

臺灣臺北地方法院民事小額判決

108年度店小字第1165號

原告 一零四法拍網股份有限公司

法定代理人 林德泉

訴訟代理人 劉翠華

被告 陳能傑

訴訟代理人 王書芬

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟元，及自民國一〇八年四月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟零陸拾元由被告負擔新臺幣壹仟零伍拾元，由原告負擔新臺幣壹仟零壹拾元。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告委託原告協助標購新北市○○區○○路○段00號2樓房屋、增建部分及土地持份（下稱系爭房地），兩造並於民國108年1月24日簽訂標購不動產契約書（下稱系爭契約），原告協助被告投標、拍定取得系爭房地，於108年2月26日完成過戶，於108年4月15日完成房屋點交。服務報酬為新臺幣（下同）17萬元，依系爭契約第4條第2項約定，如得標，須於7日內交付7成服務費，餘3成交屋日付清，被告於得標後已依約給付11萬9000元服務費，惟尾款5萬1000元遲未結清，爰依系爭契約第4條第2項約定，請求被告給付。並聲明：被告應給付原告5萬1000元，及自108年4月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭契約第10條第2項約定已包含「保證點交」，原告隱瞞王龍宗於108年3月14日承諾會於108年4月15日前自行搬遷完畢，於108年3月22日前告知被告須另支付2萬500

0元與王龍宗，始能點交，致被告給付王龍宗2萬5000元搬遷費，已屬不完全給付，應從服務費5萬1000元中扣除，原告最多僅能請求服務費2萬6000元。另被告於108年2月11日給付原告11萬9000元，原告未提出已付款之發票，被告於108年2月23日給付原告1萬3000元，原告未提出已付款之收據，亦屬不完全給付等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被告委託原告協助標購系爭房地，兩造於108年1月24日簽訂系爭契約。

(二)兩造約定服務報酬為17萬元，被告已給付11萬9000元。

四、本件應探究者：原告請求被告給付服務費5萬1000元，有無理由？茲析述如下：

(一)系爭契約第4條第2項約定：「（服務報酬）支付方式：如標購得標，須於7日內交付7成服務費予乙方（即原告），餘3成交屋日付清。」（見卷第9頁），系爭房屋已於108年4月15日交屋與被告，兩造對此並未爭執，依上約定，被告應於108年4月15日給付原告3成服務報酬。

(二)被告辯稱：系爭契約第10條第2項約定包含「保證點交」，被告給付王龍宗2萬5000元搬遷費，已屬不完全給付等語。經查：

1.系爭契約第10條第2項約定：「其他特約事項…2.壹拾柒萬元純服務費。（含保證點交）」（見卷第9頁），是原告在系爭契約係保證被告得以取得系爭房屋之占有，堪可認定。又依本院106年度司執字第120990號執行事件108年3月14日執行筆錄記載：「…二、標的物之實際狀況及占有使用情形：…王龍宗稱除了冷氣，其他家具、家電都是我的，我會在4月15日前自行搬遷完畢，若現場仍有未搬走的東西，視為廢棄物，這裡通常是我住…」（見卷第201頁），原告訴訟代理人以拍定代理人身分在場並簽名（見卷第199頁），是證人王龍宗於108年3月14日本院民事執行處人員履勘時表示

於108年4月15日前將自行搬遷，原告知悉此情。另被告與證人王龍宗於108年3月22日協商簽具搬遷切結書，依搬遷切結書記載：「立切結書人王龍宗…同意於民國108年4月15日上午10時前搬遷，點交給陳能傑先生（即被告），絕不遲延。雙方協議由陳能傑先生支付新臺幣貳萬伍仟元正作為搬遷費之補貼，現住人王龍宗先生應保持屋內完整性並保留按摩浴缸…」（見卷第129頁），被告已給付證人王龍宗2萬5000元。故自原告在系爭契約保證被告得以取得系爭房屋占有，且知悉證人王龍宗於108年3月14日表示於108年4月15日前將自行搬遷，卻由被告與證人王龍宗於108年3月22日協商簽具搬遷切結書，被告並給付證人王龍宗2萬5000元等情觀之，被告辯稱：此已屬不完全給付，應從服務費5萬1000元中扣除2萬5000元等語，即非無憑，扣除後，原告所得請求服務費為2萬6000元。

2. 原告雖主張：被告所付2萬5000元係為買系爭房屋內動產及裝潢等語，證人段懿真（原告承辦人員）、王龍宗亦證稱2萬5000元是買動產部分等語（見卷第215、219頁）。惟由被告與證人王龍宗協商簽具者係「搬遷」切結書，內容並記載：「…同意於民國108年4月15日上午10時前搬遷，點交給陳能傑先生…雙方協議由陳能傑先生支付新臺幣貳萬伍仟元正作為搬遷費之補貼…」，可認其重點乃在於「搬遷」相關事項，切結書內固另有「王龍宗先生應保持屋內完整性並保留按摩浴缸…」等字樣，但應僅為附帶事項，是原告上開主張及證人段懿真、王龍宗就此證述，應屬避重就輕之詞，並不足採。

(三) 被告另辯稱：被告於108年2月11日給付原告11萬9000元，原告未提出已付款之發票，被告於108年2月23日給付原告1萬3000元，原告未提出已付款之收據，亦屬不完全給付等語。但被告並未提出其因此受有損害之具體事證，故被告於此所辯，不足為有利於被告之認定。

五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任

，民法第229條第1項定有明文。被告應於108年4月15日給付原告剩餘服務報酬，業如前段(一)所述，則原告主張被告自108年4月16日起負遲延責任，洵屬有據。從而，原告依系爭契約第4條第2項約定，請求被告應給付原告2萬6000元，及自108年4月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件係訴訟標的金額在10萬元以下之民事小額訴訟，是本院為被告敗訴判決部分，應依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 10 月 14 日
新店簡易庭法官 張文毓

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

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 108 年 10 月 15 日
書記官 林妙穗

附件：

訴訟費用計算書：

1.裁判費：1000元

01 2.證人旅費：1060元
02 共計2060元