

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第846號

原告 黃淑貞

訴訟代理人 林顯洋

被告 億鴻不動產有限公司

法定代理人 盧永昌

上列當事人間確認債權不存在事件，於中華民國113年8月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。本件原告以被告主張之債權不存在為由，請求確認臺灣新北地方法院所核發之113 年度司促字第1417 號支付命令（下稱系爭支付命令）暨確定證明書所載之債權不存在，前開支付命令既已確定，足認原告有受被告持該確定支付命令聲請強制執行之危險，其提起本件確認之訴，應認具即受確認判決之法律上利益，應予准許。

二、原告起訴主張：伊本人並未收到系爭支付命令，原告前雖經被告介紹購買新北市○○區○○街0段00號5樓房屋（下稱系爭房屋），雙方並於民國112年10月18日簽訂不動產買賣契約書及服務確認單，嗣並交屋完成。被告服務不完善，造成伊權利損失，故而伊迄未給付被告新臺幣（下同）331,200元服務費。系爭支付命令是寄到伊的戶籍地，但伊收到去異議時已經逾期。當初伊有跟被告說只要買1700萬元以下的房子，但是被告卻介紹伊1700萬元以上的房子。系爭支付命令請求的金額是服務費，被告仲介伊購買的房屋已在原告名下。但是被告服務不周造成伊很多困擾，因為我有說沒有辦

01 法買1700萬元的房子，後來伊買的房子是1650萬元，但是加  
02 上房仲服務費331200元跟代書25000 元的錢，還有稅金就超  
03 過1700萬元。改稱：伊是跟仲介說伊沒有1700萬元可以買房  
04 子，伊是跟被告說要買1600萬元以下的房子，仲介也有帶伊  
05 去看1600萬元以下的房子，也有看1400多萬元的房子，最後  
06 1400多萬元的房子被別人買走了。因為伊都看不懂文件，伊  
07 信任被告，所以才去簽約。伊知道是1650萬元，但是伊以為  
08 是含服務費以及稅金、代書費全部的金額。這是伊第二次買  
09 房屋，當時簽約服務費是2%服務費部分，被告沒有告訴  
10 伊，只有叫伊簽名，伊沒有看。伊當時確實是有租金收入，  
11 匯到伊的帳戶，但是現在該屋已經賣掉了，就是伊女兒名下  
12 泰山的房子。伊之前是有買過房子，也是找仲介，但是伊什  
13 麼都不記得了，是10幾年前的事。被告提到伊名下的土地是  
14 伊母親往生後伊所繼承的。當時伊很高興在買房子，我以為  
15 就是1650萬元，所以才會簽本件買賣價金為1656萬元之契  
16 約、斡旋書。伊就是不知道買賣價金不含仲介服務費、代書  
17 費、價金。之前10多年前是跟東森仲介買的，也付了4、50  
18 萬元的服務費，因為東森服務得很好，所以原告也付的甘  
19 願，是本件被告服務的不好，所以原告才不願意付。原告女  
20 兒泰山的房子也有給付4 %服務費，因為仲介服務讓原告滿  
21 意。本件成交的房子內部都還沒有裝修，原告還要另外花錢  
22 才有可能租給別人，被告跟原告說現況可以租人，每月可以  
23 收3萬5千元租金。被告還說這些房子的貸款每月只要4萬多  
24 元。伊對被告服務不滿意部分，是因為被告一直說伊買不起  
25 等語，並聲明：確認系爭支付命令債權對伊不存在。

26 三、被告則以：原告當時說沒有錢付仲介費，所以通融讓原告成  
27 交後再給，但是迄今都沒有給，原告女兒名下泰山也有房  
28 子，也是原告經手後賣出去成交了，原告名下也有土地，原  
29 告是有錢的，但是就是不願意給付服務費。原告沒有說買不  
30 起1600萬元以上的房子，當時是說買不起1700萬元的房子，  
31 所以伊都是帶原告去看1700萬元以內的，但是原告都還有要

01 求要看1800、2000萬元的房子，伊都還是有服務原告。本件  
02 房屋成交價為1656萬元，原告應支付2 %服務費，服務費確  
03 認單是簽完正式合約後再請原告簽的。關於原告主張其不知  
04 道1656萬元不含其他費用部分，都有跟原告說明過，1656萬  
05 元是屋主的價金不可能含全部服務費、代書費、稅金都在裡  
06 面。伊確實有跟原告說可以租人，跟原告說裝個冷氣等就可  
07 以，當時有跟原告說可以幫原告仲介出租部分，但是原告都  
08 拒絕。伊是說可以幫忙貸款到8 成，但是因為銀行不是伊開  
09 的，所以也不能保證，利率是銀行給的。伊也有幫原告找到  
10 可以貸款8成的銀行。法最後房貸貸款8 成。原告年齡（55  
11 歲，工作不穩定）銀行不會貸給他，所以本件貸款是原告女  
12 兒的名義。當時就有問原告金流，這樣才可以貸款，因為沒  
13 有貸款最後交不了屋伊也沒有辦法收服務費，當時原告有說  
14 在泰山有開工作室，也有其他的收入像是租金收入，每月5  
15 、6 萬元，伊都有做條件的調查，當時原告也說沒有問題，  
16 還說原告泰山有房子，就是這樣我們才知道原告在泰山有房  
17 子。伊被告已持系爭支付命令聲請強制執行已獲准，目前就  
18 是在等本案判決才會繼續執行。伊所提供的服務並無問題，  
19 都是依照合約，是原告拒不給付等語，資為抗辯；並聲明求  
20 為駁回原告之訴。

#### 21 四、得心證之理由：

22 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，  
23 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因  
24 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。為民法第565  
25 條、第568條第1項所明定。經查，本件就被告居間為原告仲  
26 介買賣系爭房屋乙事，兩造約定居間仲介服務費共331,200  
27 元，被告並已完成受託事項即協助將系爭房屋移轉於原告名  
28 下，有原告提出其上有被告簽認之不動產意願書、不動產買  
29 賣契約書、在卷可按（見本院卷第32、40頁）等件為證，原  
30 告亦不否認有與被告約定本件居間服務費331,200元一節，  
31 足見兩造間已有達成居間之合意。而被告抗辯原告經其居間

01 已就系爭房屋買賣事宜與賣方簽立不動產買賣契約書，原告  
02 並已簽署服務費確認單、不動產費用明細表、買方給付服務  
03 費承諾書同意給付原告331,200元居間服務費等情，有服務  
04 費確認單及買方給付服務費承諾書等件在卷可按（見本院卷  
05 第28、32頁）在卷可查，依首揭規定，兩造之居間契約既因  
06 原告與賣方就系爭房屋完成買賣事宜，堪認原告已履行居間  
07 義務，則被告據此請求被告給付約定之居間仲介服務費331,  
08 200元，應屬有據。原告訴請確認系爭支付命令債權不存  
09 在，即無理由。

10 (二)至原告雖主張：伊本人並未收到系爭支付命令云云，惟系爭  
11 支付命令既係對原告戶籍地為送達，原告未於期限內異議，  
12 自難為有利於原告之認定。至原告雖主張：被告服務不完  
13 善，造成伊權利損失，故伊不同意給付服務費云云，惟就此  
14 部分之事實，原告並未舉證以明。另原告主張系爭房屋買賣  
15 價金1650萬元，是含被告服務費以及稅金、代書費全部的金  
16 額，簽約服務費是2%服務費部分，被告沒有告訴伊，只有  
17 叫伊簽名，伊沒有看云云。惟觀諸原告於本院審理中自承其  
18 10多年前第一次買房屋也是委託仲介購買成交，當時期也付  
19 了4、50萬元的服務費等語可知，系爭房屋買賣價金1650萬  
20 元應僅包含系爭房屋建物本身及坐落土地之買賣價金，當然  
21 不包含仲介服務費，且原告亦有於服務費確認單上簽認同意  
22 給付原告331,200元居間服務費。基上事證，足認原告主張  
23 其不知道買賣價金不含仲介服務費、代書費、價金云云，顯  
24 與一般市場上委託仲介交易不動產之市場常情不符，原告此  
25 部分之主張，乏其所據，為不可採。

26 五、基上事證，本件居間契約既已媒介成立，兩造確有約定居間  
27 服務費用為331,200元，且被告無法證明原告有何違反忠實  
28 義務，致不得請求報酬之情事存在，且原告前開各項主張系  
29 爭支付命令債權事由，均不可採，已如前述。則原告訴請確  
30 認系爭支付命令債權對伊不存在，為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為3,640 元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日  
士林簡易庭法 官 張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。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20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日  
書記官 劉彥婷