

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第17266號

原告 立舍不動產有限公司

法定代理人 吳采樺

訴訟代理人 陳宗佑律師

被告 陳虹霏

訴訟代理人 陳承清

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國111年5月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國一百一十年七月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年間委請原告仲介買賣房屋，雙方約定仲介服務費用為成交價金2%。嗣原告為被告覓得由恆顧建設股份有限公司（下稱恆顧建設公司）所興建之「恆顧・世界首席」建案編號A3-19不動產（下稱系爭不動產），而系爭不動產之買受人為訴外人藍靜誼，藍靜誼將其購買系爭不動產之權利以新臺幣（下同）1,800萬元之成交價讓與被告，被告並於110年6月21日與藍靜誼簽立「不動產買賣權利讓渡書」，並為擔保系爭不動產之交易，由被告、藍靜誼與合泰建築經理股份有限公司簽訂「價金履約保證書」，將買賣價款以該公司名義信託與台新國際商業銀行。兩造於同日另行簽立「服務費確認單」，約定應付總服務費為36萬元即權利讓渡金額1,800萬元之2%。被告、藍靜誼亦於110年6月29日，與恆顧建設公司簽立3方協議書，由被告承受藍靜誼基

01 於房屋、土地預定買賣契約書之權利，是原告已依債之本旨
02 完成其基於仲介服務契約所應提供之勞務，被告應依約給
03 付仲介服務費用，詎被告於110年7月1日僅匯款18萬元予原
04 告。另因系爭不動產非原告所開發之物件，而係與其他仲介
05 公司「配案」，即藍靜誼係台慶不動產關埔埔頂加盟店之客
06 戶，原告需透過台慶不動產仲介公司關埔埔頂加盟店居間方
07 能撮合，故2%仲介費係由原告與台慶不動產關埔埔頂加盟店平分
08 故原告不可能承諾僅收取1%仲介服務費，爰依法提起本件
09 訴訟等語。並聲明：被告應給付原告18萬元，及自支付命令
10 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：被告與原告店長於110年6月16日第1次約在新竹
12 市「芳琳居」交誼廳洽談富宇擎天A5-2房屋，原告店長書寫
13 「買方給付服務費承諾書」時親口對被告說：「我把你當妹
14 妹，你的物件我只會收1%服務費，文件上雖寫2%之服務報
15 酬，但你放心不必理會。」，並於110年6月18日被告與父親
16 及弟弟親臨原告公司洽談富宇擎天A5-2房屋時，原告店長再
17 次提到把被告當妹妹看，故服務費只收1%。但因富宇擎天
18 A5-2房屋屋主突然要漲價而告吹，臨走前被告仍請原告店長
19 繼續幫忙找其他的物件。被告因急於找房子，而於110年6月
20 20日找到另一家「家事達不動產有限公司」（即有巢氏房屋
21 新竹竹科關新加盟店）之物件『寶睿博苑』，房屋總面積
22 48.48坪，透過仲介，被告與屋主談了4、5小時雙方都已談
23 好成交價1,690萬元準備要簽約，惟因該店仲介服務費堅持
24 收取2%，被告便打電話給原告店長告知此事，原告店長答
25 稱：「那你就找個理由不要跟他們簽了，我來幫你找，仲介
26 服務費還是1%。」，於是當日晚上約11時，原告店長便將系
27 爭不動產之不動產買賣意願書傳至被告的手機，並約翌日18
28 時至原告公司談。而於6月21日被告如期赴約，怎料藍靜誼
29 與被告談妥成交價1,800萬元後，原告店長才告知被告系爭
30 不動產仲介服務費要收2%，因被告仍認為原告店長承諾過服
31 務費只收1%，應該不會食言，嗣原告店長拿一些文件給被告

01 簽名，內容原告沒有仔細看就簽了，故原告匯給原告公司服
02 務費1%即18萬。被告首購房屋，仲介業者在被告未有社會經
03 驗及歷練下，誤信其甜言術語，原告謂能以1%之仲介費達成
04 購屋意願，但事後卻以2%佣金，並未履行其承諾，又受原告
05 店長影響，擔心一旦實施房地合一稅房價會漲，便急迫地找
06 房子；而「屋主委託書」、「要約書」、「斡旋單」原告都
07 沒有拿給被告簽過；且「服務費確認單」原告拿給被告簽好
08 後，沒有給執一聯，亦未給至少3天的審閱期，買賣流程過
09 於輕率，用定型化契約形式來訛騙消費者，此舉乃對初入社
10 會者顯失公平，顯有因急迫、輕率、無經驗而為給付2%仲介
11 費之約定，爰依民法第74條撤銷其約定，另請本院酌情減佣
12 金至當時互相允諾之1%等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
13 駁回。

14 三、原告主張被告於109年間委請原告仲介買賣房屋，嗣原告為
15 被告覓得系爭不動產，而系爭不動產之買受人為訴外人藍靜
16 誼，藍靜誼將其購買系爭不動產之權利以1,800萬元之成交
17 價讓與被告，被告並於110年6月21日與藍靜誼簽立「不動產
18 買賣權利讓渡書」，並為擔保系爭不動產之交易，由被告、
19 藍靜誼與合泰建築經理股份有限公司簽訂「價金履約保證
20 書」，將買賣價款以該公司名義信託與台新國際商業銀行，
21 被告於110年7月1日匯款18萬元仲介服務費予原告等情，業
22 據原告提出不動產買賣權利讓渡書影本（見本院卷第83-91
23 頁）在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，
24 堪信為真實。

25 四、原告主張兩造間約定仲介服務費用為成交價金2%即36萬元，
26 被告尚應給付18萬元等語，惟為被告所否認，並以前揭情詞
27 置辯。經查，依原告提出被告不爭執真正之服務費確認單，
28 其上明確載明應付總服務費為36萬元（見本院卷第93頁），
29 且於6月26日原告店長亦告知：「剛開發店長來電提醒，爸
30 爸週一中午前匯款要連同服務費36萬元一併匯入履保帳戶！
31 」，被告回覆「好的店長，有跟爸媽說了……」，亦有原

告提出之Line對話紀錄在卷可佐（見本院卷第97頁），是原告於被告與原買方藍靜誼、恆顧建設公司於6月29日簽立不動產買賣讓渡協議書前，於6月26日即已告知被告服務費為36萬元，被告亦已知悉。被告雖提出原告於110年5月24日之line通話紀錄「我們是朋友，1%部分我用個人部分折給您」（見本院卷第123頁），惟原告否認此係指本件系爭不動產之仲介服務費用，且被告亦陳明：110年6月16日洽談建設公司富宇擎天A5-2之物件，店長書寫買方給付服務費承諾書時親口對被告說，我把你當妹妹，你的物件我只會收1%服務費，但因該物件之屋主突然要漲價而告吹（見本院卷第53、54頁），是尚難謂原告承諾收取1%仲介服務費用者為本件系爭不動產，而原告雖聲請傳喚證人陳俊錡、陳承清，惟依被告所提之書狀，證人陳俊錡、陳承清係於110年6月18日與原告至仲介公司進一步洽談富宇擎天A5-2之物件時，原告提到仲介服務費用只收1%（見本院卷第54頁），是證人陳俊錡、陳承清僅能證明原告於富宇擎天A5-2之物件承諾收取1%仲介服務費用，並無從證明原告於系爭不動產亦為此承諾，是本院認並無傳喚之必要，被告既未證明原告承諾本件仲介服務費用僅收取1%即18萬元，則其所辯，並不足採。

五、次按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第74條第1項定有明文。又民法第74條第1項所規定之撤銷權，須以訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤銷之效果，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之為攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，其法律行為仍不因此而失其效力（最高法院70年度台上字第174號、86年度台上字第2521號裁判意旨參照）。經查，被告固辯稱：依民法第74條撤銷仲介服務費用之約定云云，惟揆諸前揭說明，本件被告僅於本件訴訟中主張行使此項撤銷權，而以之為攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，是被告前揭所辯，

亦不足採。

六、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
第229條第2項分別有明文規定。查原告對被告之請求，係以
支付金錢為標的，給付並無確定期限，是原告請求被告給付
自支付命令繕本送達翌日即110年7月22日（見本院110年度
司促字第11804號卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%
計算之利息，洵屬有據。

七、從而，原告依契約之法律關係，請求被告應給付原告18萬元
，及自110年7月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息，為有理由，應予准許。

八、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供
擔保後，得免為假執行。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
爰不逐一詳予論駁。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額
，依後附計算書確定如主文所示。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
臺北簡易庭
法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本

01)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

03 書 記 官 林珣倩

04 計 算 書

05 項 目 金 額 (新臺幣) 備 註

06 第一審裁判費 1,880元

07 合 計 1,880元