

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第327號

原告 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 楊政達律師

被告 林宸汝

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國114年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣214,900元，及自民國113年7月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣2,320元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣214,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲明：

「被告應給付原告新臺幣214,900元，其中150,400元應自113年6月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中64,500元應自113年7月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣變更為：「被告應給付原告新臺幣214,900元，及自113年7月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告於民國(下同)113年3月8日，向原告所屬中山南京店不動產經紀人即訴外人李鳳宜(下稱其名)表示欲購買門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號之房地(下稱系

01 爭房地)，並簽署「信義房屋買賣斡旋/要約契約」(下稱系
02 爭A斡旋契約)出價新臺幣(下同)2,100萬元，同時以現金交
03 付斡旋金10萬元，委由李鳳宜向系爭房地之原所有權人(下
04 稱屋主)洽商；又於同年3月17日以斡旋契約更改出價為2,20
05 0萬元向屋主斡旋系爭房地(下稱系爭B斡旋契約)，幾經居間
06 協商，終以2,150萬元成交，於同年4月18日簽定不動產買賣
07 契約(下稱系爭契約)，並於同年7月22日完成交屋。依系爭
08 斡旋契約第3頁第四條買方服務費給付及其他約定第1項約
09 定，被告應給付系爭房地總價2,150萬元之1%服務報酬即21
10 5,000元，然被告僅於113年6月23日給付100元，其餘214,90
11 0元迭經催告，迄未給付，為此依民法第565條及系爭A、B斡
12 旋契約提起本訴等語。並聲明：即表文第一項所示。

13 三、被告則以：被告為原告集團員工，本能享有員工福利補助，
14 且被告在買賣系爭房地時，並無放棄員工福利，所以應能享
15 受員工福利服務費折讓。又被告於購買系爭房地後，7日內
16 依公司規定之流程上兩次簽呈申請服務費補助，均遭原告人
17 資部以系爭房地賣方有折讓服務費，因此被告不得享有員工
18 福利否決被告之申請，然人資部所述按辦法不能享有員工福
19 利根本沒有，因為公司沒有明文規章規定語置辯。並聲明：
20 原告之訴駁回。

21 四、本院之判斷：

22 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
23 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
24 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
25 68條第1項分別定有明文。

26 (二)經查，原告主張被告委由李鳳宜向系爭房地之屋主居間協
27 商，先後簽立系爭A、B斡旋契約，終以2,150萬元成交，與
28 屋主於113年4月18日簽定系爭契約，並於同年7月22日完成
29 交屋，履行完畢原告之居間仲介義務，依系爭斡旋契約第3
30 頁第四條買方服務費給付及其他約定第1項約定：買方承諾
31 經由信義房屋仲介成交時，除另有約定外，應依房地成交總

01 價1%(含稅)計算之服務報酬給付信義房屋……【支付時期：
02 簽訂買賣契約書時支付70%，賣方點交房地或與建設公司完
03 成換約手續時支付30%，買方同意以現金支付，信義房屋應
04 開立統一發票以為憑據】（見本院卷第23頁），被告應給付系
05 爭房地總價2,150萬元之1%服務報酬即215,000元，然被告僅
06 於113年6月23日給付100元，其餘214,900元迭經催告，迄未
07 給付等情，業據提出系爭A、B斡旋契約、不動產買賣契約
08 書、安信建築經理股份有限公司結案單、郵局存證信函等件
09 為證（見本院卷第17頁至第48頁），核屬相符，並為被告所均
10 不爭執，應可信實。

11 (三)惟原告請求被告給付系爭房地總價2,150萬元之1%服務報酬2
12 14,000元（扣除被告已於113年6月23日給付100元），則為
13 被告所拒，並以前詞置辯。經查，依「同仁及親屬買賣房地
14 產買賣管理辦法」（下稱系爭辦法）第9條載明：「第二條適
15 用對象買受公司委售物件，且登記為房地產所有權人時；或
16 適用對象為房地產所有權人委託公司售屋時，得享有本條服
17 務費優惠。一、買售公司委售物件(一)同仁及其配偶和未成
18 年子女，買受公司委託物件時，原應給付買賣總價額1%之買
19 方服務費由公司予以補助，惟銷售業績仍以買賣總價額之1%
20 計算。若任一方服務費有折讓之情形(須先經簽呈核准)，而
21 買賣方實收服務費總和為4%時，認列5%業績；實收服務費不
22 足4%時，則以實收服務費合計業績。」、及第10條載明：

23 「本條以下情形，應於買賣契約簽訂前以簽呈呈請總經理核
24 准【若為區/部(含)以上主管則應呈請董事長核准】後，方
25 得辦理契約之簽立。一、同仁及其親屬買受公司委託物件或
26 委託公司出售房地產，任一方服務費有折讓。二、同仁及其
27 親屬買賣房地產應遵循之時限，同仁有實際困難。」等語
28 （見本院卷第113、114頁），再觀諸原告提出之同仁及親屬
29 買賣房地產提報暨服務費補助申請單下方欄位亦已載明：

30 「2. 若本次購/售房地產隻買賣任一方服務費有折讓，也屬
31 例外情形。3. 若本次購/售房地產確實屬於例外情形時，則同

01 仁須先於買賣契約或委託契約簽訂前，以簽呈提報核准後再
02 上購售房地產提報單(須檢附呈核通過之簽呈掃描檔)。」各
03 等語(見本院卷第115頁)，足見原告公司內部規章及服務費
04 補助申請單均已確實載明，當「任一方服務費有折讓」之情
05 形，即屬服務費補助之例外情況，均須事先以簽呈提報，呈
06 請總經理核准後，方可享有服務費折讓之員工優惠，與被告
07 是買方或是賣方無涉。是被告抗辯原告公司無明文規範及其
08 係買方云云，已難憑取，遑論被告自承其於買賣系爭房地前
09 上過一次簽呈被撤銷，買賣當天也上過一次簽呈被撤銷，買
10 賣系爭房地後七天內上過四次被撤銷，撤銷理由都是賣方折
11 讓服務費就沒有享有員工福利等語(見本院卷第148頁)，而
12 觀之原告公司內部系統同仁及親屬買賣房地產提報暨服務費
13 補助申請單下方欄位，亦清楚載明若有申請服務費補助例外
14 情形須先於買賣契約或委託契約簽訂前，以簽呈提報核准後
15 再上購房地產提報單等字樣再次提醒，足證被告於買受系爭
16 房地前，亦已透過簽呈知悉員工優惠之服務費折讓本即應先
17 經由上級長官簽呈核可後，方有適用。被告明知其簽呈並未
18 經簽准，是其抗辯可享有員工福利補助云云，自屬無據。

19 (四)又原告主張，被告前於111年11月間藉由原告公司不動產經
20 紀人員提供居間仲介服務，購入臺北市○○區○○路000
21 巷00號之房屋(下稱前案房地)，並於購買前案房地時享有員
22 工購屋優惠，故於本次113年4月欲購買系爭房地前，被告明
23 知其屬二年內不得購入第二戶房屋且不得享有服務費優惠之
24 例外情形，且由李鳳宜代上簽呈請求准許例外同意被告二年
25 內購入第二棟房屋時，原告公司人力資源主管已於簽核意見
26 中表示：「1. 賣方服務費是否折讓，由業務各級主管依職權
27 裁決。2. 若同意賣方折讓，按辦法同仁不應享有公司購屋服
28 務費優惠。」等語(見本院卷第121頁至第123頁)，始例外同
29 意被告二年內購入第二棟房產；佐以被告於簽定系爭契約後
30 提報之二份簽呈，原告公司各單位主管均於簽呈中表示同意
31 人力資源部馮昌俊之意見：依系爭辦法，同仁透過公司買賣

01 不動產，當符合相關規定時，得享有服務費優惠，惟本案賣
02 方服務費有折讓，依規定同仁不適用服務費優惠補助。此與
03 同仁簽呈中所述其「未授權給任何人拋棄申請員工服利」無
04 所相關。故本案建議按規定不應予以服務費補助；一、「系
05 爭辦法第九條規定：同仁及其配偶和未成年子女，買受公司
06 委託物件時，原應給付買賣總價額1%之買方服務費由公司予
07 以補助，惟銷售業績仍以買賣總價額之1%計算。若任一方服
08 務費有折讓之情形(須先經簽呈核准)，而買賣方實收服務費
09 總和為4%時，認列5%業績；實收服務費不足4%時，則以實收
10 服務費合計業績。」因依規定，同仁購買公司委託物件可享
11 1%服務費補助，故過程中同仁不會要求服務費折讓，只有賣
12 方客戶會有要求服務費折讓的可能。故條文「買賣方實收服
13 務費總和為4%時，認列5%業績」，實則是指賣方服務費有折
14 讓，買方同仁無服務費補助，因此以實收服務費核計業績。
15 二「系爭辦法第十條規定：同仁及其親屬買受公司委託物件
16 或委託公司出售房地產，任一方服務費有折讓。應於買賣契
17 約簽訂前以簽呈呈請總經理核准【若為區/部(含)以上主管
18 則應呈請董事長核准】後，方得辦理契約之簽立。」此條文
19 之意旨為，同仁購屋時任一方服務費有折讓情形，原則上
20 應"不得辦理契約之簽立"，亦無法享有服務費優惠；但同仁
21 若於買賣契約簽訂前以簽呈提報，則層級主管得為有條件之
22 核准，即准/或不准契約簽立、准/或不准予同仁服務費優
23 惠。三、經檢視前次簽呈之簽核意見並無違誤，故建議維持
24 原決議(即本案林員不是用服務費補助)等語，有前開簽呈可
25 考(見本院卷第125頁至第134頁)。被告購買系爭房地既為二
26 年內購入第二棟之情況，自屬原告公司享有員工購屋優惠之
27 例外情形，姑不論被告於購屋時，已請業務簽呈表明不需申
28 請員工購屋優惠，被告既明知其簽呈未經簽准，是其抗辯可
29 享有員工福利補助云云，自難憑取；原告主張被告確無服務
30 費優惠補助之適用等語，信屬有據，應為可取。

31 五、從而，原告依民法第565條及系爭A、B斡旋契約，請求被告

01 給付214,900元，及自113年7月22日起至清償日止，按年息
02 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
04 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

05 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
06 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
08 費用額為2,320元（第一審裁判費），由被告負擔。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
10 臺北簡易庭 法 官 林振芳

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
13 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
16 書記官 蔡凱如