

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2220號

原告 彥豪不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 魏詩梅

訴訟代理人 朱政勳律師

梁均合律師

被告 江佳穎

訴訟代理人 柯漢廷

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾捌萬參仟陸佰元，及自民國一百一十三年十一月二十八日起清償日止，按年息百分計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾玖萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾捌萬參仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告係經營不動產仲介業務之公司，原告公司仲介人員孫微婷前為被告介紹賣方張瓊華所有門牌號碼為新北市○○區○○路00號18樓房屋暨其坐落基地（下稱系爭房地），因被告有意購買該房地，兩造遂於民國113年6月16日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭不動產買賣意願書），由被告委託原告以買賣總價款新臺幣（下同）2,918萬元向賣方張瓊華承購系爭房地，並於同日簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭買方給付服務費承諾書）約定倘若議價成功，被告願於買賣雙方簽訂買賣契約時，給付原告相當於成交總價2%計算之服務費用。嗣被告委託原告議價後，賣方張瓊華亦同意以被告所出價2,918萬元之價格出售，原告旋即為買賣雙方安

01 排簽約事宜，被告與張瓊華並於113年7月8日當日就系爭房
02 地簽署不動產買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約），約定
03 成交價即為2,918萬元；另被告與賣方張瓊華成交後，亦簽
04 具服務費給付承諾書（下稱系爭服務費給付承諾書）交付予
05 原告收執，承諾給付按系爭房地買賣總價款2%計付之即
06 583,600元服務費（計算公式：2,918萬元×2%=58萬3,600
07 元）予原告。詎被告竟於履約過程中經常無故失聯，甚至於
08 伊陸續發生如未依約在113年7月16日將簽約款282萬元匯入
09 履約保證專戶，而賣方張瓊華因此打算解除契約時，又被告
10 就用印款、完稅款、交屋亦有為遲延給付等情事，原告始終
11 積極協調買賣雙方當事人繼續履約，且在被告無法接受賣方
12 張瓊華擬依不動產買賣契約書第12條約定向伊請求簽約款遲
13 延給付之違約金40多萬元之際，亦經原告戮力協商以被告僅
14 須負擔4萬元違約金達成協議。被告恣意系爭服務費給付承
15 諾書之約定一再拒絕支付原告服務費583,600元之約定，縱
16 使原告曾釋出最大善意再於103年10月22日與被告簽訂服務
17 費給付時間調整協議書（下稱系爭服務費給付時間調整協議
18 書），約定於被告完成所有權移轉登記及完成與屋主交屋手
19 續當日轉帳至原告名義所有台新銀行帳號第00000000000000
20 號帳戶或以現金支付方式給付上揭服務費58萬3,600元，豈
21 料被告於完成所有權移轉登記及完成與屋主交屋手續後迄今
22 仍藉故拖延，分毫未付，迭經原告試圖溝通協調未果。為
23 此，原告爰依系爭服務費給付承諾書、系爭服務費給付時間
24 調整協議書之約定暨民法第568條第1項之規定，請求被告給
25 付服務報酬費58萬3,600元等語。

26 (二)為此聲明：

- 27 1.被告應給付原告58萬3,600元，及自起訴狀繕本送達之翌
28 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 2.願供擔保，請准予宣告假執行。

30 二、被告抗辯則略以：

31 (一)原告公司店長鄭婷芸於雙方簽約時對伊表示停車位要交換云

01 云，將原告擬購買之5號停車位，臨時改換成51號停車位，
02 原告在事後始知悉51號停車位屬於鄭婷芸，深感受騙，蓋當
03 初是騙伊說因賣方張瓊華的兒子想要保留5號停車位，所以
04 才要更換成出售51號停車位云云，可認原告係利用從事專業
05 仲介職務之便去更換比較好的停車位，讓伊買到比較差的停
06 車位，且伊認為擔任仲介的原告有偏袒賣方張瓊華之情形，
07 亦趁機圖謀自行獲利，從而伊僅願意支付0.5%的仲介服務
08 費等語置辯。

09 (二)為此聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項如下：（以下本院卷第57至58頁）

13 (一)被告確有簽署下列文件：

14 1.原證2之系爭不動產買賣契約（見北司調卷第15至24
15 頁）。

16 2.原證3之系爭服務費給付承諾書（見北司調卷第25頁）。

17 3.原證4之系爭服務費給付時間調整協議書（見北司調卷第
18 27頁）。

19 4.原證6之買方給付服務費承諾書、不動產買賣意願書（見
20 本院卷第45至47頁）。

21 (二)原告為經營不動產仲介業務之公司，原告公司仲介人員孫微
22 婷前為被告介紹系爭房地。

23 (三)被告於113 年6 月16日與原告簽訂系爭不動產買賣意願書
24 （見本院卷第47頁），委託原告以約定總金額2,918 萬元向
25 賣方承購上揭房地，並簽署系爭買方給付服務費承諾書（見
26 本院卷第45頁）約定倘議價成功，被告願於買賣雙方簽訂買
27 賣契約時，給付原告相當於成交總價2 %計算之服務費用。

28 (四)系爭房地之所有人張瓊華亦同意以被告所出價2,918 萬元之
29 價格出售，被告與張瓊華於113 年7 月8 日當日就系爭房地
30 系爭房地買賣契約，約定由被告以總價2,918 萬元向張瓊華
31 購買系爭房地。

01 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

02 (一)經查，原告經營不動產仲介業務，該公司仲介人員孫微婷前
03 為被告介紹系爭房地，被告於113年6月16日與原告簽訂系
04 爭不動產買賣意願書，委託原告以約定總金額2,918萬元向
05 賣方承購上揭房地，並簽署系爭買方給付服務費承諾書約定
06 倘議價成功，被告願於買賣雙方簽訂買賣契約時，給付原告
07 相當於成交總價2%計算之服務費用，系爭房地之所有人張
08 瓊華亦同意以被告所出價2,918萬元之價格出售，被告與張
09 瓊華於113年7月8日當日就系爭房地系爭房地買賣契約，
10 約定由被告以總價2,918萬元向張瓊華購買系爭房地等情為
11 兩造所不爭執，已如前述，並有系爭不動產買賣契約（見北
12 司調卷第15至24頁）、系爭服務費給付承諾書（見北司調卷
13 第25頁）、系爭服務費給付時間調整協議書（見北司調卷第
14 27頁）及系爭買方給付服務費承諾書、不動產買賣意願書
15 （見本院卷第45至47頁）等資料附卷足憑，則原告依系爭服
16 務費給付承諾書、系爭服務費給付時間調整協議書之約定暨
17 民法第568條第1項之規定，請求被告給付按系爭房地成交總
18 價2,918萬元之2%計算服務報酬費58萬3,600元（計算公
19 式：2,918萬元 $\times$ 2%=58萬3,600元），應屬有據。

20 (二)按「當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第二百七十七條定有明文。又原告於起訴原因已
22 有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以
23 空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不
24 利益之裁判，本院十八年上字第一六七九號著有判例可資參
25 照」，有最高法院87年度台上字第730號民事裁判可資參
26 照。承上，原告就其訴請被告給付服務報酬費58萬3,600元
27 之部分，已為相當之證明，被告固抗辯其本欲購買5號停車
28 位，嗣遭原告公司仲介人員誤導，始同意購買51號停車位，
29 原告於買賣過程中偏袒賣方張瓊華並趁機圖謀自行獲利，只
30 能請求0.5%之服務費用云云，然被告就所為前揭抗辯事實
31 並無確實證明方法，僅係空言爭執，依前揭說明，當然認定

其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，是被告所為前揭抗辯並不可採。

五、綜上所述，原告依系爭服務費給付承諾書、系爭服務費給付時間調整協議書之約定暨民法第568條第1項之規定，請求被服務報酬費58萬3,600元，及自113年11月28日起至清償日止（見北司調卷第35頁），按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、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，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為 理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 26 日
民事第四庭 法 官 李家慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 26 日
書記官 鍾雯芳