

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南小字第900號

原告 鑫東亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張雅斐

訴訟代理人 張紘甄

被告 莊玉秀

訴訟代理人 莊明章

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年7月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣陸萬玖仟元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國109年12月9日委託原告銷售坐落於屏東縣○○鄉
○○段000地號土地，及其上同段182建號即門牌號碼屏東縣
○○鄉○○街00○0號建物（下合稱系爭房地），雙方並簽
訂有不動產一般委託銷售契約書以及委託銷售內容變更同意
書（下合稱系爭契約）。幾經磋商，雙方於系爭契約內約定
之銷售總價為新臺幣（下同）230萬元，服務費為銷售總價
之3%，委託期間自109年12月9日起至110年12月30日止。

(二)嗣於110年8月8日，訴外人黃正東給付原告5萬元斡旋金，出
價並委託原告向被告洽談買受系爭房地之事宜。最終於同年
8月12日，被告委由訴外人即其兄莊明章，與訴外人即黃正
東之女朋友袁綸恩，完成簽訂系爭房地之買賣契約，同時莊
明章並代理被告簽署服務報酬給付同意書，同意按系爭契約
所約定，給付6萬9,000元的服務報酬予原告。

01 (三)依系爭契約第6條所約定，被告給付服務報酬的期限及方式
02 為：與系爭房地之買方簽訂買賣契約時，先給付總額的5
03 0%，交屋時，再給付另50%，均以現金一次給付。詎被告迄
04 今拒不給付原告上述6萬9,000元之服務報酬，迭經原告催
05 討，均未獲置理。爰依系爭契約和服務報酬給付同意書提起
06 本件訴訟等語，並聲明：①被告應給付原告6萬9,000元；②
07 願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告雖然本來有給付服務報酬的義務，但原告向
09 系爭房地之買方誹謗被告，影響被告的名譽，因此不予給付
10 服務報酬等語，資為抗辯，並聲明：①原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回；②如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為
12 假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)關於兩造簽訂系爭契約，被告並簽署上揭服務報酬給付同意
15 書；被告經由原告提供仲介服務而與買方於110年8月12日簽
16 立系爭房地之買賣契約，且系爭房地亦已移轉登記給買受人
17 等情，為被告所不爭執（見本院卷第25、26頁），並有系爭
18 契約、系爭房地買賣契約書、上揭服務報酬給付同意書、系
19 爭房地查詢資料各1份附卷可稽（見本院卷第31至34頁；本
20 院111年度南司小調字第549號卷第21至40、59至65頁），堪
21 信為真實。

22 (二)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
23 種類及內容，且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型
24 之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人本於自由
25 意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本
26 旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於
27 事後所能主張增減（最高法院105年度台上字第929號判決意
28 旨參照）。又系爭契約之變更同意書中約定：「委託價額調
29 整為新臺幣230萬元整。特別約定事項：服務費3%……。」
30 服務報酬給付同意書約定：「服務報酬給付約定：支付成交
31 總價之3%服務報酬（新臺幣6,900元）予貴公司。」系爭契

01 約第6條第1項中段則約定：「甲方（即被告）應於簽訂不動
02 產買賣契約書時給付服務報酬總額之百分之50，交屋時再給
03 付百分之50，並均以現金一次給付。」另系爭契約及服務報
04 酬給付同意書既係由兩造合意簽訂，且均不具無效之事由，
05 亦未經撤銷或解除，自屬有效存在而拘束兩造。

06 (三)次查，被告經由原告提供仲介服務而與買方於110年8月12日
07 簽立系爭房地之買賣契約，且系爭房地亦已移轉登記給買受
08 人等情，業如前述；是依上述契約條款，被告自有依系爭契
09 約及上揭服務報酬給付同意書之約定，給付服務報酬6萬9,0
10 00元予原告之義務；至被告雖辯稱：原告有向系爭房地之買
11 受方說其壞話，致使買受方不願意和其說話等語，然縱認原
12 告有被告上揭所稱之行為，亦屬兩造間之另一法律關係，並
13 無解於被告之本件服務報酬給付義務，自難據之為有利於被
14 告之認定。

15 四、綜上所述，原告依系爭契約及上揭服務報酬給付同意書，請
16 求被告應給付原告6萬9,000元，為有理由，應予准許。

17 五、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
18 436條之20規定，法院應依職權宣告假執行；原告雖陳明願
19 供擔保聲請宣告假執行，惟應認其僅係促請本院為上開宣告
20 假執行職權之發動而已，併此指明。而被告聲請宣告免為假
21 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之
22 擔保金額准許之。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第87條第1項、第78條。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日

27 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

28 法 官 王參和

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
04 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
05 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
06 實。
07 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
08 書記官 沈佩霖