

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第2833號

原告 興府不動產有限公司

法定代理人 楊登凱

被告 采庭建設有限公司

法定代理人 林春雄

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年11月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬元。

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5萬元為原告預供擔保後，
得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國110年9月22日成立委託銷售契約
（下稱系爭委託契約），約定由被告將其所有之門牌號碼臺
中市○○區○○○路00號5樓之3房屋及坐落土地（下稱系爭
房屋）委託伊銷售，被告則應給付伊銷售服務費。嗣被告與
訴外人賴慶昌於110年10月1日就系爭房屋簽立不動產買賣契
約書，兩造亦於同日簽立服務費確認單（下稱系爭服務費確
認單），約定系爭房屋銷售服務費為新臺幣（下同）25萬
元，而被告依約應於系爭房屋交屋日給付銷售服務費25萬元
予伊。惟系爭房屋已於同年12月6日完成點交，然被告僅自
履約保證專戶匯款銷售服務費20萬元予伊，就剩餘之5萬元
迄未給付。爰依系爭委託契約及系爭服務費確認單之法律關
係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告5萬
元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於110年12月2日簽立價金履約專戶明細暨點
交證明書（下稱系爭履約專戶明細表）時，已合意將銷售服

01 務費變更為20萬元，故原告向伊請求剩餘之銷售服務費5萬
02 元為無理由等語，資為抗辯，並聲明(一)原告之訴駁回；(二)如
03 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張兩造前於110年9月22日成立系爭委託契約，約定由
06 被告委託原告為被告銷售系爭房屋，被告則應給付原告銷售
07 服務費，嗣被告與賴慶昌於110年10月1日就系爭房屋簽立不
08 動產買賣契約書，兩造並於同日簽立系爭服務費確認單，約
09 定系爭房屋銷售服務費為25萬元，依約被告應於系爭房屋交
10 屋日給付銷售服務費25萬元予原告，而系爭房屋已於同年12
11 月6日完成點交，被告僅匯款20萬元予原告等節，業據其提
12 出系爭房屋不動產買賣契約書、系爭履約專戶明細表、系爭
13 服務費確認單（見本院卷第21至31頁）為證，且為被告所不
14 爭執，堪認為真。

15 (二)原告主張原告得向被告請求未支付之銷售服務費5萬元等
16 情，則為被告所否認，辯以兩造已合意將銷售服務費變更為
17 20萬元云云。經查：

18 1.被告就其上開抗辯，固舉系爭系爭履約專戶明細表為證。而
19 觀之系爭履約專戶明細表中，原告帳戶之匯款金額欄確由
20 「250,000元」更改為「200,000元」，且經原告於系爭履約
21 專戶明細表上為確認簽章。惟原告就此主張更改匯款金額係
22 因被告於簽立系爭履約專戶明細表時，僅同意自履約保證專
23 戶匯款20萬元予原告，並表示剩餘5萬元待原告交付統一發
24 票予被告時，再行給付，原告為使系爭房屋如期點交，因而
25 同意被告變更給付銷售服務費方式如上等語，並提出原告法
26 定代理人與訴外人即代書李小姿、被告法定代理人與訴外人
27 即原告之員工林靖宜間訊息內容紀錄（見本院卷第123至13
28 9、141頁）為證。由上開訊息內容觀之，李小姿向原告法定
29 代理人稱：「仲介費匯20萬，5萬付現金，您拿發票過去時
30 他們會支付，然後順便拿要給買方的發票給您」，足見原告
31 於系爭履約專戶明細表上簽章僅係同意變更銷售服務費之給

01 付方式甚明；另林靖宜於110年12月7日時向被告法定代理人
02 稱「林總，我今天會拿發票過去請問一下你那個\$50,000有
03 交代給柯小姐嗎」，被告法定代理人則於同年月10日回應：
04 「來法院看是誰告誰，上次跟你們2個寄的存證信函，就直
05 接告你們刑事-，散播假消息，再跟你民事求償50萬」、
06 「服務做的不好，本來就可以扣錢，你連這些都不知道，就
07 像我們跟廠商打合約500萬的工程款，廠商偷工減料，我們
08 也是會跟他扣錢，一樣的道理，簽名歸簽名，服務的不好，
09 一樣可以扣錢，如果覺得不夠，再告你一個刑事案件，讓你
10 們2個，有前科，還要拿錢來跟我和解」，足認被告於原告
11 向其請求給付5萬元時，並未提及兩造已合意將銷售服務費
12 降為20萬元之事，而是單方以其認為原告提供之服務不佳為
13 由，拒絕給付5萬元。是被告抗辯兩造有合意將銷售服務費
14 變更為20萬元云云，尚難採信。

15 2.再者，兩造係以系爭服務費確認單約定系爭房屋之銷售服務
16 費為25萬元，若有合意將銷售服務費更正為20萬元，自應於
17 系爭服務費確認單更正約定之內容；且系爭履約專戶明細表
18 之原告帳戶之匯款金額欄雖由25萬元更改為20萬元，然待付
19 明細欄中之服務費金額仍為25萬元，而未一併更改，堪認系
20 爭履約專戶明細表上原告帳戶之匯款金額欄之更改僅涉及價
21 金履約專戶內之結餘款於系爭房屋點交日應給付給原告之金
22 額，乃屬變更銷售服務費之給付方式，而非變更銷售服務費
23 之金額。是被告所辯兩造已合意扣減銷售服務費5萬元，並
24 更正如系爭履約專戶明細表所示云云，自不足採。

25 3.基此，依據系爭服務費確認單，被告應給付原告銷售服務費
26 25萬元，而被告僅給付20萬元，是原告自得向被告請求未給
27 付之銷售服務費5萬元。

28 四、綜上所述，原告依系爭委託契約及系爭服務費確認單之法律
29 關係請求被告給付5萬元為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 六、本件係屬民事訴訟法第436條之8第1項小額訴訟事件，所為
02 被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告
03 假執行；原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使
04 法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決；
05 又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不
06 合，爰酌定如主文所示金額准許之。

07 七、經核本件訴訟費用額為1,000元（即第一審裁判費），爰依
08 前揭規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

09 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 蔡汎沂

13 以上為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 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
17 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
18 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日

20 書記官 錢 燕