

臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第1816號

原告 亞太國際地產股份有限公司

法定代理人 秦啟松

訴訟代理人 林秉程

鄭憶霖

被告 精準度整合行銷有限公司

法定代理人 吳致宏

上列當事人間請求返還服務費事件，經士林地法院移送前來，本院於民國109年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬玖仟陸佰肆拾伍元，及自民國一百零八年九月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造於民國104年11月18日簽訂海外國際地產物業廣宣合作契約書（下稱系爭契約），並於馬來西亞建案附約第貳條第一項第一款、第參條第一項第一款約定，原告應按房款總價之2%，並扣除馬來西亞10%稅賦後支付服務報酬予被告。訴外人高儷珊於105年5月14日透過被告轉介，進而購買馬來西亞建案Grand Medini，另向建商支付定金及房款後，原告即依前開約定，支付服務報酬予被告，被告業於105年9月10日受領服務報酬新臺幣（下同）79,645元【計算式：房款總價581,435馬幣 $\times$ 2% $\times$ 90%=10,465.83馬幣，按當時匯率馬幣兌換新臺幣為1：7.61，折合新臺幣約79,645元】，然訴外人高儷珊事後因故取消購買，建商於扣除必要費用後以開立支票方式將馬幣45,047.04轉存入高儷珊指定之第三人李鈺勻銀行帳戶。依系爭契約第伍條第五款約定，

01 如客戶解除契約時，致原告無法向建商申請佣金或遭建商追
02 回佣金時，被告應返還已受領之服務費，經原告一再催討，
03 被告置之不理，為此依契約法律關係提起本訴等語。並聲
04 明：被告應給付原告79,645元，及自支付命令送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：訴外人高儷珊已匯款100多萬元給地產公司，後
07 來取消購買時，原告僅退回35萬元予訴外人高儷珊，因此原
08 告實已領取建商發給之獎金，不應向被告要求返還服務費；
09 再者被告已投入行銷資源，原告無權利向被告請求返還服務
10 費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張因被告介紹高儷珊購買馬來西亞不動產，因而給付
13 被告服務報酬折合新臺幣79,645元，被告業已受領一節，業
14 據原告提出海外國際地產物業廣宣合作契約書、玉山銀行匯
15 款明細為證，被告對此亦不爭執。嗣高儷珊取消購買前開不
16 動產，建商將剩餘款項匯至高儷珊指定之帳戶，並將原告之
17 佣金予以扣抵一情，亦有原告提出之高儷珊向建商取消購買
18 建案信函、授權書、付款單、支票暨轉存收據、建商通知信
19 函為證，堪信為真實。再依兩造簽立之系爭契約第伍條第五
20 款約定：「乙方（即被告）邀約購買之客戶有下列情形，致
21 甲方（即原告）無法向建商申請佣金或遭建商追回佣金時，
22 乙方並應返還已收受之服務費：(五)客戶或建商依合約解除契
23 約時」（見本院卷第13頁）。查本件高儷珊既已解除不動產
24 買賣契約，建商亦將部分買賣價金退還高儷珊，並向原告追
25 回佣金，依前開約定被告負有返還已收受服務費之義務，則
26 本件原告依系爭契約第伍條第五款約定請求被告返還服務費
27 79,645元，應屬有據。至被告抗辯原告已收取建商佣金，不
28 應向其索討服務費云云，未舉證以實其說，並非可採，且其
29 投入行銷資源與本件請求返還服務費，乃屬二事，不得以此
30 解免其契約義務。

31 (二)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定

01 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
02 率；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一效力，民法第233條第1項、第
06 229條第2項定有明文。查本件原告之請求，核屬無確定期限
07 之給付，原告請求被告應給付自支付命令繕本送達翌日即10
08 8年9月6日（見司促卷第52、53頁）起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息，亦屬有據。

10 四、綜上，原告依契約法律關係，請求被告給付79,645元，及自
11 108年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
12 由，應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
14 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述。

15 六、本件原告勝訴部分係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依
16 民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
18 費用額為1,000元（第一審裁判費），由被告負擔。

19 中 華 民 國 109 年 7 月 3 日
20 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
23 庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師提
24 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 109 年 7 月 3 日
26 書記官 賴敏慧

27 附錄：

28 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

29 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
30 理由，不得為之。

31 二、民事訴訟法第436條之25：

- 01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。