

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第1696號

原告 廖翊辰

被告 匯城不動產開發有限公司

法定代理人 吳政哲

訴訟代理人 羅一順律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，本院於民國108年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明為：「確認被告所持有之系爭本票債權在超過新臺幣（下同）5萬500元之部分對原告不存在。」（見本院卷第3頁），嗣於民國107年10月30日經本院電詢確認其真意為「確認5萬500元不存在」，復於108年3月11日本院審理時，當庭更正聲明為：「確認被告所持有如附表所示之本票（下稱系爭本票），其中5萬500元部分對原告之本票債權不存在。」（見本院卷第10、42頁），核屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於107年3月25日委託永慶不動產八德大潤發加盟店即被告以總價500萬元（包含仲介服務費及辦理費用）居間仲介承購門牌號碼桃園市○○區○○○街○○巷○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，約定原告應於買賣契約成立時，給付買賣總價款1%之服務報酬，惟被告之仲介人員即訴外人林許玉花竟於107年3月29日，在原告分別以1樓308萬元、2樓187萬元，總價495萬元承購系爭房屋時，營造系

01 爭房屋多數人欲購買之情境，復未詳細告知原告應有權益，
02 而趁原告已因談價、簽約耗時許久致體力透支情形下，將服
03 務費用操作至10萬元，使原告於無自主意識下簽發系爭本票
04 ；然該服務費金額已逾現今房仲業由買方支付買賣總價1至
05 2 %報酬之通俗習慣，嗣於交屋後，原告更發現系爭房屋2
06 樓缺乏水、電之瑕疵並非如同被告所述僅需辦理復水電即可
07 ，顯違不動產經紀人應提供不動產必要資訊及告知依仲介專
08 業應查知之不動產瑕疵等規定，是此等服務品質難認原告應
09 支付逾通俗習慣成數之服務費；而原告前已清償系爭本票之
10 6萬元票款，被告竟就餘額再執以向本院聲請裁定准許強制
11 執行，經本院以107年度司票字第6559號裁定（下稱系爭裁定
12 定）准許在案。是原告應給付之服務費應為系爭房屋買賣總
13 價款495萬元之1 %即4萬9,500元，逾此金額之本票債權
14 對原告即不存在，遂依法提起本件訴訟等語。並聲明如前述
15 更正後之聲明。

16 二、被告則以：原告於107年3月25日委託伊以總價500萬元居
17 間購買系爭房屋，並約定收取買賣總價1 %為服務報酬，嗣
18 伊為原告媒介系爭房屋之屋主，使雙方就系爭房屋以495萬
19 元成立買賣契約，原告為感謝伊之努力與服務，遂簽立傭金
20 憑證取代買方給付服務費承諾書，重新約定服務費為10萬元
21 ，並簽發系爭本票予伊以擔保上開服務費之給付，無原告主
22 張簽發票據時受詐欺或脅迫之事，另關於報酬計收標準請鈞
23 院依法審酌，是兩造間自有10萬元之本票債權存在，至於系
24 爭房屋有無瑕疵與系爭本票債權之存否無涉等語，資為抗辯
25 。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
28 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
29 。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
30 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在
31 ，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱

經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受
確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例
意旨參照）。查被告執有由原告簽發系爭本票，惟原告否認
系爭本票之債權存在，是兩造就系爭本票債權存否之爭執，
已使原告在私法上地位處於不安狀態，且此種不安狀態，能
以確認判決除去之，是原告提起本件確認之訴即具有確認利
益，合先敘明。

(二)、原告主張因委託被告居間仲介承購系爭房屋而簽立不動產買
賣意願書及買方給付服務費承諾書、以總價495萬元承購系
爭房屋、為給付服務費簽發系爭本票、已支付本票金額6萬
元，被告並持以向本院聲請並取得系爭裁定等情，業據提出
與其所述相符之系爭裁定、收據、買方給付服務費承諾書、
實價登錄資料、不動產買賣意願書（見本院卷第5至8、34
至35頁）為證，並經本院職權調取系爭裁定卷宗核閱無訛，
堪信為真實。

(三)、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。又票據乃文義證券及無
因證券，票據上之權利義務，悉依票上所載文義定之，與其
基礎之原因關係各自獨立，票據上權利之行使，不以其原因
關係存在為前提，執票人行使票據上權利時，就其基礎之原
因關係確係有效存在，不負舉證責任。若票據債務人以自己
與執票人間所存抗辯之事由，對抗執票人，依票據法第13條
規定觀之，應由票據債務人就該抗辯事由負舉證之責任。本
件系爭支票已將應記載之事項載明，完成發票行為，上訴人
處於得行使票據權利之狀態，則就阻礙其行使票據權利之原
因關係是否存在之事實，自應由票據債務人即被上訴人舉證
證明（最高法院105年度台簡上字第15號判決意旨可參）。
準此，原告既自陳確簽發系爭本票，則被告本具有行使系爭
本票之權利，原告就其主張具有上開阻礙被告行使票據權利
之事實自應擔負舉證責任。

(四)、經查，兩造於107年3月29日另簽立備金憑證約定服務費為

10萬元之情，有被告提出之傭金憑證可證（見本院卷第39頁），原告並未否認簽立該憑證，復審酌原告於本院審理時就前揭憑證簽立過程稱「因為我很信任仲介，仲介跟我說這只是佐證而已，請我在本人、立據人姓名欄簽名」、「我只是依照仲介的說法在相關欄位處簽名」等語，且當知悉傭金憑證係為佐證服務費用變更之事實而簽立，難認原告當時陷於無自主意識之狀態，而未與被告達成變更服務費為10萬元之合意，又原告就此等事實主張足以阻礙被告之票據權利無法提出相關證據以實其說，實難令本院採信之；再者，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租金，為不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條明文，是被告就系爭房屋與原告簽立居間仲介契約，自應受此規定拘束，故被告得收受之報酬應以29.7萬元為上限（計算式：495萬×6%），又本件並無其他證據可認被告與系爭房屋之屋主間亦存有契約關係甚或受有報酬，是兩造就服務費為10萬元之約定自無違背法令。

(五)、次按居間者，乃當事人約定，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。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明。是居間契約之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則，居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限（最高法院79年度台上字第579號判決意旨參照）。次查，兩造對於原告因被告仲介而以495萬元總價購買系爭房屋乙節均不爭執，揆諸上開規定及說明，原告自有依約給付被告報酬（即系爭本票）之義務，縱原告另主張被告未盡其說明義務，並提出永慶不動產網站資訊及標的物現況說明書（見本院卷第46、48頁），佐證被告應提供之審查義務，且交屋時就提供自來水、是否使用天然瓦斯、是否具獨立電錶、是否曾於產權持有期間更新水、電管線等項目，均勾選「否」，惟系爭房屋縱有該等瑕疵

，被告是否違反審查義務，尚難遽斷其間因果關係，況觀諸兩造間簽立之不動產買賣意願書，原告係委託被告以總價500萬元居間系爭房屋，依前揭居間契約之性質，被告之居間義務應僅在盡可能以符合原告要求之價格促成買賣契約成立，而被告已依約履行其義務，自得據原告依兩造約定之佣金憑證所簽發之系爭本票行使權利。從而，據上各點自難認原告有何得阻礙被告請求給付服務費權利之事實存在。

四、綜上所述，原告以上開事由請求確認被告持有之系爭本票，其中5萬500元部分對原告之本票債權不存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
桃園簡易庭 法 官 陳華媚

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 賴家澄

中 華 民 國 108 年 4 月 12 日

【附表】

本票號碼	發票人	票面金額 (新臺幣)	發票日	到期日
251261	廖翊辰	10萬元	107年3月29日	未載
備註：業經本院以107年度司票字第6559號就其中4萬元裁定准予強制執行。				

