

臺灣臺中地方法院小額民事判決

112年度沙小字第23號

原告 聚合昌不動產經紀有限公司

法定代理人 劉文賢

被告 張林金子

訴訟代理人 張榮麟

上列當事人間請求給付服務費事件，原告聲請對被告發支付命令（111年度司促字第31720號），因被告對支付命令提出異議，而以支付命令之聲請視為起訴，再經本院於民國112年3月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣56,000元，及自民國111年11月23日起至清償日止，依照週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣56,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告就其坐落於臺中市○○區○○路000號12樓之3房地委託原告銷售，原告於民國111年6月30日買賣成交，買賣雙方已簽訂不動產買賣契約，業已完成委託，然被告至今尚未給付報酬新臺幣（下同）56,000元給原告。為此，原告依委託契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1、被告應給付原告56,000元，及自支付命令送達次日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。2、訴訟費用由被告負擔。

（二）對被告抗辯之意見：

1、審閱期三天，我之前就有拿委託書給他看，超過一個星期以上。

2、第一次買方願以180萬元購買，成交金額160萬，服務費20

萬元，因買方違約未成交。被告所提出的服務確認單是該次的交易資料，但是已經失效了。第二次成交價140萬元，4%就是我們請求的56,000元。買賣時有價位變更書，第一次買方認為實價登錄太貴要求解約，談到140萬我們拿4%，當場買賣雙方歡喜簽約，在銷售委託書第六條簽約是以實際成交的百分之4計算，被告簽約後出爾反爾。

3、沒有約定規費等其他費用由被告繳納，原告不再收服務費這回事。

二、被告抗辯：

（一）被告沒有積欠服務費用。專任委託書上審閱期上寫16日，實際上簽約是19日，所以沒有給我們審閱期，這份委託書當初委託金額是230萬元，後來因為金額太高劉文賢建議改成180萬元，所以有契約變更書，約定如果將來成交180萬元，我們願意支付4%的費用。經過一個半月後找到一個買家，劉文賢要我們賣140萬元就好了，他再加價20萬元賣給對方，後來在劉文賢公司，代書是他找的，在那裡我們完成了所有簽約的手續，隔天他說買方不買了，原本加價的20萬元就包括了代書、規費等費用，卻要我們負擔，要跟我們收服務費，後來我們也依約把這些都繳完了，我這裡也有收據。繳完之後房子也交完了，錢也都收了，又跑來跟我收服務費，並提出專任委託銷售契約書影本等資料。

（二）160萬成立時當場有簽服務費確認單，專任委託書上是寫4%，但服務費確認單上卻是20萬元，從百分比轉成數額，後來聽他的話都費用都繳完了，他答應我們的沒有做，後來又變百分比，如果他是資深仲介的話，縱然答應要給他費用，也應該要有單據，且在委託書上清楚寫明成交時價金應該要扣除服務費，但實際上並沒有。

（三）這間房子從最初230萬元到180萬，到成交的160萬，到最後他要我們去繳一些其他的費用，連140萬元我們都拿不

01 到如果不是急需用錢，我們不需要賣房子。買賣契約書上
02 是寫160萬，他是用塗改的方式改成140萬，如果是要另案
03 處理為何他不跟我們確認服務費等單據呢？服務費單據20
04 萬我們也沒有收到，因為他跟我們說不用收，如果有應該
05 要有單據。都已經交屋了，錢都繳完了，原告還來跟我媽
06 要錢，我媽八十歲又有聽障的殘障手冊，她一直以為有錢
07 還沒有付給原告。這房子用專任委託原告銷售，從頭到尾
08 原告都沒有以我們的利益來把關，從來沒有聽過他與買方
09 有什麼斡旋，每次都是我們一直降價、要付出一些東西，
10 基於熟識所以我跟他說你跟老人家說就好，結果變成這
11 樣。

12 三、得心證之理由：

13 （一）原告主張雙方於111年6月19日簽訂專任委託銷售契約書，
14 由原告代為銷售被告所有坐落臺中市○○區○○路000號1
15 2樓之3房地之事實，已據提出專任委託銷售契約書為證，
16 此部分事實應可認定。

17 （二）按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
18 酬。民法第568條第1項定有明文。而依卷附原告與被告簽
19 訂之專任委託銷售契約書第六條一記載：「買賣成交者，
20 乙方（指原告）得向甲方（指被告）收取服務報酬，其數
21 額為實際成交金價之百分之肆（最高不得超過中央主管機
22 關之規定）。」本件被告與訴外人林瑞甄於111年6月30日
23 就被告所有臺中市○○區○○路000號12樓之3房地簽訂不
24 動產買賣契約，依據該契約第二條「買賣總額」記載：
25 「買賣總價新台幣壹佰肆拾萬元整」，此亦有該不動產買
26 賣契約書在卷可稽，因此，原告依據上述約定，請求被告
27 給付140萬元價金之4%即56,000元（計算式：0000000X
28 4%=56000）之居間報酬，即有理由。

29 （三）被告雖以前情抗辯，但查：

30 1、被告提出之專任委託銷售契約書第1頁，即為原告提出之
31 專任委託銷售契約書之第1頁，其上記載「本定型化契約

01 及其附件於中華民國111年5月（原寫6月，經刪除改寫）1
02 6日經委託人攜回審閱3天（不得少於三日）違反前項規定
03 者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構
04 成契約內容」等字樣，被告並在委託人簽章欄簽名，而該
05 專任委託銷售契約書簽訂日期為111年6月19日，則審閱期
06 間3日，應已完成。

07 2、又依被告提出之委託銷售/出租契約內容變更同意書記
08 載：「委託價格調整為新台幣壹佰捌拾萬元整」，可見原
09 專任委託銷售契約書所約定之出售價格，已經變更。

10 3、另被告所提出之中信房屋契約第1頁，此即原告所提出之
11 被告與訴外人林瑞甄於111年6月30日就被告所有臺中市○
12 ○區○○路000號12樓之3房地簽訂之不動產買賣契約之第
13 1頁。被告另提出之收受款紀錄表載明被告於111年6月30
14 日收到16萬元，即被告出售臺中市○○區○○路000號12
15 樓之3房地給訴外人林瑞甄所收受之第一期款項。

16 4、而被告提出之服務費確認單，記載「應付服務費新台幣貳
17 拾萬元正」，被告並於客戶簽章欄簽名，此項約定原告表
18 示係「第一次買方願以180萬元購買，成交金額160萬，服
19 務費20萬元，因買方違約未成交。被告所提出的服務確認
20 單是該次的交易資料，但是已經失效了。」等情，本院認
21 為此服務費20萬元之約定，相較於原告於本件請求之56,0
22 00元居間費用，顯然對於原告較為有利，但原告並未依據
23 此服務費確認單為請求，況該服務確認單記載之「成交金
24 額」為160萬元，亦與被告出售臺中市○○區○○路000號
25 12樓之3房地給訴外人林瑞甄之不動產買賣契約記載價金1
26 40萬元不符，因此本院認為，原告主張該服務確認單為第
27 一次買賣之仲介約定資料，因該次買賣並未成功，故以失
28 效等情，應屬可採。

29 5、又被告雖提出交屋結算清單、台灣自來水公司各項費用繳
30 費憑證、房地產登記費用明細表等資料，主張與原告約定
31 由被告繳納規費等其他費用，原告不再收服務費云云，但

01 此為原告所否認，被告所提出之上述資料僅得說明被告已
02 繳納前開費用，但並不能證明被告繳納費用之原因為原告
03 不收服務費，亦即，被告並未就雙方確實就此條件達成合
04 意提出相關證據，本院即無法依上述單據，認定雙方已就
05 居間費用曾達成契約以外之約定內容，因此，被告此部分
06 之抗辯，並無證據證明之。

07 (四) 綜上所述，原告依據與被告簽訂之專任委託銷售契約書第
08 六條一約定內容，請求被告給付居間報酬56,000元，為有
09 理由，應予准許。

10 (五) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
11 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
13 他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
14 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
15 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
16 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
17 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
18 分別定有明文。本件原告對被告之居間報酬請求債權，核
19 屬無確定期限之給付，自應經原告催告而未為給付，被告
20 始負遲延責任。準此，原告請求被告自支付命令送達之次
21 日即111年11月23日起，按年息5%計付遲延利息，核無不
22 合。

23 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 五、本件係適用小額程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
26 436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依職權為被告得
27 預供擔保，免為假執行之諭知；併依同法第436條之19第1項
28 規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依民事訴訟法第78
29 條，命由被告負擔之。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
31 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法 官 劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資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前提起上訴者，應於
判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

書記官 張隆成