

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1525號

原告 蕭瑞媚
蕭雅分

被告 昀漢不動產企業有限公司

法定代理人 林秉均

上列當事人間請求確認仲介服務費事件，本院於民國114年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告對原告就委託銷售坐落臺南市安南區布袋段489-1、489-2、489-8、489-13、490、490-5地號土地之仲介服務費，於超過新臺幣160,711元部分之債權不存在。
- 二、訴訟費用新臺幣1,770元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

事實及理由

- 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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間關於委託銷售坐落臺南市安南區布袋段489-1、489-2、489-8、489-13、490、490-5地號土地（下合稱系爭土地）之仲介服務費，於超過新臺幣（下同）160,711元部分之債權不存在，為被告所否認，致原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決除去之，故原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

01 二、原告主張：訴外人蕭登富（歿）與被告於民國112年4月7日
02 就系爭土地簽訂一般委託銷售契約（下稱系爭契約），並於
03 112年5月5日簽訂系爭契約內容變更同意書，約定系爭土地
04 之委託價格為1,607萬元，該價格包含仲介服務費，如可以
05 申請土地增值稅自用差額達83萬元，服務費為成交價2%，
06 否則即為成交價1%（下稱系爭約定）。嗣蕭登富於112年11
07 月1日死亡，其繼承人為原告及訴外人郭柏辰、蕭志憲，郭
08 柏辰、蕭志憲均已聲明拋棄繼承，系爭土地並未申請適用自
09 用住宅優惠稅率。又被告已收取成交價1%之仲介服務費16
10 0,711元，原告給付逾160,711元之仲介服務費款項則由訴外
11 人僑馥建築經理股份有限公司保留中。為此，爰依系爭約定
12 提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

13 三、被告則以：蕭登富與被告簽訂系爭契約時，經其代理人即原
14 告蕭雅分表示可排除地上物之占用，以便申請土地自用增值
15 稅，卻遲遲未予拆除，被告已多次協調鑑界、拆屋事宜。嗣
16 因蕭登富過世而不需要申請土地自用增值稅，然買賣雙方已
17 約定若系爭土地所有權人不幸過世，繼承人於辦理繼承登記
18 完成後，繼續依本約買賣條件作業等語，資為抗辯。並聲
19 明：原告之訴駁回。

20 四、得心證之理由：

21 (一)原告主張其等為蕭登富之繼承人，系爭土地未經申請自用土
22 地增值稅，且被告已收訖仲介服務費1%，業據其提出臺南
23 市政府財政稅務局土地增值稅免稅證明書、繼承系統表、本
24 院家事庭通知及公告等件為證（見本院卷第33至43、141至1
25 47頁），且為被告所不爭執（見本院卷第136頁），則依系
26 爭約定記載：「如無法申請土地增值稅自用差額達83萬，服
27 務費為成交價1%，如可以申請土地增值稅自用差額達83
28 萬，服務費為成交價2%」等語（見本院卷第29頁），本件
29 被告應收取之仲介服務費應為成交價1%。

30 (二)至被告抗辯其已多次協調鑑界、拆屋事宜，且蕭登富死亡
31 後，原告須繼續依本約買賣條件作業云云，固提出LINE對話

01 紀錄、土地買賣契約書為佐（見本院卷第93至103、118至12
02 5頁），然縱使被告多次協調鑑界、拆屋事宜，仍與系爭約
03 定得領取成交價2%服務費之要件不符，而土地買賣契約之
04 約定則係在買賣雙方之間，尚與被告無涉，是被告上開所
05 辯，均乏所據。從而，原告主張被告對其就委託銷售系爭土
06 地之仲介服務費，於超過160,711元部分之債權不存在，係
07 屬有據。

08 五、綜上所述，原告請求確認被告對其就委託銷售系爭土地之仲
09 介服務費，於超過160,711元部分之債權不存在，為有理由，
10 應予准許。

11 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
12 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1
13 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為1,770元（即第一
14 審裁判費），爰確定訴訟費用由被告負擔，並依同法第91條
15 第3項規定，諭知被告應就訴訟費用加給自本判決確定之翌
16 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

17 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
18 第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
20 臺南簡易庭 法 官 王偉為

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
23 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
24 審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
26 書記官 賴葵樺