

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第575號

上訴人 蘇怡維

被上訴人 亨家房屋仲介有限公司

法定代理人 黃志圖

訴訟代理人 林立律師

上列上列當事人間請求給付服務費用事件，上訴人對於中華民國113年8月15日本院臺北簡易庭113年度北簡字第3306號第一審判決提起上訴，本院於114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人從事房屋仲介業務，協助訴外人許家齊（下稱許家齊）購買上訴人所有、經上訴人債權人中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）聲請法院拍賣位於臺北市○○區○○段○○段000地號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路00號10樓房屋（下稱系爭不動產），因系爭不動產將遭拍賣，上訴人與許家齊簽立約定投標暨議定買賣協議書（下稱買賣協議書），約定系爭不動產之實際買賣總價為新臺幣（下同）3,888萬元，由許家齊以聲明人或應買人身分參與投標應買，並以公告應買即第三次拍賣公告所訂之條件及底價即4,050萬元為投標應買金額後，再由上訴人將差額162萬元清償許家齊之方式，進行系爭不動產買賣交易。上訴人委託被上訴人協助以拍賣程序投標方式使許家齊順利購得系爭不動產，兩造並簽立服務報酬給付同意書（下稱報酬同意書），約定上訴人應給付被上訴人30萬元服務費，系爭不動產後即以拍賣程序完成交易。詎上訴人僅於112年12月6日給付被上訴人5萬元，幾經催繳仍未給付餘款25萬元等情，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，請

01 求上訴人給付被上訴人25萬元及相關利息等語。

02 二、上訴人則以：被上訴人員工於112年7月17日透過系爭不動產
03 之管理委員會取得上訴人電話，表示受許家齊之委託而欲向
04 上訴人購買系爭不動產，本欲以上訴人先向中信銀行債務清
05 償後撤回系爭不動產拍賣程序，並回歸一般房屋買賣方式為
06 交易模式，即以前開條件約定收取系爭服務費，兩造遂於
07 112年7月25日簽立報酬同意書。然中信銀行直至112年8月16
08 日仍未同意撤回拍賣之條件，本件無法以一般房地買賣模式
09 為交易，報酬同意書約定之交易條件消滅，上訴人即無須給
10 付被上訴人系爭服務費。被上訴人員工後於112年8月24日以
11 通訊軟體LINE向上訴人表示雖無法回歸一般房屋買賣程序，
12 然自願協調完成後續點交工作，仍希望上訴人給付10萬元車
13 馬費，上訴人遂以口頭答應；上訴人與許家齊雖於112年8月
14 25日簽立買賣協議書，然此交易與被上訴人無涉。被上訴人
15 並未完成使中信銀行撤回拍賣程序，且未完成系爭不動產點
16 交程序致被上訴人之動產遭侵占，而被上訴人從許家齊及上
17 訴人處獲得各10萬元、5萬元之車馬費，已屬公允，且依市
18 場習慣與慣例，被上訴人應向得標人即許家齊索取服務費用
19 而非向上訴人主張，被上訴人請求並無理由等語，資為抗
20 辯。

21 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人提起上訴，並聲
22 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
23 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項（本院卷第68頁，依判決格式修正文句）：

25 (一)上訴人所有之系爭不動產經債權人中信銀行聲請拍賣，由本
26 院民事執行處112年度司執公字第8835號執行事件受理。

27 (二)上訴人與許家齊於112年8月25日簽立買賣協議書，約定系爭
28 不動產之實際買賣總價為3,888萬元，由許家齊以聲明人或
29 應買人身分參與投標應買系爭不動產，並以公告應買即第三
30 次拍賣公告所訂之條件及底價即4,050萬元為投標應買金額
31 後，再由上訴人將差額162萬元清償許家齊之方式進行系爭

01 不動產買賣交易（北簡字卷第65至68頁）。

02 (三)上訴人與許家齊於112年8月25日簽立不動產買賣契約書（北
03 簡字卷第71至76頁）

04 (四)上訴人簽立報酬同意書（北簡字卷第69頁）。

05 (五)本院執行處於112年10月23日通知系爭不動產已拍賣由許家
06 齊應買得標（北簡字卷第45頁）。

07 五、得心證之理由：

08 被上訴人主張上訴人應給付剩餘之服務報酬25萬元乙節，為
09 上訴人所否認，並以前詞置辯。則本件應審究者如下：

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
12 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
13 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
14 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人
15 就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有
16 適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
17 （最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照）。

18 (二)經查：

19 1.依報酬同意書約定：「本人同意依下列約定以現金、匯款、
20 即期支票之方式給付服務報酬予貴公司，再由貴公司開立發
21 票，絕無爭議...服務費參拾萬元正...」，並經上訴人於立
22 書人賣方欄位上打勾並親自簽名等情（北簡字卷第69頁）。
23 則被上訴人稱上訴人已清償5萬元，請求上訴人就給付25萬
24 元服務費報酬之餘額，核屬有據。上訴人雖抗辯系爭不動產
25 須以一般房屋買賣程序而非拍賣為交易模式之條件下，始需
26 給付被上訴人服務報酬，本件係以法拍程序完成，毋庸支付
27 報酬同意書約定之30萬元云云；然觀諸且報酬同意書上，亦
28 無任何其他特別約定事項及附帶條件記載其上，且再觀買賣
29 協議書同日簽立之不動產買賣契約書、履約保證申請書上，
30 不動產仲介簽名處與報酬同意書上均為經紀人「黃志圖」
31 （北簡字卷第69、74、76頁），顯然本件以法拍程序完成之

01 程序，並無礙於報酬同意書得據以向上訴人請求約定服務報
02 酬之認定。至上訴人固以通訊軟體LINE對話紀錄內容（北簡
03 字卷第58至62頁）為證，然觀諸對話內容僅有兩造原以向中
04 信銀行為債務清償後撤回系爭不動產拍賣程序，及就買賣價
05 金數額為商討內容，並未有任何關於服務報酬支付之條件約
06 定。從而，上訴人主張有約定以一般房屋買賣程序約定作為
07 給付服務報酬之條件，均未舉證以實其說。

08 2.再證人即於報酬同意書上簽名之仲介林燕嬌於原審結稱：當
09 初有跟許家齊、蘇怡維見過很多次面，也有一起進去看系爭
10 不動產的現況，商談購屋細節談完後簽買賣協議書，可以確
11 定報酬同意書是在簽立買賣協議書之後，是為了保障服務費
12 而簽立，實際簽立時間不復記憶，但一定是在簽立買賣協議
13 書後所簽立，不可能在還沒確定買賣契約前就簽立報酬同意
14 書。且簽立買賣協議書之前，就有與蘇怡維商議服務費，原
15 本約定的價格為系爭不動產買賣價格1%，然因蘇怡維想把
16 服務報酬給付金額壓低，後來約定為30萬元，所以報酬同意
17 書才會簽30萬元。至於不動產買賣契約書是跟買賣協議書一
18 起簽立的。在簽立買賣協議書、報酬同意書及不動產買賣契
19 約書前，就知道本件已無法以一般市場買賣程序為交易，才
20 會與蘇怡維就系爭不動產要如何透過拍賣程序取得房屋為討
21 論，包括應買流程及價格等。之後，我們也順利的透過拍賣
22 程序取得系爭不動產所有權。...報酬同意書不是在7月25日
23 簽的，7月25日見面應該是在討論如何撤回系爭不動產拍買
24 程序及如何應買的問題。一般來講，報酬同意書都是在買賣
25 雙方談妥買賣金額並簽訂買賣契約之後才簽立報酬同意書等
26 語（北簡字卷第94至97頁）。益徵報酬同意書為買賣協議書
27 後所簽立，並無任何上訴人所主張須有以一般買賣程序交易
28 作為給付服務費之條件，是上訴人前揭所辯，顯不足採。

29 3.上訴人又主張縱被上訴人請求服務報酬有理，服務報酬之服
30 務內容應包含被上訴人應完成點交程序云云。然此業經證人
31 林燕嬌於原審審理中證稱：當初簽立報酬同意書時，並未約

01 定要點交並讓上訴人取得系爭不動產內動產等語（北簡字卷
02 第97頁）。且觀之報酬同意書、買賣協議書亦未就此明文約
03 定，上訴人主張抵銷，要無所據。另上訴人於原審主張112
04 年8月25日兩造已將服務費約定為10萬元云云（北簡字卷第
05 98頁），不但未提出與報酬同意書方式相同之書面約定為
06 證，且上訴人於本院審理中復提出112年12月11日對話截
07 圖，主張已討價還價改為23.5萬元之仲介服務費（本院卷第
08 81頁），足認上訴人翻異前詞，前後所述多所矛盾，其所主
09 張實難憑採，均難為對上訴人有利之認定。

10 六、綜上所述，被上訴人依報酬同意書之契約法律關係，請求上
11 訴人給付服務費25萬元，及自支付命令送達翌日即113年1月
12 12日（司促字卷第31頁）起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
14 決，並宣告假執行及免為假執行，並無違誤，上訴意旨指摘
15 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
20 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
22 民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩
23 法官 張淑美
24 法官 林怡君

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
28 書記官 陳美玫