臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

109年度中小字第2502號

原　　告　郭順利

被　　告　謝淑真

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年11月間委由伊居間門牌號碼臺中市○區○○路0段00000000號(下稱系爭12號屋地)及同路段000-0-00號(下稱系爭14號房地)之兩幢房屋及坐落土地(下合稱系爭房地)買賣事宜，雙方約定，系爭房地成交總價為新臺幣(下同)580萬元，被告應給付伊居間報酬30萬元，兩造並於108年11月26日簽訂服務費確認單(下稱系爭房地服務費確認單)，嗣於108年11月27日由伊居間將系爭房地以600萬元出售予訴外人陳文賢，伊自得向被告請求給付30萬元之報酬，惟被告迄今僅給付23萬2,000元，尚有6萬8,000元未給付。為此，爰依民法居間及委任契約之規定，請求被告如數給付上開款項，並聲明：被告應給付原告6萬8,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：伊與訴外人即伊之配偶蔡俊隆分別為系爭14號房地及系爭12號房地之所有權人，伊於108年11月間委由原告居間出售系爭房地，嗣由原告找到買家陳文賢欲以600萬元購買系爭房地，惟第一次簽約當日，陳文賢發現系爭14號房地之土地持分有短少而不願意以總金額600萬元價格買下系爭房地而欲重新磋商，原告卻利用此重新磋商期間，向伊佯稱陳文賢僅願以總金額550萬元買下系爭房地，並誘使伊在系爭房地服務費確認單上簽名，直至108年12月28日之第二次簽約當日，伊始知陳文賢從未提出僅以總金額550萬元買

下系爭房地之要約，經伊與陳文賢均深覺受騙並提出抗議後，兩造始重新達成以成交總金額4%計算居間報酬之協議，且於同(28)日另行就系爭14號房地(系爭14號房地服務費確認單)及系爭12號房地分別簽立服務費確認單，原告並將系爭房地服務費確認單正本交由伊撕毀作廢，又系爭12號房地、系爭14號房地分別以總價180萬元、400萬元賣出，故伊應給付予原告之總金額4%報酬即為7萬2,000元、16萬元，共計23萬2,000元，而伊業已支付完畢等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執之事項(見本院卷第111頁)：

(一)於108年11月間，兩造間成立系爭房地之居間契約。

(二)於108年12月28日，兩造間簽立系爭12號房地之服務費確認單，約定系爭A屋以總價180萬元賣出，被告應給付原告4%之服務費即7萬2,000元予原告。

(三)於108年12月28日，陳文賢與蔡俊隆簽立先行動支價款同意書，同意由訴外人橋馥建築經理股份有限公司自履保專戶支出7萬2,000元匯入原告帳戶。

(四)於108年12月28日，陳文賢與原告簽立先行動支價款同意書，同意由訴外人橋馥建築經理股份有限公司自履保專戶支出16萬元匯入原告帳戶。

四、得心證之理由

原告主張依系爭房地服務費確認單之約定，被告應給付居間報酬30萬元，扣除被告業已給付之23萬2,000元後，尚餘6萬8,000元未給付乙節，為被告所否認，並以前詞置辯，經兩造協議簡化爭點(見本院卷第112頁)，是本院所應審酌者厥為：(一)原告主張撤銷系爭房地服務費確認單上受原告詐欺所為之意思表示，有無理由？(二)兩造有無約定改以系爭房地成交總金額4%作為居間報酬之給付？茲分別論斷如下：

(一)被告主張撤銷受原告詐欺之意思表示，並無理由：

按民法第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，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（參照最高法院95年度臺上字第2948號民事判決可資參照）。查被告辯稱系爭房地服務費確認單上之簽名係受原告詐欺而為之意思表示，應由被告就被詐欺事實之存在，負舉證責任，先予說明。被告固不否認系爭房地服務費確認單上之簽名為真正，惟辯稱：原告利用被告與陳文賢就系爭房地買賣總價重新磋商之際，向伊佯稱陳文賢僅願以總金額550萬元購買系爭房地，並要求以賣價超過550萬元部分皆作為給付原告報酬，伊才於系爭房地服務費確認單上為簽名，實際上陳文賢從未提出以550萬元購買系爭房地之要約等語，並提出其與陳文賢間之LINE對話紀錄為證(見本院卷第61至63頁)，為原告所否認。經查，被告與陳文賢間之LINE對話紀錄僅為「陳先生冒昧的請問您，仲介跟您收幾趴服務費？有內含在這0000000的價金裡嗎？」該對話紀錄並無提及陳文賢在重新磋商期間僅願意以550萬元作為購買系爭房地之價金，則被告所稱受到原告詐欺是否真正，已有可疑，復經被告捨棄傳喚陳文賢配偶蔡朴珠到庭作證(見本院卷第113頁)，亦無提出證明其受詐欺而為意思表示之證明方法，則被告空言受原告之詐欺而為意思表示，並未舉證以實其說，依上開說明，應認被告此部分所辯，尚難可採，是認兩造間就系爭房地成立成交總金額580萬元，被告應給付原告30萬元服務費之居間契約，堪認為真正。

(二)兩造約定改以系爭房屋買賣總價4%作為居間報酬之給付：

1、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，民事訴訟法第277條亦定有明文。另按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他方主張有利於己之事實，則應由他方舉證證明之（最高法院86年度台上字第891號裁判意旨參照）。查兩造間曾就系爭房地成立以成交總金額

580萬元出售，被告應給付原告服務費30萬元之契約，已如前述，則被告辯稱兩造業於108年12月28日改以成交總金額4%計算應給付原告之居間報酬，則應由被告就此主張有利於己之事實，負舉證責任，惟若被告已提出適當之證明者，則應由原告提出相當之反證。

2、經查，兩造間曾就系爭12號房地另行約定以成交總金額4%即7萬2,000元作為居間報酬，又蔡俊隆與陳文賢就系爭12號房地；被告與陳文賢就系爭14號房地，均同意先行動支履約保戶內款項分別支付原告7萬2,000元及16萬元，此有108年12月28日系爭12號房地之服務費確認單、系爭12號房地及系爭14號房地之先行動支價款同意書在卷可查(見本院卷第69至73頁)，並為兩造所不爭執，本院審酌先行動支價款同意書內記載，係因賣方有資金需求而須先行動用履保專戶內款項，而系爭12號房地履保專戶內先行動支之款項核與系爭12號房地服務費確認單之款項相符，可徵蔡俊隆及陳文賢同意先行動支履保專戶內款項之資金需求即是為給付原告就系爭12號房地成交總金額180萬元之4%即7萬2,000元服務費，另被告雖稱已將系爭14號房地之服務費確認單撕毀，而未提出系爭14號房地服務費確認單，以佐證兩造就系爭14號房地改以成交總金額4%給付服務費之協議，惟就系爭14號房地先行動支價款同意書內記載款項係匯入原告之帳戶，而原告僅為系爭14號房地之居間人，亦可證系爭14號房地之先行動支價款同意書內記載之匯入原告帳戶內之16萬元，即為被告就系爭14號房地成交而給付予原告之居間報酬，則被告所稱兩造曾就系爭14號房地服務費改以成交總金額之4%即16萬元計算，尚屬可信。再以，系爭12號房地服務費確認單上記載時間為108年12月28日，明顯晚於系爭房地服務費確認單記載之108年11月26日，亦可徵兩造就系爭房地之居間報酬已有重新議定之行為，是本院認被告所稱兩造曾於108年12月28日另就系爭房地約定改以成交總金額之4%計算報酬，已提出適當之證明，依上開說明，應由原告就系爭房地服務費未改以成交

金額4%計算乙節，提出相當之反證。

3、原告雖主張：伊並未將系爭房地服務費確認單之原本交給被告，被告也沒有將系爭房地服務費確認單原本撕毀，被告仍應依系爭房地服務費確認單上記載之30萬元給付報酬等語，並提出系爭房地服務費確認單原本為證(見本院卷第99頁)，為被告所否認，而查，原告於109年9月3日言詞辯論期日當庭提出之系爭房地服務費原本其後並無因手寫壓印而產生之痕跡，則該文件是否為原本，尚非無疑，且原告當日所提出之兩份系爭房地服務費確認單，其中一份下方另有註記「經雙方合議中人服務費為30萬元」，左下角並有原告簽名，經原告表示係因於108年11月26日內部作業所加上之文字(見本院卷第113頁)，而此文字在該文件背後明顯存在手寫壓印之痕跡，核與原告所稱系爭房地服務費確認單原本不同，則原告主張系爭房地服務費確認單原本仍由其收執，是否為真正，即屬可議。另本院訊問原告就其主張之報酬尾款6萬8,000元有無服務費確認單乙節，原告初於109年9月3日言詞辯論期日中表示「應該在被告那」，又於109年12月8日言詞辯論期日中改稱「沒有另外寫」亦有反覆，是認原告就被告應給付6萬8,000元尾款之事實，未能提出相當之反證。本院綜以上情，尚難僅以原告提出系爭房地服務費確認單及兩造間之LINE對話紀錄即為原告有利之認定，應認被告之主張較為可信，即原告已將系爭房地服務費確認單原本交由被告撕毀，兩造間約定改以系爭房屋成交總價之4%作為居間報酬，以取代兩造先前就系爭房地服務費確認單上30萬元服務費之約定，又系爭房地成交總金額為580萬元，則被告應給付予原告成交總金額4%之居間報酬即為23萬2,000元，而被告業已給付原告上開款項，亦為兩造所不爭執，則原告主張被告另應給付6萬8,000之尾款報酬，即屬無據。

五、綜上所述，原告依居間及委任契約之法律關係，請求被告給付6萬8,000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件依民事訴訟法第78條、第436條之19第1項規定，確定其訴訟費用額為1,000元，由敗訴之原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　謝長志

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、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），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　錢　燕