

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第8號

原告 盧瑞升
被告 鑫河行銷有限公司
法定代理人 王欣
被告 興硯建設股份有限公司
兼法定
代理人 羅新劼
被告共同

訴訟代理人 魏榮崑

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年4月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鑫河行銷有限公司應給付原告新臺幣（下同）113,402元，及自民國108年11月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用1,220元由被告鑫河行銷有限公司負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張

原告前與被告鑫河行銷有限公司簽訂銷售契約，約定由原告承攬銷售被告興硯建設股份有限公司之「太硯典藏NO.6」建案共13戶，銷售期間自108年4月1日起至108年9月30日止，如原告成功銷售，則被告鑫河行銷有限公司應給付原告銷售金額2%之服務費（下稱系爭契約）。迄至系爭契約屆滿，原告為被告鑫河行銷有限公司銷售之總價為47,748,000元，應領取954,960元之服務費。然被告鑫河行銷有限公司僅給付銷售總價1.75%之服務費予原告，剩餘0.25%之服務費即119,370元則迄未給付，扣除5%稅金後，被告鑫河行銷有限公司尚應給付原告113,402元。而被告興硯建設股份有限公司之法定代理人即被告羅新劼並曾於系爭契約上簽名，

是被告興硯建設股份有限公司及被告羅新劫均應與被告鑫河行銷有限公司共同負責，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告113,402元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯

依不動產經紀業管理條例規定，原告不得以個人名義行銷不動產，故系爭契約應屬無效。且兩造先前曾有口頭協議，因原告銷售價格未達兩造約定之售價，故原告同意讓被告扣除服務費，但其無法舉證。被告羅新劫於系爭契約簽名，係表示被告羅新劫同意原告以私人名義簽定系爭契約，並非表示其為系爭契約之當事人等語。

三、原告與被告鑫河行銷有限公司曾簽定系爭契約，系爭契約上並有被告羅新劫之簽名，迄至系爭契約屆滿之日止，原告銷售之總價為47,748,000元等事實，業據原告提出系爭契約及存摺影本在卷可參（見本院卷第8至13、83、84頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應連帶給付原告113,402元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）系爭契約是否有效？（二）如有效，則原告得向被告鑫河行銷有限公司請求之服務費金額為何？（三）原告得否向被告興硯建設股份有限公司及羅新劫請求連帶給付服務費？

（一）系爭契約是否有效？

1.按民法第72條規定：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」又按不動產經紀業管理條例第1條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」同法第32條規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台幣10萬元以上30萬元以下罰鍰。」

01 2.依上揭規定可知，不動產經紀業管理條例係為保障交易當
02 事人之權益所定之行政管制措施，如未經主管機關之許可
03 而從事不動產經紀業，僅係是否應受主管機關懲處之問題
04 ，就不動產經紀之契約本身則無違反公序良俗可言。且本
05 件被告鑫河行銷有限公司既承接被告興硯建設股份有限公
06 司之銷售建案，顯有足夠之專業能力知悉上開規定，然被
07 告鑫河行銷有限公司既仍與原告簽定系爭契約，自不得再
08 於訴訟中此抗辯系爭契約無效。是應認原告與被告鑫河行
09 銷有限公司間之系爭契約有效。

10 (二) 如有效，則原告得向被告鑫河行銷有限公司請求之服務費
11 金額為何？

12 1.按系爭契約第10條第1項約定：「銷售(可)售戶共13戶
13 服務費以2%計算。」(見本院卷第10頁)兩造既不爭執原
14 告銷售之總價為47,748,000元，則依銷售總價之2%計算，
15 原告應領取之服務費即為954,960元【計算式：47,748,0
16 00×2%=954,960】。而依被告提出之分費帳，被告鑫河
17 行銷有限公司共匯款835,590予原告(見本院卷第87頁)
18 ，上開954,960元扣除835,590元後，即為119,370元，
19 與原告主張相符，而該119,370元扣除5%營業稅後，即為
20 113,402元【119,370×95%=113,402，元以下四捨五入
21 】，亦與原告請求之金額相符，是原告請求應屬可採。

22 2.被告雖抗辯原告有同意被告扣款云云，然未提出證據以實
23 其說，自難採信。被告又稱因原告銷售價格未達兩造約定
24 之價錢，被告同意出售，但原告應扣除部分服務費云云，
25 然系爭契約第10條第2項約定：「若銷售低於底價時須經
26 業主同意方可售出並以成交價請領服務費。」可見系爭契
27 約已就銷售價格低於原約定價格之情形為規範，而被告既
28 未爭執有同意出售，則依上揭約定，自應以實際出售價格
29 計算服務費，而毋需另行扣款。被告僅空言抗辯兩造有約
30 定須扣款才同意出售，自難採信。

31 3.綜上所述，原告依系爭契約請求被告鑫河行銷有限公司給

01 付服務費113,402元，為有理由。

02 (三) 原告得否向被告興硯建設股份有限公司及羅新劼請求連帶
03 給付服務費？

04 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
05 之事實者，就其事實有舉證之責任。」民事訴訟如係由原
06 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
07 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
08 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
09 請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）
10 。又按公司間各自具獨立之法人格，除有相當事由可依揭
11 穿公司面紗原則認定公司之法人格同一外，均應認各公司
12 僅就以自己名義所為之法律行為負責。

13 2.查被告羅新劼固於系爭契約上簽名，然並未記載被告羅新
14 劼是否應負擔任何契約上責任，則原告請求被告羅新劼與
15 被告鑫河行銷有限公司負連帶清償責任，已有可議。且原
16 告自陳：被告鑫河行銷有限公司是被告興硯建設股份有限
17 公司的子公司，實際上洽談系爭契約時是和被告羅新劼談
18 ，因為其不認識被告鑫河行銷有限公司之老闆，被告羅新
19 劼要我放心故在其上簽名，我認為應由被告興硯建設股份
20 有限公司負責，但簽名是簽被告羅新劼的名字等語（見本
21 院卷第81頁反面第1至7行）。可見原告對於被告羅新劼
22 簽名時，究係以被告興硯建設股份有限公司之法定代理人
23 身分簽名、以被告羅新劼個人名義簽名，或係以被告鑫河
24 行銷有限公司之實質負責人之身分簽名，亦不明瞭。且被
25 告亦抗辯被告羅新劼有與被告鑫河行銷有限公司共同負責
26 之意，原告又未提出其他證據證明被告興硯建設股份有限
27 公司及羅新劼為系爭契約之相對人，則原告請求被告興硯
28 建設股份有限公司及被告羅新劼連帶負責，即無理由。

29 五、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
30 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同
31 法第203條規定：「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5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」查本件給付服務費債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於108年11月19日送達被告鑫河行銷有限公司，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第20頁），是被告應於108年11月20日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係請求被告鑫河行銷有限公司給付原告113,402元，及自108年11月20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。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟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。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中 華 民 國 109 年 5 月 8 日
中壢簡易庭 法官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

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 109 年 5 月 8 日
書記官 巫嘉芸