臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第1020號

原　　告　若水不動產仲介有限公司
法定代理人　林書文
原　　告　田國霖
上二人共同
訴訟代理人　劉琦富律師
被　　告　何煒達　住臺北市○○區○○○路○○巷○○號12樓
　　居臺北市○○區○○路○○○號11樓

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國109年8月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告若水不動產仲介有限公司新臺幣肆拾貳萬元，及自民國一百零九年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告田國霖新臺幣壹萬岜仟元，及自民國一百零九年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟柒佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如分別以第一、二項之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告於民國109年初委託原告若水不動產仲介有限公司（下稱原告若水仲介公司）仲介購買訴外人阮福成所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍187/10000；下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號11樓房屋（下稱系爭房屋；即建號：51899、51912、51915、51916號建物；系爭土地及系爭房屋以下則合稱系爭房地），並門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號房屋地下二層編號16之停車空間即建號51903號之停車位（下稱系爭停車位），雙方約定由原告若水仲介公司為被告處理購屋仲介事宜（包含帶看房屋、議價及協助簽訂不動產買賣契約等），並約定仲介報酬為買賣總價金百分之一。嗣被

告與阮福成於以總價金新臺幣（下同）4,200萬元達成買賣系爭房地之合意，其等並於109年3月3日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告並委託地政士即原告田國霖辦理系爭房地及停車位之所有權移轉登記、抵押權設定登記、合約書變更及簽約手續等事宜，另約定代書服務費用為26,000元。其後，原告田國霖依約於109年4月22日辦竣上開所有權移轉及抵押權設定登記等相關事宜，而被告與阮福成事後亦於109年5月5日辦理點交系爭房地及停車位完畢。依約被告應給付以成交總價4,200萬元之1%計算之服務報酬即42萬元予原告若水仲介公司，另應給付26,000元代書服務費用予原告田國霖。惟被告除僅給付13,000元部分代書服務費用原告田國霖外，其餘服務費用則以系爭房屋漏水、系爭停車位權狀無車位編號及約定使用文件等語推託拒不給付。屢經催索，未予置理。爰依居間及委任契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明求為判決如主文第1項及第2項所示；及均願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊委託原告若水仲介公司處理購買系爭房地仲介事務，原告若水仲介公司所應盡之義務非僅限與仲介居間伊與賣方即阮福成簽約，其中另包含帶伊看屋、產權調查、說明確認現況等事項。而原告若水仲介公司及原告田國霖於伊與阮福成簽約前，一再表示系爭停車位「位於地下二層編號第16號」，造成被告誤認為該停車位有獨立權狀、有單獨確認特定之位置、可單獨作為買賣標的，其對象不限於同社區之區分所有權人。未料，系爭停車位之權狀雖有單獨之建號，但仍屬共有，該權狀上並無任何記載坐落位置以及車位編號，原告亦並未提供社區規約、區分所有權人決議記錄、分管契約等足以證明系爭停車位係位於所謂之「地下二層編號第16號」，造成伊根本無從確認該停車位之坐落位置，於該車位權狀並無標示坐落位址及車位編號之情形下，日後均可能發生變動。原告明知系爭停車位權狀並未明確記載坐落位址及車位編號，仍未據實告知伊上情，對伊刻意隱瞞，造成

伊受有停車位價值之損害。另原告既於系爭契約告知該停車位係位於「地下二層編號第16號」，則原告自應提出相關權狀、社區或住戶規約、區分所有權人會議決議、分管契約等資料證明。然原告卻遲未提出。此外，原告若水仲介公司於簽約前未據實告知系爭房屋有漏水情事，顯有未盡委任契約中之明確報告顛末之義務。則原告請求伊給付居間或委任報酬，自無理由等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告若水公司部分：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及第568條第1項分別定有明文。經查，原告主張被告於109年3月3日經其仲介向阮福成購買系爭房地及停車位，其等業於同日簽訂系爭契約，嗣於109年4月22日辦妥所有權移轉登記，並於109年5月5日辦理不動產點交完成，其已履行約定之受託事項之事實，業據提出不動產買賣契約書、土地及建物登記第一類謄本、房屋點交確認書及存證信函等件為證，復為被告所不爭執，自堪信此部分之事實為真實。

2.次查，被告於109年3月3日與阮福成簽訂系爭契約後，即在原告提出之服務報酬確認單上簽名確認本件居間報酬為42萬元乙節，有服務報酬確認單在卷可稽（見本院卷第13頁），被告對於其上簽名為真正乙節既不爭執，據此足認原告主張其曾與被告約定仲介系爭房屋之居間報酬為42萬元，並經被告簽名確認等語，與事實相符，應堪採信。此外，觀諸該服務報酬確認單上記載：「說明：一、本經紀業協助客戶(買賣方或承租出租方)為訂約之機會或為訂約之媒介，於不動產買賣契約(或租賃契約)簽立時，所提供之居間服務即已完成，客戶應給付仲介服務費之報酬予本

經紀業。二、報酬收取時機；租賃或買賣契約簽立同時一次收取。三、本確認單即為收據，於客戶支付服務費時由承辦人提供，發票則於款項收齊兩週內以郵寄方式提供。」等語，並經被告於其上簽名確認（見本院卷第13頁）乙情可知，兩造間關於仲介系爭房地及停車位之買賣事宜，性質上屬媒介居間，需因原告之斡旋、協助至買賣契約之簽訂始可請求被告給付居間報酬，亦即被告給付報酬之義務係於不動產契約簽訂時發生。而被告業與阮福成於109年3月3日簽訂系爭契約，為兩造所不爭，則被告依約即有給付原告42萬元服務報酬之義務。

3.至被告抗辯原告於伊簽訂系爭契約前向伊表示系爭停車位位於地下二層編號第16號，但其權狀上並無記載坐落位置以及車位編號，原告亦未提出管理規約。另原告於簽約前未據實告知系爭房屋有漏水情事，顯未盡明確報告顛末之義務云云。惟本件被告於109年3月3日與阮福成簽訂系爭契約後，即在原告提出之服務報酬確認單上簽名確認，顯見原告已完成被告所託事項，並無所謂未盡明確報告顛末義務之情。雖被告抗辯稱系爭房屋有漏水情事，系爭停車位權狀上並無記載坐落位置、車位編號，賣方亦無提出管理規約，惟本件被告係與阮福成簽訂不動產買賣契約，原告並非該買賣契約當事人，基於債之關係相對性原則，縱被告上開所辯屬實，然該等抗辯事由應僅存在於被告與阮福成之間，被告尚不得執此作為拒絕給付原告服務報酬之理由。

4.基上事證，足任兩造確有約定居間服務費用為42萬元，且被告無法證明原告有何違反忠實義務，致不得請求報酬之情事，則原告依居間法律關係，請求被告給付42萬元服務費用，於法有據。

（二）原告田國霖部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查，原告主張被

告於109年3月3日委託其辦理申報土地增值稅、契稅、印花稅、領取稅單，及系爭房地及停車位之所有權移轉登記、抵押權設定登記等事宜，其已依約完成受託事項之事實，業據提出委託書、服務收費明細表、土地及建物登記第一類謄本等件為證，復為被告所不爭執，自堪信為真實。

2.經查被告於109年5月5日與阮福成辦理系爭房地及停車位點交完成後，即在原告提出之服務收費明細表上簽名確認本件代書服務費用為26,000元乙節，有服務收費明細表在卷可按（見本院卷第15頁），被告對於其上簽名為真正乙節既未爭執，堪認原告主張其受被告所託，為被告辦理系爭房地及停車位之所有權移轉登記、抵押權設定登記等事宜，兩造約定代書服務費用為26,000元，並經被告簽名確認等語，並非虛假，應堪採憑。而本件原告既已完成受託事項，被告依約自有給付原告26,000元代書服務費用之義務，然被告僅給付其中13,000元，尚積欠13,000元未給付，則原告據此請求被告剩餘之13,000元代書服務費用，即屬有據。

3.至被告抗辯原告曾向伊系爭停車位於地下二層編號第16號，實則系爭停車位所有權狀上並無記載坐落位置以及車位編號，故原告顯有未盡明確報告顛末義務，自不得請求委任報酬云云，既為原告所否認，而被告就此部分之事實，復未提出任何有利於己之證據供本院參酌，已難憑信。況本件被告係與阮福成簽訂不動產買賣契約，並與原告簽訂該買賣契約，基於債之關係相對性原則，縱系爭契約中就停車位部分有所爭執，然該等抗辯事由應僅存在於被告與阮福成之間，被告尚不得執此作為拒絕給付原告代書服務費用之理由。從而，原告依委任契約請求被告給付積欠之代書費用13,000元，即屬有據。

四、綜上所述，原告依居間及委任法律關係，請求被告分別為如主文第1項及第2項所示之給付，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427 條第2 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另依職權確定訴訟費用額為4,740元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

士林簡易庭法　官　張明儀

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　陳仕偉