

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度士小字第1184號

原告 鄭樹欉
被告 有巢氏房屋淡水新市之星加盟店(星宇房產有限公司)

法定代理人 陳星翰

訴訟代理人 徐翊翔

上列當事人間給付價金事件，於中華民國114年10月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣原告前將名下門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定以新臺幣（下同）1,400萬元之價格，委託被告銷售，委託銷售期間自民國113年6月1日起至113年9月1日止，並簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭委銷契約）。嗣兩造於113年10月13日訂立委託事項變更契約書（下稱系爭變更書），約定將委託銷售價格降為原告實拿1,050萬元，委託銷售期間自113年10月13日起至113年12月31日止。嗣系爭房屋經被告居間介紹訴外人林志清購買，原告與林志清並於113年10月13日簽立不動產買賣契約，約定系爭房屋買賣價金為1,088萬元，依系爭變更書第4項特約條款：「甲方（即原告）壹仟零伍拾萬實拿。」等語，可見兩造係約定系爭房屋所售款，於扣除他款金額後，原告需實拿1,050萬元，本件原告已給付被告43萬5,200元服務費用。未料，原告將系爭房屋出售移轉過戶予林志清後，被告僅交付原告163萬7,190元，加計系爭房屋過戶應付款項879萬1,502元，總計原告因出售系爭房屋所得款項共計僅1,042萬8,692元，與兩造約定之原告實拿1,050萬

01 元尚短缺7萬1,308元（計算式：1,050萬元－1,042萬8,692
02 元＝7萬1,308元），被告自應予以補足。屢經催索，未予置
03 理。為此，爰依系爭變更書第4項特約條款約定提起本件訴
04 訟等語。並聲明：被告應給付原告7萬1,308元及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供
06 擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：其與原告間所有服務流程，兩造間有簽服務費確
08 認單，本件仲介買賣系爭房屋居間服務費用最終確認總金額
09 為43萬5,200元，一開始服務費用約定是38萬元，但要簽買
10 賣契約時才發現系爭房屋原告有私人借貸20萬元、權狀也不
11 在原告身上，當時辦理的代書還無償借款給原告，用以償還
12 原告上開私人借貸款項20萬元，所以本件的服務費用後來才
13 會提高到43萬5,200元，這也是按照賣價1,088萬元的百分之
14 4計算，並經原告同意的，服務費確認單有原告的親筆簽
15 名，原告確實有同意支付此服務費。原告所主張的差距應是
16 指履約保證費用66,528元，此金額在履保專戶雖然有扣掉，
17 但在兩造找補時還是有還給原告，原告實際只有出3,264
18 元，是買賣雙方一人出一半履保費用，以及代書費原告應負
19 擔的是9,580元，當初此案件在洽談的過程中寫有服務費確
20 認單。委託事項變更契約書有變更過很多次，最後一張確認
21 是在113年10月13日，當時上面有寫甲方實拿1,050萬元，
22 本件最後成交價是1,088萬元，當時的服務費是38萬元，但
23 簽完後才發現原告有私人借貸20萬元需要處理，才提高服務
24 費，也有拿服務費確認單給原告簽。幫原告賣掉系爭房屋，並
25 跟原告收了43萬5,200元服務費用之後，原告還有找被告幫
26 原告找房屋承租，其不能理解為何事後確認為有欠原告錢等
27 語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、得心證之理由：

29 原告主張兩造前簽訂系爭委銷契約，約定由原告將系爭房屋
30 委託被告進行銷售，嗣兩造於113年10月13日訂立系爭變更
31 書，並於該契約第4項特約條款約定：「甲方（即原告）壹

01 仟零伍拾萬實拿。」，嗣系爭房屋經被告居間介紹林志清購
02 買，原告與林志清並於113年10月13日簽立不動產買賣契
03 約，約定由原告以總價金1,088萬元將系爭房屋出售林志
04 清，原告已給付被告43萬5,200元服務費用，原告因出售系
05 爭房屋所得款項共計1,042萬8,692元等情，為被告所不爭
06 執，並有服務費確認單、系爭委銷契約、標的物現況說明
07 書、系爭變更書、買賣契約書、價金履約保證申請書、增補
08 特約、履約專戶收付明細查詢等件在卷可憑，被告對此亦不
09 爭執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張其因出售系
10 爭房屋所得款項共計僅1,042萬8,692元，與兩造約定之原告
11 實拿1,050萬元尚短缺7萬1,308元，故被告尚應給付7萬1,30
12 8元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 13 (一)按當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能成立。
14 此觀民法第153條之規定即明。當事人締結不動產買賣之債
15 權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一
16 致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自
17 屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其
18 契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第1482號判決先例
19 參照）。經查，系爭變更書第4項特約條款固約定：「甲方
20 （即原告）壹仟零伍拾萬實拿。」等語，惟兩造並未於該特
21 約條款加註「代書費」、「履約保證費用」應由被告負擔等
22 語，可知就原告主張之出售系爭房屋須實拿1,050萬元之特
23 約，該項約定實質上係被告公司為促成系爭房屋買賣成交，
24 而自行吸收成本，遂以賣方即原告預期應支付予被告公司之
25 4 %服務費用，原約定以原告給付被告38萬元服務費用，由
26 原告實拿1,050萬元之特約，該約定與被告向原告收取服務
27 費用需包含「代書費」、「履約保證費用」，亦即被告向原
28 告收取之服務費用應否加計「代書費」、「履約保證費用」
29 乙節係分屬二事，解釋上兩造約定之實拿，除有載明於特約
30 事項之項目金額外，其調整金額之範圍，應僅限於被告因受
31 原告委任完成受託事項而得向原告請求之居間報酬(即服務

費用)為限。原告主張兩造系爭變更書第4項特約條款約定：「甲方(即原告)壹仟零伍拾萬實拿。」等語，不應加計「代書費」、「履約保證費用」云云，顯有過度擴張解釋該項特約範圍之情，並不可採。

(二)承上，本件兩造於系爭變更書第4項特約條款約定：「甲方(即原告)壹仟零伍拾萬實拿。」等語，應以本件被告得向原告請求之居間報酬(即服務費用)為限。尚不包含買賣雙方所應各自負擔之「代書費」、「履約保證費用」，已如前述，故本件應以被告抗辯：經其居間仲介原告與林志清簽訂系爭房屋買賣契約時，始知原告有私人借貸20萬元，故由代書無償借款原告20萬元用以償還原告上開借貸款項，故本件服務費用才會從原本的38萬元提高到43萬5,200元，且履約保證費用、代書費用應由買賣方雙方平均分攤等情，較為可採。故依原告最終所委託銷售之總價為1,088萬元，總價不含4%服務費、代書費、履約保證費用等費用，故被告所謂實拿1,050萬元，係指除扣除服務報酬4%外，得以實拿1,050萬元，不包含原告所應自行負擔之代書費、履約保證費用等相關費用。至原告主張依其係遭被告脅迫始簽立服務費確認書予被告，始同意給付被告43萬5,200元服務費用云云，惟原告未提出任何有利於己之證據舉證以明，本院無從為有利於原告之認定。基上事證，原告主張其因出售系爭房屋所得款項共計僅1,042萬8,692元，與兩造約定之原告實拿1,050萬元尚短缺7萬1,308元，故被告尚應給付7萬1,308元云云，舉證不足，且與卷內事證不合，為不可採。

四、從而，原告依系爭變更書第4項特約條款約定法，請求被告給付7萬1,308元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請當失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

01 六、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
02 原告敗訴之判決，依職權確定訴訟費用額為1,500元（第一
03 審裁判費），應由原告負擔。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
05 士林簡易庭 法 官 張明儀

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
08 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
09 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
10 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
11 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
12 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
14 書記官 陳詩為