。在110年12月16日陳沛婕到我家中，
11 跟蔡碧桃和我說如果賣價是1億7800萬元以下，仲介費只收
12 賣價1%，這天沒有簽服務報酬同意書。但是在簽買賣契約
13 那天就是110年12月18日，有簽一份服務報酬同意書，上面
14 金額寫壹佰伍拾伍萬元，這份服務報酬同意書是誰拿給我的
15 我忘記了，是我從廁所出來簽的，不是在簽約桌簽的，我確
16 實有看到上面寫壹佰伍拾伍萬元，但有沒有「1%」我忘記
17 了，然被告就此並未能舉證以實其說，反觀證人黃心亭所提
18 之系爭同意書，記載日期「18」日，「1」及「8」之原子筆
19 字跡顏色相同，與上半部記載之「參佰伍拾萬元」字跡顏色
20 亦是相同，則證人黃心亭稱是確認買賣價金後，在110年12
21 月18日簽署不動產契約當日，將已書寫「參佰伍拾萬元」文
22 字之系爭同意書交付被告簽名，堪屬可採。

23 5.再由證人毛彥傑、江榮輝上開證述，可知當日買賣雙方簽署
24 不動產契約完畢後，黃心亭旋即將系爭同意書影印交付證人
25 毛彥傑，並提示予證人江榮輝，而當日簽約現場在場人數眾
26 多，又證人證述實務上，在簽約桌並不會使買賣雙方簽署服
27 務報酬同意書，亦與常情相符，則證人既證述於簽約後未
28 久，黃心亭始將記載服務報酬350萬元之系爭同意書影印、
29 提示亦屬可採。繼之，證人江榮輝證述其事後因不動產坪數
30 減少及應減少價金問題，與被告配偶多次溝通，期間被告配
31 偶亦提及300多萬元之服務費，並稱因與原告約定實拿金

01 額，故應減少之價額部分由原告及買方各自分擔等語，足見
02 被告除已認識所謂實拿金額外，該時亦是知悉服務報酬之約
03 訂金額即為350萬元。

04 6.綜上，本件由系爭同意書之記載，及被告之簽名，堪認被告
05 除於110年12月16日簽署變更同意書，與原告約定，原告可
06 獲取之服務報酬為售價扣除被告實拿之1億5150萬元外，另
07 再於110年12月18日簽署系爭同意書，同意給付原告服務報
08 酬350萬元，則原告據此請求被告給付195萬元之報酬（扣除
09 已給付之155萬元），即有理由。

10 7.至證人蔡碧桃證述：本件一般委託銷售契約書，是我代理被
11 告簽署，時間是110年12月8日，約定會以售價1億7800萬的
12 2%為服務報酬。簽署不動產契約當日，我們夫妻算是最晚
13 離開會議室，黃心亭及仲介公司的人要我們去個廁所，讓其
14 他人先離開，黃心亭和其他人後來就把我們帶到旁邊的辦公
15 桌，拿出一張A4紙，說買賣成交要付仲介費，請被告簽名，
16 被告有看了一下看到155萬，他就簽名，我也有看，因為被
17 告看文件都是透過我幫他解釋，我看到實際上給付155萬服
18 務報酬的金額，簽完後旁邊都沒有人在場，只有仲介公司其
19 他的人，簽完後我們就回去了；在簽署系爭同意書時，證人
20 江榮輝已經回去了。而350萬元的系爭同意書，是在110年12
21 月8日簽契約書時，陳沛婕拿給我的，她說服務報酬要被告
22 本人簽名，因為被告在新竹上班，在晚上才會回家，她就叫
23 我轉交給被告簽，隔天他再來拿。我在12月8日晚上有將服
24 務報酬同意書拿給被告簽名，當時陳沛婕說因為委託契約書
25 約定底價是1 億7800萬，計算2 %的服務費就是356 萬，原
26 告法代說去尾數算350 萬就好。系爭同意書是12月8日當天
27 在我簽完委託銷售契約書後，陳沛婕才從她的包包拿出已經
28 寫好350萬元金額的系爭同意書給我等語（見本院卷第168至
29 169頁）。

30 8.然查，依證人黃心亭之證述，其客戶為生特公司，而被告即
31 賣方部分之受託人實為陳沛婕，再核以原證1之委託銷售契

01 約書上手寫文字，顯與系爭同意書上之文字字跡不同，又證
02 人黃心亭業已證述系爭同意書上手寫文字為其書寫，則本件
03 實難認定於不動產尚未確定銷售金額，且由陳沛婕負責前往
04 被告處洽談時，即先以被告預估底價計算服務費，並分由賣
05 方受託人員陳沛婕填寫銷售契約書、買方受託人員黃心亭填
06 寫系爭同意書，再預由被告簽名。另被告抗辯系爭同意書係
07 原告將日期變造為「18日」，然就此並未舉證以實其說。是
08 被告抗辯其於110年12月8日預以底價1億7800萬元為基礎而
09 計算，始簽署系爭同意書，此不得作為原告請求服務費之基
10 礎等語，亦非可採。

11 五、又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
12 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
13 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
14 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
15 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
16 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
17 段、第203條分別定有明文，是原告自得據此規定，請求加
18 付法定遲延利息。查原告之民事起訴狀繕本係於111年6月16
19 日合法送達予被告，此有送達證書1紙附卷可查（本院卷第
20 71頁），是原告請求被告張凱傑自111年6月17日起至清償日
21 止，按年息百分之五計算之利息，並無不合。

22 七、綜上，原告主張被告簽署變更同意書及系爭同意書，均已與
23 原告約定，同意其有給付原告350萬元服務費之義務，而被
24 告迄今僅給付155萬元，尚有195萬元差額未給付，因而請求
25 被告給付195萬元，及自111年6月17日起至清償日止，按年
26 息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。被
27 告以其所簽署之變更同意書為無效，且系爭同意書係經原告
28 變造，系爭同意書之內容係以售價1億7800萬元為前提，原
29 告始有請求350萬元報酬權利等語，並非可採。

30 八、本件經核兩造分別聲請願供擔保宣告假執行及免為假執行，
31 經核均無不合，爰定相當之金額准兩造為假執行及免為假執

01 行。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
03 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
04 此敘明。

05 十、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
07 民事第五庭 法 官 曹惠玲

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
12 書記官 董怡彤