

臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度湖簡字第1837號

原告 聖皇不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李忠郎

訴訟代理人 陳玲玥

被告 王小芳

訴訟代理人 陳巍峨

上列當事人間給付服務費事件，經本院於民國107年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣叁拾萬肆仟元，及自民國一〇七年十一月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣叁仟叁佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣叁拾萬肆仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年7月3日與原告簽訂買賣議價委託書與要約書（下稱系爭委託書），委託原告提出承買要約及議價，經原告與賣方（即訴外人林怡君）議價以新臺幣（下同）1,520萬元之總價成交，購買門牌臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號1樓房地（下稱系爭房地），雙方已簽訂不動產買賣契約，並於107年9月21日完成交屋結案。依系爭委託書第4條第1款約定，委託人即被告應給付原告按買賣成交總價2%計算之服務報酬，惟被告迄今仍未給付。為此，依上述約款之法律關係，訴請被告如數給付，暨自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯：伊於107年7月1日認識原告訴訟代理人（以下簡稱原告訴代），7月2日帶伊看系爭房屋，因伊7月5日要前往大陸，原告訴代可能怕此案簽不成，就前往伊工作店裡一直遊說，在伊店裡很忙的情形下，原告訴代和一位周先生一直到伊店裡，伊想這事他們比較專業就委託原告訴代幫伊談，伊

01 表示如果1,500萬元可以談下來的話伊就簽，原告訴代表示
02 她跟屋主斡旋就加20萬元，1,520萬元把系爭房屋談下來，
03 問伊要不要買，伊表示加到1,520萬元服務費相對提高伊付
04 不出來，原告訴代說服務費到時候優惠為1%，系爭委託書上
05 2%伊沒有詳細看清楚，伊認知服務費是15萬2,000元，後來
06 有談到18萬元等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、法院判斷：

08 (一)原告主張兩造簽訂系爭委託書，經原告與賣方林怡君議價，
09 雙方以1,520萬元之總價成交，已就系爭房地簽訂簽訂不動
10 產買賣契約，並於107年9月21日完成交屋結案，被告尚未給
11 付任何服務報酬之事實，業據提出系爭委託書、不動產買賣
12 契約書及交屋結案各項費用分算明細表影本為證，此部分亦
13 為被告所不爭執，堪信屬實。

14 (二)原告復主張依系爭委託書第4條第1款約定，被告應給付原告
15 按買賣成交總價2%計算、即30萬4,000元之服務報酬等語。
16 經查，系爭委託書第4條第1款確有「同意以買賣成交總價款
17 百分之2之現金金額乙次給付受託人作為服務費報酬」之約
18 定，有卷附系爭委託書影本可參。被告雖以前詞置辯，然為
19 原告所否認，原告並陳稱：被告有詢問服務費不能少嗎？伊
20 表示沒辦法，伊公司都是抽2%；而被告會加價20萬元是因原
21 屋主堅持1,580萬元，伊說服到1,540萬元，被告這邊伊跟她
22 講說，再加20萬元1,520萬元，伊退傭20萬元給屋主，補到
23 1,540萬元讓買賣成交，所以屋主那邊服務費是收40萬元，
24 不然1,520萬元的服務費是算4%(即60萬8,000元)；18萬是交
25 屋後雙方在磋商，但伊店長不同意等語。核以系爭委託書既
26 有上述明文之約定，而被告就其抗辯原告同意服務報酬優惠
27 為1%乙節，又未能舉證以明，所辯自無從憑採。

28 (三)承上所述，被告與系爭房地之出賣人，係以1,520萬元之總
29 價成交簽訂不動產買賣契約，並已完成交易，則原告主張依
30 系爭委託書第4條第1款規定，被告應按總價1,520萬元之2%
31 計付服務費報酬30萬4,000元，即屬有據。

01 四、從而，原告依系爭委託書約定之法律關係，請求被告給付服
02 務報酬30萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起、即107年
03 11月16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。

05 五、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之判決，應依職權
06 宣告假執行，並確定本件訴訟費用額為3,310元（即第一審
07 裁判費），應由被告負擔

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 108 年 1 月 11 日
10 內湖簡易庭法官 施月耀

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

15 中 華 民 國 108 年 1 月 11 日
16 書記官 王玉雙