

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北簡字第9995號

原告 田靜芬

訴訟代理人 張晏晟律師

複代理人 郭宜甄律師

被告 喬場不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 藍仁鴻

訴訟代理人 陳正

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬伍仟捌佰元，及自民國一〇八年五月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾捌萬伍仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前委託其配偶即訴外人黃銀生於民國000年0月00日與被告（加盟店名稱：中信房屋東門加盟店）簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託被告銷售原告所有、門牌號碼為臺北市○○區○○街○○○號7棟之2房屋（下稱系爭房屋），系爭契約之定型化條款原記載被告之服務報酬為實際成交價之4%，但經兩造協商後由被告職員即訴外人陳沛加刪除原記載成數改為3%，並經兩造議定而簽名在案。嗣原告經被告通知與買方約定於108年3月22日在被告同一負責人之中信房屋台大加盟店就系爭房屋買賣進行斡旋，最終以新臺幣（下同）1,858萬元成交，並簽訂不動產買賣契約書。詎料，其後被告公司竟擅自以成交價4%計算服務費，故其中1%差額之服務報酬即18萬5,800元（計算式：1,858萬元×（4%－3%）＝18萬5,800元）被告公司應無權受領，其受領無法律上原因，爰依民法第179條不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告18萬5,800元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
02 之利息。

03 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約時原議定之服務報酬為成交價
04 之3%，惟於108年3月22日經被告與買方就系爭房屋進行斡旋
05 成功，原告代理人黃銀生主動提及其與訴外人信義房屋之委
06 託合約議定報酬為4%，且系爭房屋買賣成交價格1,858萬元
07 已高於原告預期，經黃銀生同意下兩造議定以4%為成交服務
08 報酬，被告現場人員並以電子計算機實際操作向黃銀生說明
09 成交價1,858萬元，扣除服務費74萬3,200元後原告實拿金額
10 為1,783萬6,000元，黃銀生並當場簽署服務費確認單（下稱
11 系爭確認單）為憑，惟原告於108年4月26日辦理交屋及撥款
12 手續時竟否認黃銀生曾簽署系爭確認單，要求被告仍以3%為
13 服務報酬，復於同年月29日改口簽名係偽造，其後再改口被
14 騙簽名云云，顯與事實不符，故原告請求返還不當得利並無
15 理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、經查，原告前委託代理人黃銀生於000年0月00日與被告簽訂
17 系爭契約，委託被告銷售系爭房屋，系爭契約約定服務報酬
18 為實際成交價之3%，又被告於同年月3月22日進行斡旋後，
19 系爭房屋以1,858萬元成交，黃銀生於同日在系爭確認單簽
20 名等情，此有系爭契約、授權書及系爭確認單等件在卷可稽
21 （見本院卷第15至16頁、第89至91頁），且為兩造所不爭執
22 ，均堪信為真實。

23 四、得心證之理由：

24 按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張
25 ，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主
26 張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事
27 人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已
28 有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
29 。查稽諸系爭契約第8條其他約定事項載明：「雙方議定服
30 務報酬為成交價3%（陳沛加簽名）3月12日」等語（見本院
31 卷第16頁），且被告亦不否認上開約定業經兩造合意（見本

院卷第59頁），則原告主張兩造已於系爭契約約定以系爭房屋成交價3%計算服務費，應屬有據。至被告辯稱因108年3月22日被告與買方就系爭房屋進行斡旋成功後，原告代理人黃銀生主動提及其與信義房屋之委託合約議定報酬為4%，且系爭房屋買賣成交價格1,858萬元已高於原告預期，故經黃銀生同意下兩造合意變更以成交價4%計算服務費云云，固據提出授權書及系爭確認單等件為憑（見本院卷第89至91頁）。惟查，經本院當庭勘驗108年3月22日黃銀生簽立系爭確認單與被告間之對話內容：「一、錄音光碟檔名及內容：（一）檔名：[CH04] 0000-00-0000. 50.00（二）內容：光碟時間自00分00秒起至2分00秒止（光碟畫面左上方顯示時間為2019年3月22日15：14：16至15：16：16。陳沛加（下稱陳）、黃銀生（下稱黃）。陳：恭喜恭喜！黃：（聽不清楚）陳：嘿啊，上來了啊，同事真的是很幫忙，也多拉了一些，尾數在1,858，是發啦，那就確認一下，待會我們就訂約…這是你太太的名字，成交價的話就是1858，這是你的服務費，然後這邊請您幫我簽…。黃：那我實拿的…（00：36）陳：妳幫他算一下，就是成交價減掉服務費…74點32…183點68…你太太的名字再寫您的名字，寫代理人。黃：簽這？簽我太太的名字？陳：對對，寫你太太的名字，再寫你的名字…（1：25）陳：待會我再去準備一下，然後，先訂約完畢之後，你也不用急著跟同業聊說…等等，等買方確實款項進入之後…黃：慢慢在說這樣子。陳：對，你就什麼東西都不要聯絡，那你591先幫我…黃：那你可不可以幫我講一下如果他確定要買，我這邊的戶籍是我女兒…」等語（見本院卷第113至114頁），稽諸上開對話內容均未見兩造提及變更系爭契約約定之成交服務報酬之話語，僅黃銀生於詢問被告扣除服務報酬後可實拿金額問題時，被告即以電子計算機操作後向黃銀生表示成交價1,858萬元，扣除服務費74萬3,200元後原告實拿金額為1,783萬6,000元，並指示黃銀生於預先載明服務費為74萬3,200元之系爭確認單中簽名，且要求黃銀生勿

與其他房仲業者提及上開交易等情，是縱原告之代理人黃銀生曾於系爭確認單中簽名，尚難認兩造已合意變更系爭房屋之成交服務報酬由原約訂之3%變更為4%。又參以原告就系爭房屋與其他房仲業者約定之委賣價格均不低於1,900萬元，然約定之成交服務報酬均不高成交價之3%，此有委託事項變更契約書、一般委託銷售契約書及委託銷售/出租契約內容變更同意書等在卷可稽（見本院卷第65至77頁），是被告辯稱因原告提及其與信義房屋之委託合約議定報酬為4%，故同意變更成交服務報酬為4%，亦難憑採。而系爭房屋之實際成交價格為1,858萬元，依系爭契約第8條約定原告應給付被告之成交服務報酬應為55萬7,400元（計算式：1,858萬元 $\times$ 3%=55萬7,400元），然被告竟以實際成交價格4%即74萬3,200元（計算式：1,858萬元 $\times$ 4%=74萬3,200元）計算扣取服務費，被告自應返還原告1%即18萬5,800元（計算式：74萬3,200元－55萬7,400元＝18萬5,800元）之費用及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月31日（見本院卷第31頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約法律關係請求被告給付18萬5,800元，及自108年5月31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、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 12 月 11 日

臺北簡易庭法官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路

01 ○段○○○巷○號）提出上訴狀。（ 須按他造當事人之人數附繕本 ）
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日
04 書記官 蘇炫綺