

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋簡字第464號

原告 峻邦不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高光炳

訴訟代理人 鍾幸桂

被告 邱鄭梅原

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬貳仟元，及自民國一〇八年三月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣貳拾玖萬貳仟元，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3月5日就門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○號房屋（下稱系爭房屋）與原告簽有買賣議價委託書及確認書（下合稱系爭議價委託書），約定如議價成功，被告應支付購買系爭房屋總價額2%計算之服務費。嗣於107年3月26日被告以新臺幣（下同）14,600,000元購得系爭房屋，並簽立系爭房屋之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。系爭買賣契約書上，買方雖係訴外人邱勝茂，然整個買賣過程邱勝茂皆未出面，皆由被告處理，系爭房屋並於107年6月15日移轉登記予被告，是系爭買賣契約書實際買方應為被告。復於同年6月21日，被告再至原告處簽立書面協議（下稱系爭協議），約定買方即被告服務費292,000元（下稱系爭服務費）尚未支付，被告會再找店長商談支付。詎系爭房屋完成移轉登記及交付後，被告迄今尚未給付系爭服務費予原告，並經原告催告，被告仍不置理。為此，爰依系爭議價委託書之法律關係及民法第568條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告292,000元及自支付命令繕本送達翌日至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。

02 二、被告則以：系爭房屋為伊所購買，現亦登記於伊名下，然伊
03 僅有簽立系爭議價委託書，其餘書面資料皆非伊簽立。伊購
04 買系爭房屋係遭原告詐欺、脅迫等語，資為抗辯。並聲明：
05 原告之訴駁回。

06 三、原告主張兩造間簽有系爭議價委託書，約定如議價成功，被
07 告應支付購買系爭房屋總價額2%計算之服務費。嗣於107年
08 3月26日被告以14,600,000元購得系爭房屋，系爭房屋並於
09 107年6月15日移轉登記予被告。詎系爭房屋完成移轉登記
10 及交付後，被告迄今尚未給付系爭服務費予原告，並經原告
11 催告，被告仍不置理等情，業據其提出住商不動產買賣議價
12 委託書、確認書各1紙為據（本院卷第14至15頁），復為被
13 告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真。

14 四、原告另主張被告有簽立系爭買賣契約書及系爭協議，被告應
15 給付原告系爭服務費等情，則為被告所否認，並以前詞置辯
16 ，是本院應審酌者厥為：原告請求被告給付系爭服務費是否
17 有理由？茲說明如下：

18 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
20 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
21 568條第1項分別定有明文。又議價成功，委託人應支付以
22 購屋總價額2%計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買
23 賣契約書之同時一次支付，系爭議價委託書其他約定與說明
24 第2條本文亦有明文。

25 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告於起訴原因已
27 有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以
28 空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不
29 利益之裁判。又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用
30 為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事
31 實負舉證責任，最高法院103年度台上字第2652號判決意旨

參照民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。另所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。

(三)被告辯以伊僅有簽立系爭議價委託書，其餘書面資料皆非伊簽立，其餘書面資料上之印文雖為伊之印文，惟係原告未將伊先前委託原告購買另一棟房屋時交予原告之印章歸還，而於本件系爭買賣契約書及系爭協議上盜蓋云云。經查，兩造簽立系爭買賣契約書及系爭協議之過程如下：「107年3月26日成交簽約日：16:17:00原告員工開始向被告說明不動產現況說明書之內容。16:17:18證人即代書高雅惠向被告說明因為系爭房屋是登記邱勝茂的名字，被告應提出授權書，且在不動產現況說明書上應簽被告的名字並加上「代」字。16:17:34被告在不動產現況說明書上簽名。16:18:13被告在不動產現況說明書上之另一處簽名。……16:19:35被告在不動產現況說明書之首頁上簽名。過程中被告持續與證人即系爭房屋賣方代理人鄧大江聊天。……16:22:15證人高雅惠將系爭買賣契約書交給被告。16:22:22證人高雅惠開始向被告解釋系爭買賣契約書之內容。16:25:01被告歡欣鼓舞。16:26:44證人高雅惠請被告簽系爭買賣契約書。16:26:50被告在證人高雅惠的解說下，在系爭買賣契約書上簽邱勝茂的名字。16:27:10被告在系爭買賣契約書上簽邱勝茂的名字。16:27:35被告在系爭買賣契約書另一處簽邱勝茂的名字。16:27:50被告在系爭買賣契約書簽自己的名字。16:28:12證人高雅惠將系爭買賣契約書翻面後，被告在該頁簽邱勝茂的名字。16:28:41被告簽完後向證人高雅惠確認所簽是否正確，證人高雅惠表示正確。16:28:46被告將系爭買賣契約書交給證人高雅惠。16:30:43被告從包包裡拿出印章。16:30:51被告將一顆印章交給證人高雅惠。16:30:54被告將另一顆印章交給證

01 人高雅惠，證人高雅惠並將兩顆印章蓋在系爭買賣契約書上
02 。16:31:50證人高雅惠將系爭買賣契約書交給證人鄧大江確
03 認、簽名。16:32:45被告：我兩顆印章給妳了哦！16:32:46
04 證人高雅惠：在這等一下，那這個邱勝茂的印章有重要嗎？
05 16:32:53被告：有哦！那顆我在使用的哦！16:33:04證人鄧
06 大江在簽系爭買賣契約書。107年6月21日交屋日：10:53:
07 18證人高雅惠：阿姨啊你的印章借我一下。10:53:24被告從
08 隨身包包內拿出小袋子。10:53:27證人高雅惠：這個是我幫
09 你刻的。10:53:36被告從小袋子內拿出印章，被告看著證人
10 高雅惠手上拿著印章說：那顆就可以了。10:53:42高雅惠說
11 ：不行，要跟一樣的那顆印章。10:53:55證人高雅惠拿著系
12 爭買賣契約書指系爭買賣契約書上邱勝茂的印文，告訴被告
13 ，要這一顆印章。10:53:59被告將印章交給證人高雅惠。10
14 :54:00證人高雅惠：這顆是你的，那邱勝茂的呢？10:54:09
15 被告將邱勝茂的印章交給證人高雅惠。被告：這，在這。10
16 :58:07證人高雅惠：阿姨啊我跟你說，這次你們簽名的部分
17 都簽反了，買方簽到賣方，賣方簽到買方，兩個都在講話沒
18 有注意到，來這邊寫邱勝茂，這裡寫邱鄭梅原。10:58:33證
19 人高雅惠拿系爭買賣契約書給被告簽名。10:58:34被告在證
20 人高雅惠手指部分簽名。10:59:01證人高雅惠拿另一份系爭
21 買賣契約書給被告。10:59:04被告在證人高雅惠手指部分簽
22 名。10:59:19被告：都寫顛倒了，證人高雅惠：對啊，都寫
23 顛倒了。10:59:32證人高雅惠：這裡簽你的名字，因為房子
24 要登記你的名字，本來是要登記你兒子的名字，你怎麼沒登
25 記你兒子？……11:32:00證人高雅惠：阿姨啊，妳這金額（
26 服務費），還沒付，妳再找店長談。11:32:01證人高雅惠指
27 著系爭協議最下方處說：阿姨啊，這服務費的部分就跟剛剛
28 講的一樣。你還沒付，你再找店長。11:32:05被告點頭。11
29 :32:09證人高雅惠：你們先簽名，我再蓋章。11:32:10被告
30 閱讀系爭協議。11:32:12交屋清單簽名中。11:32:22被告在
31 系爭協議最下方將第5點圈起來。11:32:35證人高雅惠指著

系爭協議右上方及右下方，請被告在這兩處簽名。11:32:55
被告在系爭協議右上方簽名。11:32:59被告在系爭協議右下
方簽名。11:33:25證人高雅惠將系爭協議交給證人鄧大江。
證人高雅惠：鄧大哥你簽上面，下面是阿姨要簽的。11:33:
29被告：我有圈起來，鄧大哥你不用煩惱，不會抓你來賣啦
！你賣不到錢，我也賣不到錢，我價值10,000,000元。」等
情，此有本院勘驗本件系爭買賣契約書及系爭協議簽立過程
之監視錄影畫面而製作之勘驗筆錄2份可參（本院卷第93頁
反面至第94頁、第103頁反面至第105頁）。依上開勘驗結
果，確見被告於系爭買賣契約書及系爭協議上親自簽名並將
蓋在系爭買賣契約書上之印章親手交給證人高雅惠。佐以證
人鄧大江於本院審理時具結證稱：107年3月26日簽系爭買
賣契約書、同年6月21日簽系爭協議時，皆係被告所親自簽
立，我有看到被告把系爭協議第5點圈起來等語明確（本院
卷第102頁反面、第105頁），證人鄧大江於作證前業已具
結，並與兩造均不具任何親戚關係，僅為系爭房屋之賣方，
與兩造間亦查無仇恨嫌隙，實無甘冒偽證罪責而虛構上開情
節故為不利被告證詞之動機及必要，且其證詞內容與前開監
視錄影畫面內容亦相符合，堪以採信。綜上可知，被告分別
於107年3月26日及同年6月21日於系爭買賣契約書及系爭
協議上親自簽名，並將所需印章親手交給證人高雅惠。被告
辯以伊僅有簽立系爭議價委託書，其餘書面資料皆非伊簽立
，其餘書面資料上之印文雖為伊之印文，惟係原告未將伊先
前委託原告購買另一棟房屋時交予原告之印章歸還，而於本
件系爭買賣契約書及系爭協議上盜蓋云云，顯與事實不符，
洵無足採。

(四)被告復辯以伊購買系爭房屋係遭原告詐欺、脅迫，原告不將
伊先前委請原告租房時之押金15,000元退還，以此脅迫伊購
買系爭房屋等語。然查，兩造簽立系爭買賣契約書及系爭協
議之過程，經本院當庭勘驗，結果如附件所示。而所謂因被
脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言

01 語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，業如前述，由上揭勘
02 驗結果可知，整段錄影過程中並未見原告公司職員有出言恐
03 嚇或以何舉動威脅被告，亦未有被告所述以不退還押金脅迫
04 被告購買系爭房屋之言語，整段過程被告皆神色自若，並無
05 遭其他人脅迫之情形，被告並在過程中與證人鄧大江、原告
06 公司職員及證人高雅惠討論系爭房屋買賣事宜及聊天，且對
07 於論及數字、金額等事項皆有與證人鄧大江及證人高雅惠討
08 論，甚且自行將系爭協議上有關須給付服務費之記載特別圈
09 起來，並向證人鄧大江表示此部分係由被告負責，請證人鄧
10 大江放心等語，顯示當天被告神智清楚、精神狀況良好，對
11 於系爭買賣契約書及系爭協議內容清楚明瞭，亦未有何心生
12 畏怖之表現，堪認系爭買賣契約書及系爭協議係基於其自由
13 意志下所簽立。此外，被告復未就原告或第三人有何以不法
14 危害之言語或舉動加諸被告或以何欺瞞之手段詐欺被告一情
15 舉證以實其說，是被告此部分抗辯，尚難採信。

16 (五)從而，兩造間既已簽立系爭議價委託書及系爭協議，並約定
17 如議價成功，委託人應支付以購屋總價額2%計算的服務費用
18 予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付，而
19 本件議價成功，被告並以14,600,000元與訴外人鄧光超成立
20 系爭買賣契約，被告亦不爭執系爭買賣契約全由其出面處理
21 ，系爭房屋亦登記於其名下，其確為系爭契約之當事人（本
22 院卷第90頁），則被告自應依約負給付服務費用即292,000
23 元（計算式：14,600,000元×2%=292,000元）予原告之義
24 務。又本件支付命令狀繕本係於108年3月26日送達於被告
25 ，有送達證書1份可考（本院司促卷第39頁），是本件遲延
26 利息應自翌日即108年3月27日起算。從而，原告請求被告
27 給付292,000元，及自108年3月27日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依系爭議價委託書之法律關係及民法第568
30 條第1項之規定，請求被告給付292,000元，及自108年3
31 月27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。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 11 月 19 日
橋頭簡易庭 法 官 蔡宜靜

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 108 年 11 月 19 日
書 記 官 程淑萍

附 件