

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1564號

原告 吳秣沄

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 高靖棠律師

被告 謝玉全

張展源

共同

訴訟代理人 黃秋田律師

複代理人 陳冠華律師

詹傑麟律師

受告知訴訟 東玖不動產開發有限公司

人

法定代理人 陳永光

受告知訴訟 鼎賀不動產仲介經紀有限公司

人

法定代理人 廖婕如

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年7月27日

辯論終結，判決如下：

主 文

被告謝玉全、張展源應分別給付原告新臺幣參拾伍萬貳仟伍佰元，及各自民國一〇八年八月十六日、一〇八年八月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。

本判決第一項於原告分別以新臺幣壹拾壹萬捌仟元為被告謝玉全、張展源供擔保後，得假執行。但被告謝玉全、張展源如各以新臺幣參拾伍萬貳仟伍佰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：原告於民國108年1月間委託東玖不動產開發有限公司（下稱東玖公司）與被告之代理人謝焜承，簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭居間契約），委託仲介銷售被告所有坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇地號、權利範圍

全部之土地（下稱系爭土地），委託銷售價格為新台幣（下同）8500萬元，期間為108年1月7日起至同年月14日止。嗣東玖公司服務人員劉文鑫與被告之代理人謝焜承議定出售系爭土地之總價金為8498萬元，被告應負擔70萬5000元之仲介服務費，及107萬5000元土地增值稅。被告及系爭土地之買受人於108年1月14日簽立土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），嗣原告靠行鼎賀不動產仲介經紀有限公司（下稱鼎賀公司），由鼎賀公司代理原告接手處理仲介事務，與被告簽立服務費用確認單，被告同意給付70萬5000元。嗣竟遭拒絕給付。為此，爰依民法第568條之規定提起本訴等語。並聲明：求為判決如主文所示。

二、被告則以：被告並非委託原告，而是託請東玖公司仲介銷售系爭土地，被告於108年1月14日簽署系爭土地買賣契約書時，並無經紀人簽章處之印文，被告無從得知經紀人變更為鼎賀公司，遑論認知仲介費應付之對象為原告個人。況依兩造議定原告有義務給付土地增值稅之義務，又被告二人共僅取得8301萬2975元，不及原先議定之8320萬元，其中差額不知去向，由中間之差額得推知被告已清償，或得主張抵銷，自無給付仲介費之義務。退步言之，縱有義務給付仲介費，依民法第572條規定，被告亦得請求酌減服務費等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查系爭土地原為被告共有（被告謝玉全持分96860/100000，張展源持分3140/100000）。被告謝玉全、張展源前委由謝玉全之子謝焜承於108年1月7日與東玖公司簽訂系爭居間契約，委託東玖公司自108年1月7日至同年月14日止，以8500萬元銷售系爭土地。嗣被告將系爭土地以8498萬元出售予訴外人高華建設股份有限公司（下稱高華公司）等情，有系爭土地登記謄本、系爭居間契約、系爭土地買賣契約、授權書等件為憑（詳本院卷第9-25、349-351頁），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。

01 四、原告主張其為被告銷售系爭土地，且已完成居間仲介之義務
02 　，兩造業已簽定服務費用確認單，依民法第568條之規定，
03 被告應給付原告服務報酬70萬5000元等情，為被告否認，並
04 以前揭情詞置辯。則本院應審究者為：(一)兩造是否有成立系
05 爭居間契約，且被告是否有給付服務費之義務？(二)若被告有
06 給付服務費義務，是否業已清償？若未清償，被告是否得主
07 張抵銷？(三)若被告未清償，亦不得主張抵銷，是否得請求酌
08 減？茲分別論述如下。

09 五、本院判斷：

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
11 　，民事訴訟法第277條定有明文。是主張權利存在之人，
12 就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人，應就
13 權利障礙事實、權利消滅事實、權利排除事實負舉證責任
14 　。次按主張常態事實者，就其事實無庸舉證，主張變態事
15 者，應就變態事實負舉證義務，此為舉證責任分擔原則。
16 又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
17 張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，
18 當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判
19 　；另主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生
20 所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利
21 於己之事實，應由他造舉證證明。換言之，原告就其所主
22 張發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事
23 實而主張該債權已因清償、抵銷或其他原因而消滅，則此
24 清償、抵銷或其他原因之事實，應由被告負舉證之責任（
25 最高法院18年度上字第1679、2855號、28年度上字第1920
26 號判決意旨參照）。原告主張東玖公司及鼎賀公司僅為原
27 告之代理人，系爭居間契約之當事人為本案兩造，且原告
28 已完成委託事務，被告依約應各給付服務費原告35萬2500
29 元等情，自應就該權利發生事實負舉證責任。而被告抗辯
30 其若有給付服務費義務，該義務已因清償而消滅，以及縱
31 未清償亦得主張抵銷等節之權利消滅事實，則應由被告負

01 舉證之責。

02 (二) 次按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用
03 之辭句，民法第98條定有明文。又契約乃當事人間本其自
04 主之意思，自我決定及自我約束所成立之法律行為，基於
05 私法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實
06 上作為當事人之行為規範，在裁判中亦成為法院之裁判規
07 範。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約全文，斟酌立
08 約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳
09 為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人
10 間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文義解釋
11 (以契約文義為基準)、體系解釋(綜觀契約全文)、歷
12 史解釋(斟酌訂約時之事實及資料)、目的解釋(考量契
13 約之目的及經濟價值)並參酌交易習慣與衡量誠信原則，
14 加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大
15 可能之文義(最高法院103年度台上第713號判決意旨參
16 照)。原告主張東玖公司及鼎賀公司僅為原告之代理人，
17 系爭居間契約是成立於兩造當事人間，且原告已完成委託
18 事務，得請求服務費等情，業據其提出土地專任委託銷售
19 契約書、原告與被告代理人謝焜承之通訊軟體對話紀錄、
20 系爭土地買賣契約、服務費用確認單、東玖公司之員工劉
21 文鑫與被告代理人謝焜承之通訊軟體對話紀錄(見本院卷
22 第9-27、135-145、231-249、281-283頁)為憑。由原
23 告與被告代理人謝焜承之通訊軟體對話紀錄(見本院卷第
24 11、135-145、231-249頁)得知，系爭土地買賣契約內
25 容之洽談商定，被告主要透過原告為之，而此部分之事實
26 被告亦未爭執。雖被告以簽立居間契約之相對人為東玖公
27 司，而非原告云云置辯，並提出土地專任委託銷售契約書
28 、被告代理人謝焜承與東玖公司員工劉文鑫之通訊軟體對
29 話紀錄為憑(見本院卷第54-58、289-307頁)。惟證人
30 劉文鑫即東玖公司員工結證稱：「(問：委託銷售契約為
31 東玖公司所簽立，系爭不動產買賣雙方並於108年1月14

01 日由東玖公司見證，則東玖公司有無向買方或賣方領取仲
02 介費）東玖公司是買方高華建設的仲介，跟賣方業績是分
03 開的，所以仲介費各自收。」、「（問：是否知悉陳永光
04 有無向原告表示渠不主張系爭委託銷售契約之權利？係何
05 時、何地表示）我有跟陳永光即東玖公司法定代理人反應
06 本件系爭土地仲介費用各收各的，我們是買方只向高華建
07 設收取仲介費，賣方的仲介費應該是由原告向地主謝玉全
08 收取，跟我們沒有關係，陳永光知道這件事情，他也認同
09 這樣的作法。」、「（問：本件委託銷售約是在108年1
10 月7日簽立，你、原告或東玖公司何人、何時開發本件銷
11 售委託）是原告開發的，開發時間約有1年，是在107年
12 1、2月原告就去開發這塊土地。」、「（問：你跟原告
13 一起拜訪被告或謝焜承時，是如何介紹自己）我表示我是
14 買家這邊，請原告帶我去找地主，表示我是買方的代表，
15 跟地主談土地買賣的事情」等語（見本院卷第157-159頁
16 ）。證人廖婕如即鼎賀公司法定代理人亦具結證稱：「（
17 問：為何你會提供給原告這張單子？）因為原告借我的鼎
18 賀公司靠行去簽本案。」、「（問：這筆款項原告須要支
19 付給鼎賀不動產仲介經紀有限公司金錢？）不用，他只是
20 借我公司靠行不需要支付任何費用或傭金給鼎賀公司。」
21 等語（詳本院卷第320頁）。足見東玖公司僅為買方代表
22 ，無從向被告收取居間費用，且東玖公司之員工劉文鑫與
23 被告見面時，即表明其僅為買方代表，是被告應無誤認系
24 爭居間契約相對人為東玖公司之可能。又鼎賀公司僅為原
25 告借名靠行之公司，亦非居間契約之當事人，自無被告所
26 稱不知經紀人變更為鼎賀公司之情節，故系爭居間契約自
27 始成立於兩造之間，應無疑義。被告抗辯系爭居間契約之
28 相對人為東玖公司云云，尚不足採。其次，被告已將系爭
29 土地出售予訴外人高華公司，已如前述，兩造並於108年
30 1月14日簽立服務費用確認單（見本院卷第27頁），足認
31 原告已完成其受託義務，至為明確。被告固質以謝焜承簽

署前開服務費用確認單時，下方並無經紀人簽章之印文云云，惟此變態事實應由被告舉證，然被告迄未就此舉證以明，自難認其主張為真實。準此，兩造為系爭居間契約之當事人，且原告已完成居間義務，依民法第568條之規定，被告自應給付服務費用確認單上約定服務費70萬5000元予原告，且上開服務費並未約定被告分擔數額，自應由被告平均分擔。

(三) 被告固抗辯其縱有給付原告服務費之義務，惟因原告有給付一半增值稅之義務，且被告實際僅取得8301萬2975元之價金，而非原先議定之8320萬元，中間差額不知去向，足認被告已無給付服務費之義務，或得以之主張抵銷云云，並提出土地增值稅解款書影本、大園區農會存摺、合作金庫大園分行存摺為據（見本院卷第105-117頁）。然被告前揭抗辯，無非以原告承諾負擔一半土地增值稅，且被告議定取得之買賣價金，與實際取得數額不同等間接事實，推定被告已無給付服務費之義務，或對原告存有債權而主張抵銷云云，惟議定金額與實際取得數額有所差距之原因不一，尚難僅因被告議定取得之買賣價金，與實際取得數額不同，逕自推認中間差額即為原告應取得或已取得之服務費，或因此即對原告存有債權而主張抵銷，是被告此部分抗辯，亦難認有理。

(四) 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前段固有明文。然依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：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六。本件原告於107年1、2月間即接洽被告開發系爭土地（見本院卷第158頁），至108年1月14日被告與訴外人高華公司簽立系爭土地買賣契約止（見本院卷第18頁），仲介服務期間約1年，復佐以系爭土地之成交價金為8498萬元，而原告請

01 求之仲介費總額為70萬5000元，尚不及買賣價金之1%，
02 顯低於前開不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之上限，
03 故被告抗辯系爭仲介費用過高應予與酌減云云，尚非可取
04 。

05 (五) 基上，本件兩造確有成立居間契約，且原告已完成仲介義
06 務，依民法第568條之規定，被告應有給付服務費各35萬
07 2500元之義務。

08 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
12 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
13 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
15 203條分別定有明文。本件原告請求被告給付服務費，尚無
16 確定期限、亦未另行約定利率，是原告依上開規定請求自被
17 告謝玉全、張展源收受起訴狀繕本翌日即108年8月16日、
18 108年8月17日起（見本院卷第35、37頁）至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息，即屬有據。

20 七、綜上所述，原告依民法第568條之規定請求被告各給付35萬
21 2500元，及分別自108年8月16日、108年8月17日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許
23 。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，
24 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據
26 ，經本院斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一詳
27 予論駁之必要，併此敘明。

28 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段
29 。

30 中 華 民 國 109 年 8 月 17 日
31 民 事 第 三 庭 法 官 吳 為 平

01 以上正本係照原本作成。
02 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 109 年 8 月 18 日
05 書記官 劉育秀