

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2481號

原告 紘福不動產經紀有限公司

法定代理人 黃川源

訴訟代理人 歐政和

被告 余盈吉

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百一十三年八月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為從事不動產經紀仲介服務，受訴外人張凱翔委託辦理銷售門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓之6建物及基地（下稱系爭房屋），因訴外人即被告配偶匡萃蕙有意購買，原告遂居間仲介促成系爭房屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），系爭買賣契約簽約前，於民國112年8月22日原告與被告簽立服務費確認單（下稱系爭服務費確認單），表示被告願意支付新臺幣（下同）250,000元作為原告居間系爭房屋交易之報酬（下稱系爭服務費），然系爭房屋完成交易後，被告卻拒絕給付系爭服務費，爰依系爭服務費確認單之法律關係及民法第565條、第568條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明如主文第一項所示。

二、被告則以：其並非原告居間買賣系爭房屋之當事人，且被告從未委託原告居間購買房屋，系爭服務費確認單，依法應與有購屋意願及承購要約委託人合意簽署，原告為專業不動產經紀業者，應盡善良管理人之注意為之，且被告在系爭服務

01 費確認單上之簽名，係原告公司業務即訴外人林有志之錯誤
02 引導所為，又系爭服務費確認單上所載物件地址亦不明確，
03 是原告所提出之系爭服務費確認單屬無效契約等語，資為抗
04 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
05 請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告為從事不動產經紀仲介服務，受訴外人張凱翔委託辦理
08 銷售系爭房屋，原告嗣居間仲介訴外人匡萃蕙與訴外人張凱
09 翔就系爭房屋簽立買賣契約，系爭買賣契約簽約前，訴外人
10 匡萃蕙之配偶即被告有於112年8月22日在原告提供之系爭服
11 務費確認單上簽名等情，為被告所不爭執，亦有原告提出之
12 系爭服務費確認單1紙、被告戶籍謄本1張、系爭買賣契約1
13 份在卷可憑（見本院卷第17、41頁、第45至58頁），是就此
14 部分事實，堪以認定。

15 (二)證人即原告公司營業員林進益證稱系爭服務費確認單上簽約
16 日期、案名、買賣租賃議價委託書編號、物件地址、成交金
17 額、買方服務費、服務費支付方式、日期之手寫部分是由我
18 寫的，下方買方簽名確認「余盈吉」是被告親自書寫，被告
19 簽名時上揭我手寫部分之內容已填寫完畢，當初匡萃蕙在寫
20 買賣合約書，我將服務費確認單寫好拿給另一名營業員林有
21 志，由林有志交予被告，因當時簽立買賣合約時，被告與匡
22 萃蕙尚未確認系爭房屋將來登記在何人名下，因當時是被告
23 去看房子，所以將系爭服務費確認單交予被告確認，當下向
24 被告表示已完成仲介服務，所以系爭服務費確認單交給被告
25 作確認，因此被告才會簽名，沒有請匡萃蕙簽名，是因為認
26 為被告與匡萃蕙是共有的，當下意思是被告應給付服務費，
27 因為是被告簽名同意的等詞（見本院卷第158至159頁），而
28 觀諸系爭服務費確認單，確有被告書寫簽名等情，被告就此
29 部分事實亦未爭執非其親簽，再依證人林進益前開證詞及系
30 爭服務費確認單上所載內容，被告在系爭服務費確認單上簽
31 名前，系爭服務費確認單已就該文件上所載即服務費收取所

01 據之簽約日期、案名、買賣租賃議價委託書編號、物件地
02 址、成交金額、買方服務費、服務費支付方式、日期等內容
03 填寫完畢，足認被告於簽名當時有願由其個人依系爭服務費
04 確認單所載內容給付系爭服務費予原告之意思至為甚明，依
05 契約自由、私法自治原則，兩造間就系爭服務費之約定及給
06 付業已意思表示合致而成立生效，此要與被告是否確為系爭
07 買賣契約之買方無涉，被告徒以前詞辯稱其非系爭房屋買賣
08 當事人，原告應依善良管理人注意義務與訴外人匡萃蕙簽立
09 系爭服務費確認單等語，均非有理由，不足為有利於被告之
10 認定。

11 (三)至被告雖另抗辯其簽立系爭服務費確認單係遭原告業務員林
12 有志之錯誤引導，是其當時要與訴外人匡萃蕙一同與原告議
13 價，林有志告知其說出席議價要在系爭服務費確認單上簽
14 名，表示買方有人到場而已等詞，惟經原告否認上節，而依
15 證人林進益前開所證亦難認被告於簽立系爭服務費確認單時
16 有何經告知係因出席議價證明方須簽立系爭服務費確認單等
17 情，被告就其所主張前開意思表示瑕疵之事實亦未提出其餘
18 事證以實其說，自無從採信。

19 (四)是依前開事證，兩造既已簽立系爭服務費確認單，而被告就
20 該確認單亦未提出有何其餘無效事由，原告依系爭服務費確
21 認單請求被告給付系爭服務費，自屬有據，應予准許。

22 四、從而，原告依系爭服務費確認單，請求被告應給付250,000
23 元及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月31日（見本院卷第29
24 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
25 准許。

26 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
27 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
28 係促使法院職權之發動，附此說明。又被告陳明願供擔保請
29 准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許
30 之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

01 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 白承育

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 如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 114 年 2 月 3 日

12 書記官 羅尹茜