

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度士小字第734號

原告 世新不動產經紀有限公司

法定代理人 蘇秋華

訴訟代理人 朱政勳律師

陳柏豪律師

被告 孫秀絹

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年9月19日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬壹仟元，及自民國一百一十一年四月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣捌萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告為經營不動產仲介業務之公司，原告仲介人員楊介中前為被告介紹門牌號碼為新北市○○區○○路00號3樓之7房屋（下稱系爭房屋），被告有意購買並於民國110年9月18日與原告簽訂不動產買賣意願書暨買方給付服務費承諾書，約定倘議價成功，被告願於買賣雙方簽訂不動產買賣契約時，給付原告以系爭房屋買賣總價款2%計算之服務報酬。

(二)被告委託原告議價後，經原告戮力與系爭房屋所有人即訴外人蔡清玉協商後，買賣雙方最終同意以新臺幣（下同）406萬元作為系爭房屋之買賣總價款，原告旋即為買賣雙方安排

01 簽約事宜，其等並於110年9月20日就系爭房屋簽訂買賣契約
02 書，被告與賣方蔡清玉成交後並同意依約給付原告以買賣總
03 價款2%計算即81,000元（計算式：406萬元×2%=81,200元，
04 兩造協商去除尾數200元，服務報酬總額以81,000元計）之
05 服務報酬予原告，被告簽署服務費確認單後雖未立即支付服
06 務報酬，惟原告仍為其提供服務，協助處理系爭房屋後續履
07 約過程，並助買賣雙方完成所有履約流程。

08 (三)詎料原告幾經向被告催討81,000元服務報酬，被告均不願支
09 付，被告甚至在能以406萬元買受系爭房屋前提下，竟以沒
10 錢支付81,000元服務報酬之荒唐理由拒絕支付服務報酬。為
11 此爰依兩造間之居間關係起訴請求，並聲明：被告應給付原
12 告81,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
13 息百分之5計算之利息。

14 (四)對被告抗辯之陳述：

15 (1)原告或仲介人員楊介中實際上並未收受被告所給付之服務報
16 酬款項，被告原係向仲介人員楊介中宣稱將於110年11月25
17 日系爭房屋交屋後匯款支付81,000元之服務報酬，楊介中基
18 於信任其與被告間多年好友情誼，遂先將發票交付予被告，
19 惟嗣後迄今均未收到被告所應支付之服務報酬，楊介中屢次
20 致電及傳送LINE訊息催討，均未獲被告置理，迄今亦未收到
21 被告所支付之款項。

22 (2)被告固執有原告於110年12月1日所開立之統一發票，然該發
23 票實係原告之仲介人員誤發予被告，原告實際上並未收受任
24 何被告所支付之服務報酬。倘若被告於110年12月1日收取原
25 告之發票時即已給付服務報酬，何以仲介人員楊介中尚須於
26 111年1月4日以LINE向被告索取轉帳明細或匯款單？又何須
27 於同年月7日傳送用以支付服務報酬之原告帳戶資訊給被
28 告？更何須於同年月12日寄發存證信函向被告催討服務報
29 酬？在在均顯示被告實際上未支付任何服務報酬予原告。

30 三、被告則以：被告有給付服務費給原告，系爭房屋交屋日期為
31 110年12月1日，被告確實有於110年11月時將現金81,000元

01 的服務費交給楊介中，發票是楊介中於110年12月1日交屋時
02 交給被告的等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，如受
03 不利判決，願供擔保免予假執行。

04 四、得心證之理由：

05 (一)本件被告前因有意購買系爭房屋，遂於110年9月18日與原告
06 簽訂不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，約定被告
07 於系爭房屋買賣契約成立時，將給付原告以系爭房屋買賣價
08 款百分之2計算之服務報酬。嗣經被告委由原告為議價及協
09 商後，被告於110年9月20日即與系爭房屋原所有人蔡清玉簽
10 訂以406萬元為買賣價款之買賣契約，被告並於同日簽訂應
11 付81,000元服務報酬（下稱系爭服務費）確認單予原告；而
12 系爭房屋因被告已全數給付買賣價款而交屋予被告，原告仲
13 介人員楊介中曾交付由原告所出具記載品名為服務費、金額
14 為81,000元之統一發票予被告收執等情，為兩造所不爭執，
15 並有原告所提出系爭房屋之不動產買賣意願書、買方給付服
16 務費承諾書、買賣契約書、服務費確認單、價金履約專戶明
17 細暨點交證明單等及被告所提出之前述統一發票（下稱系爭
18 統一發票）等影本為證，此部分事實，首堪認定。原告主張
19 因被告尚未給付系爭服務費，原告自得向被告請求給付系爭
20 服務費，然此為被告否認，並以前詞抗辯。故本件所應審究
21 者為：被告是否已交付系爭服務費予原告？茲論述如下：

22 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。是主張權利存在之人就
24 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
25 事實、權利消滅事實、權利排除事實負舉證責任。經查，被
26 告就其因委由原告居間介紹、協商而購買系爭房屋，因而需
27 給付系爭服務費予原告之事實，並不爭執，然辯以系爭服務
28 費業已給付予原告，依前述說明，被告自當就其業已給付系
29 爭服務費予原告之事實，盡其舉證之責。被告雖提出系爭統
30 一發票佐證其因已給付系爭服務費現金予原告，原告因而交
31 付系爭統一發票為其收執等情，然此為原告所否認，且依我

01 國民間交易常情，亦常見先由一方交付統一發票予他方後，
02 再向他方請求支付款項之情，故尚無法僅以他方已收受統一
03 發票為由，率而推認該他方業已給付應負款項，且被告並未
04 提出已由原告收受系爭服務費現金無訛之簽收單據或其曾以
05 匯款方式給付系爭服務費之匯款單據等證據資料為佐，難認
06 被告已盡其舉證之責。是被告辯稱其業已給付系爭服務費乙
07 節，難認有據。

08 (三)再依原告所提出之原告服務人員楊介中與被告間之LINE對話
09 紀錄（見本院卷第98頁），可知原告服務人員楊介中於111
10 年1月4日、1月7日曾向被告索取轉帳明細或匯款單及提出支
11 付系爭服務費之原告帳戶資料予被告，被告於接獲前述訊息
12 後均未曾為任何回應等情。倘若被告已於原告交付系爭統一
13 發票予被告前即已給付系爭服務費予原告，原告當不會於交
14 付系爭統一發票逾1個月後，仍有前述向被告確認匯款單據
15 及提出原告帳戶之舉，被告亦應會隨即向楊介中反應系爭服
16 務費業已支付一事，然被告卻未曾為任何回應，已屬可疑。
17 雖被告另辯稱：因買屋過程中仲介不斷希望提高售價，所以
18 沒有買的很開心，楊介中傳訊息來就沒有再聯繫等情，然觀
19 諸前述不動產買賣意願書（見本院卷第16頁），被告原係以
20 400萬元委由原告居間介紹、協商購買系爭房屋事宜，而系
21 爭房屋最後買賣價款為406萬元，兩者差距不大，且兩者價
22 款被告所應支付服務費僅差距1,200元，故被告所稱因購買
23 系爭房屋沒有買的很開心，楊介中傳訊息來就沒有再聯繫等
24 情，是否可信，亦有疑問。

25 五、從而，原告依兩造間之居間法律關係，請求被告應給付原告
26 系爭服務費81,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年4
27 月4日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
28 由，應予准許。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
30 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
31 述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請併予諭知如被告以主文第3項後段所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。另依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中 華 民 國 111 年 10 月 5 日
士林簡易庭法 官 莊明達

上列正本係照原本作成。

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上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 10 月 5 日
書記官 王淳平