

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1415號

原告 富盛通商用不動產股份有限公司

法定代理人 莊明昇

訴訟代理人 吳任偉律師

複代理人 朱萱諭律師

莊曜隸律師

被告 莊德明

訴訟代理人 鄭嘉慧律師

上列當事人間給付居間報酬等事件，本院於民國109年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬伍仟元，及自民國107年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟柒佰參拾壹元，由被告負擔新臺幣參仟陸佰元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣參拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告前於民國106年7月20日與原告簽訂「委託不動產買賣斡旋契約書」，以新臺幣（下同）3,600萬元之價格委託原告代為斡旋購買門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號之房地（以下簡稱系爭房地），同時交付斡旋金50萬元，並簽訂買賣服務費報酬同意書，約定原告得於買賣成立時向被告收取成交總價百分之一之服務報酬。嗣原告向系爭房地之出賣人陽信商業銀行股份有限公司（以下簡稱陽信銀行）斡旋，陽信銀行亦同意以3,600萬元之價格出售，並收取前開斡旋金。

（二）又出賣人陽信銀行原同意給付原告服務費為200萬元，惟

01 因其表示銀行必須以「價金內扣」之方式給付服務費（亦
02 即該筆服務費自實際成交價中扣除，陽信銀行僅以扣除服
03 務費後之價金送董事會決議，故形式上買賣契約係記載扣
04 除服務費後之價金），此部分經原告告知被告後，由被告
05 於106年11月3日簽立「買賣服務報酬同意書」記載：「賣
06 方服務費原需支付貳百萬元整，已由總價扣除，所以由買
07 方支付含服務費，總價3600萬元。」等語；又於106年11
08 月8日簽訂「服務費同意書」，同意支付買賣價金及仲介
09 服務費共計3,636萬元，因陽信銀行嗣將賣方仲介費減為1
10 50萬元，故該106年11月8日簽訂「服務費同意書」所載之
11 3,636萬元應係包含買方服務費36萬元、賣方服務費150萬
12 元、扣除服務費後之價金3,450萬元。嗣被告於106年12月
13 間以其與其大女兒莊孟澐之名義共同與陽信銀行簽訂系爭
14 房地之買賣契約（買賣價金記載為3,450萬元），並於106
15 年7月21日、107年3月12日、107年3月19日、107年4月2日
16 給付買賣價金累計達1,085萬元。

17 （三）詎料，被告竟為規避仲介費，於107年5月3日改以其大女
18 兒莊孟澐及二女兒莊佳瑤之名義，與陽信銀行重新簽立買
19 賣契約，並將前開已給付之1,085萬元抵充第一期款，並
20 據此拒絕給付前開買方服務費36萬元、賣方服務費150萬
21 元，共計186萬元；原告不得已向陽信銀行商量如何處理
22 ，陽信銀行僅支付17萬元予原告，然扣除該筆17萬元，被
23 告仍積欠原告169萬元之服務報酬。

24 （四）被告辯稱原告隱瞞系爭房地價金為3,450萬元，且故意不
25 告知買價已獲陽信銀行同意等情，違反忠實義務云云，並
26 非事實，說明如下：

27 1.被告於106年7月間以3,600萬元之價格委託原告向陽信銀
28 行斡旋購買系爭房地，然陽信銀行起初並無出售系爭房地
29 之意願，經原告多次斡旋，陽信銀行始願以4,000多萬元
30 出售，直至106年11月間始同意以被告3,600萬元之出價出
31 售系爭房地，斡旋過程約4個月。是被告主張原告故意不

於106年7月份告知買價已獲陽信銀行同意云云，洵非事實。

2.陽信銀行同意以3,600萬元出售系爭房地時，陽信銀行承辦人員表示因當時已係年底，基於公司作帳之便利，希望以「價金內扣」之方式給付服務報酬予原告，此部分經原告告知被告後，由被告於106年11月3日簽立買賣服務報酬同意書，又於106年11月8日簽訂服務費同意書，因陽信銀行嗣將賣方仲介費減為150萬元，故該106年11月8日簽訂之服務費同意書所載之3,636萬元應係包含買方服務費36萬元、賣方服務費150萬元、扣除服務費後之價金3,450萬元，是被告主張原告對其隱瞞實際價金3,450萬元云云，亦非事實。

3.再者，被告既係以3,600萬元之價格委託原告出面向陽信銀行斡旋購買系爭房地，衡情倘非以「價金內扣」之方式給付服務報酬予原告，則陽信銀行承辦人員焉有可能以低於買方出價亦即3,450萬元之價格送董事會決議？又豈有可能與被告簽訂以3,450萬元為約定價金之買賣契約？在在顯示被告主張不合理。

(五) 依證人陳惠卿之證述可知1.系爭買賣契約確實係原告居間所成立；2.被告確實係因不欲支付原告服務費（包含買方及賣方服務費），才私下與賣方簽訂買賣契約。至於買方開價3,600萬元，以及賣方服務費價金內扣等情，證人陳惠卿於108年4月17日均證稱不知情云云，顯與事實不符，此參證人即陽信銀行職員陳惠卿與原告公司人員陳靜芳之通話錄音可知。

(六) 依證人陳靜芳之證述可知1.原告確實投入相當多之勞力、時間，居間斡旋本件買賣成立；2.有關買賣價金3,600萬元內扣賣方服務費200萬元乙事，是陳惠卿向證人建議的，陳惠卿對此事完全知情；3.價金內扣賣方服務費乙事，陽信銀行內部（不限於陳惠卿）及被告完全知情；4.有關被告出價3,200萬、3,400萬、3,600萬元斡旋契約書之先

01 後順序應係被告先於106年7月20日簽立3,600萬元之斡旋
02 契約書，後在106年10月23日同一日簽立3,200萬、3,400
03 萬元之斡旋契約書，而鈞院卷第147頁所示被告出價3,200
04 萬元之斡旋契約書應係倒填日期106年7月20日，之所以倒
05 填日期係應陽信銀行人員陳惠卿之要求，必須同時將一高
06 一低之兩個金額送進董事會，藉此取信陽信銀行董事會，
07 進而引導董事會作出同意以3,400萬元出售之決議。而依
08 證人洪慈憶之證詞可知1.原告確實投入相當多之勞力、時
09 間，居間斡旋本件買賣成立；2.有關買賣價金內扣賣方服
10 務費乙事，被告完全知情，並有同意。

11 (七) 並聲明：

- 12 1.被告應給付原告169萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
- 13 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 14 2.訴訟費用由被告負擔。
- 15 3.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一) 被告確實曾經委託原告斡旋購買系爭房地，惟並未成立買
18 賣契約：

- 19 1.被告於106年7月20日與原告簽立委託不動產買賣斡旋契約
20 書，約定斡旋期間自106年7月20日起至同年8月15日止，
21 以3,600萬元之價格委託原告斡旋欲購買系爭房地，斡旋
22 金50萬元。同日簽立之買賣服務報酬同意書並約定買賣成
23 交時支付購買總價百分之一之服務報酬予原告；但原告遲
24 遲無下文，迨至106年11月間原告再與被告聯繫，106年11
25 月3日雙方再次簽立委託不動產買賣斡旋契約書及買賣服
26 務報酬同意書，同樣約定買賣服務報酬為買賣成交時支付
27 購買總價百分之一。
- 28 2.嗣後原告告知賣方同意以3,600萬元出售，豈料，原告於1
29 2月份提出之買賣契約書上記載：「買賣價款記載：本買
30 賣總價款議定為新台幣參仟肆佰伍拾萬元整。」，亦即出
31 賣人陽信銀行之賣價僅為3,450萬元，並非3,600萬元，原

01 告隱瞞陽信銀行僅要出售3,450萬元之事實，明顯違反誠
02 信原則。被告隨即向原告表示買賣價金錯誤，不願購買，
03 因此被告並未簽立該份買賣契約。

04 3.原告稱「陽信銀行賣價經董事會決議，因此買賣契約謹記
05 載扣除服務費後之價金」乙事，從未告知被告；再者，被
06 告106年11月3日簽立買賣服務報酬同意書時，其上並無手
07 寫「賣方服務費原需支付貳佰萬元整，已由總價扣除，所
08 以由買方支付…含服務費，總價3600萬元」之文字，此手
09 寫內容並非被告簽立時即已記載，更何況如此龐大之金額
10 ，又屬特殊之重要事項，以原告為不動產居間業者之專業
11 ，豈未讓被告於該內容旁簽名確認？

12 4.原告另稱因陽信銀行將賣方仲介費減為150萬元，因此又
13 請被告簽立106年11月8日服務費同意書，姑不論原告從未
14 告需由被告負擔賣方應負擔之服務費乙事，上開服務費同
15 意書上僅記載：「…本人願給付總價金及仲介服務費加總
16 共參仟六百三十六萬元整（一般買賣）…」，並無法看出
17 有所謂服務費變動之情況，亦無法看出有應負擔賣方服務
18 費之情況，更未如106年11月3日同意書之內容詳載服務費
19 金額，倘如原告所述，因陽信銀行裁減服務費為150萬元
20 ，何以未如106年11月3日之同意書方式特別就金額註記？
21 更何況106年11月8日之同意書亦無法證明被告同意給付15
22 0萬元之服務費。

23 5.原告於107年7月6日寄發之存證信函內容，僅述及被告應
24 給付原告之金額為約定之服務費36萬元，隻字未提150萬
25 元服務費之事，更證明原告自始未告知被告應負擔賣方服
26 務費。

27 6.原告既稱賣方應負擔之服務費已轉嫁由被告負擔，則何以
28 陽信銀行又支付原告賣方服務費17萬元？原告說詞明顯自
29 相矛盾。

30 7.綜上，原告從未告知被告買受系爭房地之買賣價金包含總
31 價及買方應負擔之總價款百分之一服務費外，尚有原應由

賣方負擔之服務費。而價金乃不動產買賣契約最重要之事項，價金均無法達成一致，買賣契約當然無法成立，是買賣契約既未成立，原告請求服務費並無理由。

(二) 退步言之，依民法第571條之規定：「居間人違反其對委託人之義務而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得請求報酬及償還費用。」：

1. 原告明知賣方陽信銀行之出售價格為3,450萬元，卻故意隱瞞不告知，顯已違反誠信原則。
2. 參原告稱陽信銀行於106年7月21日即已收受幹旋金，則何以原告於106年11月3日及11月8日仍要求被告簽立買賣服務報酬同意書？原告故意隱瞞陽信銀行已收受幹旋金之事，亦已違反誠信原則。
3. 若原告所稱「有將賣方應負擔之服務費轉嫁由被告負擔之事，並於106年11月3日告知並讓被告簽立買賣服務報酬同意書」為真，惟陽信銀行於106年7月21日即已收受幹旋金，斯時被告尚無庸負擔賣方之服務費，原告故意於當時不告知買價已獲陽信銀行同意，而要求被告簽立不合理之服務報酬同意書，顯係為收取不合理服務費，原告行為明顯違反民法第571條之忠實辦理義務。
4. 原告所謂服務費內扣乃被告發現契約書上金額為3,450萬元而非3,600萬元後，才出現之說詞，且被告發現金額有問題當下，原告人員即證人陳靜芳含混稱總金額還是3,600萬元，雖然簽約金寫3,450萬元，但原告公司還是可以針對差額的部分開發票給被告，被告無法接受此種說法，因為既然是向陽信銀行以3,600萬元購買為何發票不能開足額，嗣陳靜芳又稱是陽信銀行人員要拿回扣、或稱是陽信銀行稱要服務費內扣方式云云；且由證人陳靜芳與證人陳惠卿證詞明顯不符可知，服務費內扣之說法並非事實，本件極可能是原告及陳靜芳發現系爭房地有價差可賺，想要私自多賺取差額而採取不誠實之作法，豈料遭被告識破，

才不得不提出服務費內扣此種不合理之說詞。

(三) 被告並無惡意規避服務費之情況：

1. 由原告幹旋之買賣契約之所以不成立，過程詳如前述。
2. 原告幹旋之買賣契約不成立後，迄至107年3月份陽信銀行始與被告聯繫詢問系爭房地買賣事宜，雙方並於107年3月12日簽立買賣契約。且由訴外人莊孟澐、莊佳瑤名義於107年5月3日與陽信銀行簽立之不動產買賣契約書記載：「第三條：付款約定…並同意以106年7月21日、107年3月12日、107年3月19日、107年4月2日由莊德明陸續給付乙方之訂金和價款合計新台幣壹仟零捌拾伍萬元正抵充第一期款」，即除一開始之幹旋金外，均係自107年3月始匯款，亦證明被告與陽信銀行之買賣確實遲至107年3月份成立。
3. 其後因稅賦規劃，再於107年5月3日以被告女兒莊孟澐、莊佳瑤名義與陽信銀行簽立買賣契約。
4. 是以，被告或訴外人莊孟澐、莊佳瑤名義購買系爭房地為單純買賣，已與原告幹旋無涉，更非如原告所述為了規避服務費。
5. 原告引民法第101條規定，稱被告故意以不簽約之方法，讓條件不成就而拒付仲介費云云，除上述乃買賣之總價款此重要必要之點意思表示未合致之原因外，也不應因為總數仍為3,600萬元即認為買賣契約應成立，蓋倘如此認定，則不啻鼓勵仲介業者以欺瞞之方法賺取中間不法利差，則將來所有仲介業者將群起效尤，遇有價差之案件將不通知買方，縱遭識破還可以援引民法第101條認為買方之拒絕簽約是以不正當行為阻其條件之成就，顯法理所不容。

(四) 依陽信銀行107年12月22日函稱：「本行董事會於106年11月24日決議通過以新台幣3400萬元出售與莊德明君，另支付仲介費17萬元予富盛通商用不動產股份有限公司在案。」，可見原告所述買賣過程均非事實：

1. 由陽信銀行上述回函可知，並無價金內扣服務費之事，且陽信銀行有給付原告仲介費17萬元，倘若陽信銀行已同意

原告以價金內扣方式收取服務費，何以重覆再給付原告17萬元仲介費用。

- 2.陽信銀行稱董事會於106年11月24日決議通過以3,400萬元出售與被告，與原告所述於106年11月8日與被告再簽訂服務費同意書之日期完全不符，董事會既係11月24日始決議通過出售價金，原告如何能早於11月3日及11月8日，即因調降服務費而要求重簽服務費同意書？
- 3.陽信銀行董事會通過之售價僅3,400萬元，何以原告出具要求被告簽署之買賣契約書上所載買賣會金為3,450萬元？亦與原告所稱調降服務費後賣價為3,450萬元不符；遑論被告所認知之價金為3,600萬元，且無內含服務費，更顯見買賣契約最重要之價金內容並未達成意思表示合致。
- 4.倘原告所稱價金內扣方式給付服務費乙節為真，買賣價金3,600萬元內含200萬元之服務費，則何以被告給付之1%服務費為36萬元，應僅為34萬元，縱原告所稱嗣後服務費減為150萬元，被告之服務費亦非36萬元，應為34.5萬元。被告豈可能同意就200萬元或150萬元服務費部分再給付1%之服務報酬，原告所述顯違反經驗法則。
- 5.退步言之，陽信銀行董事會決議出售價格僅3,400萬元，則原告提出之買賣契約書記載買賣金額為3,450萬元，顯有50萬元乃違反誠信原則成為原告之利益，則依民法第571條之規定，原告不得請求報酬。

(五) 依原告提出證人即陽信銀行職員陳惠卿與原告公司人員陳靜芳之通話錄音：

- 1.該通話時間為107年7月16日，縱陳惠卿於當時對話內容有提到內扣之事，僅能證明陳惠卿107年7月份時知悉此事，而不足證明陳惠卿於106年或107年7月份之前知悉此事。
- 2.再比對該次通話內容，時間10：17陳惠卿稱：「我不曉得你們當初是不是溝通沒溝通好，還是怎樣啦，我是不曉得，對啊，因為你當初是不是沒跟他講說我們的服務費就是從裡面的，售價的裡面內扣出來。」可見陳惠卿並不知悉

原告與被告協議服務費之情形，且陳惠卿應是事後才知悉服務費內扣之事。再者，陳惠卿於107年3月前並未與被告接觸，因此陳惠卿是否知悉服務費內扣之事，均無法證明原告所言被告同意要給付原告150萬元服務費之情。

(六) 證人陳靜芳證詞與相關證據不符，亦有前後矛盾，且與證人洪慈憶證詞互有出入，證明證人陳靜芳、洪慈憶說詞及原告主張均不可採信。

(七) 並聲明：

1. 原告之訴駁回。
2. 願供擔保請准宣告免為假執行。
3. 訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一) 本件原告主張被告於106年7月20日委託原告居間仲介向訴外人陽信銀行幹旋，承購其名下所有系爭房地，並簽訂委託不動產買賣幹旋契約書及買賣服務報酬同意書（以下簡稱系爭幹旋契約），約定願意承購之總價款為3,600萬元，並同意給付原告購買總價百分之一之服務報酬，同時交付幹旋金50萬元；嗣被告於107年3月間與陽信銀行訂立不動產買賣契約，先以總價3,400萬元購得系爭房地，惟因稅務規劃因素，再於107年5月3日改以被告女兒莊孟澐、莊佳瑤名義與陽信銀行以總價3,450萬元重新簽立買賣契約，而被告已陸續給付價款合計10,850,000元等情，為被告所不爭執，並有系爭幹旋契約書、陽信銀行第7屆第19次、第22次董事會議事錄附卷可稽，堪信原告此部分主張為真實。

(二) 按「稱居間者，謂當事人約定，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。」；「如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。」，民法第565條、第566條分別定有明文。而民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂

約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其報酬並無影響（最高法院52年台上字第2675號、49年台上字第1646號判決參照）。而依仲介交易慣例，關於居間之報酬皆係在居間人提供勞務前即為約定，倘雙方對報酬無法達成合意，居間契約無法成立，居間人自不可能代賣方尋覓有意願、資力之適合買方或賣方而為媒介，此為公知之事實。本件原告復主張依據與被告間居間契約法律關係，請求被告給付服務報酬云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 系爭房地確經原告公司職員陳靜芳與陽信銀行職員陳惠卿接洽斡旋，嗣經陽信銀行董事會決議後，被告與陽信銀行直接洽商價格訂立買賣契約而成交等情，業據證人陳惠卿及陳靜芳在本院審理中到院證述屬實，且被告亦不爭執原告已將斡旋金50萬元交付陽信銀行，而原告所遣員工陳靜芳為不動產銷售仲介人員，係以居間收取報酬為生之人，如被告不支付報酬，不可能無償為被告居間，果被告無接受原告居間之意，豈有於簽立系爭斡旋契約後，再於106年11月3日、11月8日簽立買賣服務報酬同意書及服務費同意書，又繼續接受其居間仲介之理；又被告接受原告所屬之陳靜芳接洽陽信銀行購買系爭房地而居間，揆之前揭規定及判決意旨，應認雙方居間契約已經成立，至報酬數額原則上應依約定，如無約定，則依據民法第566條第1項規定視為允付報酬，並依同條第2項規定定報酬之數額。
2. 被告雖以兩造間就買賣價金意思表示未合致為由，抗辯契約未成亦無給付報酬之義務云云。惟按居間契約之成立，

01 當在接受居間之前，無居間後任憑一方意志決定是否成立
02 契約關係之理，被告事實上既因原告居間而達成銷售交易
03 ，即負有給付居間報酬之義務。至原告是否完整履行居間
04 義務，屬居間契約債務是否履行之問題，非契約成立之要件，不影響契約關係已成立之事實。

05
06 3.依系爭斡旋契約之約定，雙方已經合意以系爭房地購買總
07 價1%為應付服務報酬，而兩造均不爭執系爭房地最終交易
08 之價格為3,450萬元。從而，被告應依系爭斡旋契約按系
09 爭房地購買總價1%即345,000元計付服務報酬予原告。

10 4.原告雖主張應以3,600萬元計算服務報酬云云，惟系爭房
11 地買賣過程中曾出現3,200萬元、3,400萬元、3,450萬元
12 、3,600萬元之買賣價金，最後既係以3,450萬元成交，依
13 系爭斡旋契約之約定，自應以實際買賣價金3,450萬元作
14 為計算買方服務報酬之依據。是原告此部分主張應以3,60
15 0萬元計算服務報酬云云，不足採信。

16 5.綜上，原告依系爭斡旋契約請求被告給付爭房地購買總價
17 3,450萬元之1%即345,000元之服務報酬，核屬有據；至逾
18 前揭金額之請求，則無依據。

19 (三)再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
20 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實有常態與
21 變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主
22 張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任；而一
23 般定型化契約（如不動產仲介契約），買賣雙方權利義務
24 等約定均已印製其上，如有特別約定，應認係變態事實，
25 則主張該約定存在之人，自應負舉證責任。復按民事訴訟
26 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
27 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
28 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
29 回原告之請求。本件原告另主張被告同意以價金內扣方式
30 支付賣方（即陽信銀行）服務費150萬元，並提出載有「
31 賣方服務費原需支付貳佰萬元整，已由總價扣除，所以由

買方支付含服務費，總價3600萬。」手寫文字（以下簡稱系爭手寫文字）之被告於106年11月3日簽立之買賣服務報酬同意書（以下簡稱系爭報酬同意書）為憑；惟為被告所否認，並以原告從未告知上情，且此系爭手寫文字並非被告簽立時即已記載等語，資為抗辯。經查：

1. 系爭報酬同意書係印製之內容，而於系爭手寫文字附近並無兩造簽名用印，此為兩造所不爭執。則被告既否認其於系爭報酬同意書上簽名之時並無系爭手寫文字，揆諸前揭說有，自應由原告就此事實負舉證責任。
2. 雖原告公司職員洪慈憶、陳靜芳於本院審理中到庭證稱曾向被告說明賣方服務費內扣情事云云；惟洪慈憶、陳靜芳二人不僅係原告公司職員，且為系爭房地買賣之相關業務人員，是否有賣方服務費直接影響洪慈憶、陳靜芳二人之業績所得，則洪慈憶、陳靜芳二人之證詞，尚難採為有利原告之認定。
3. 原告雖提出陳靜芳與陽信銀行職員陳惠卿之通話錄音內容，並據以主張陽信銀行對於賣方服務費係由價金內扣方式支付知情云云；然無論陳惠卿或陽信銀行是否知悉賣方服務費係由價金內扣，均與被告無關，亦不能證明被告知悉賣方服務費內扣或被告曾同意支付賣方服務費。
4. 證人陳惠卿到庭證稱：「（問：金額有跟原告提到外加、內扣？或加服務費150萬、200萬元這些事情？）我有跟仲介說服務費沒有辦法確定，有可能沒有，我們慣例上一定會跟仲介這樣說，一切要等董事會決議。仲介費或叫服務費都是要等董事會決議後有或沒有，如果有，金額也是董事會決議。」（見本院卷第178頁）、「（問：有無跟原告講價金內扣或價金外加，讓銀行拿回扣？）有講服務費不能像一般市場的行情，正常的趴數去談定，所以服務費要自己斟酌。」（見本院卷第191頁）等語，亦無法證明被告同意以價金內扣方式支付賣方服務費。
5. 綜上，原告既無法證明被告同意支付賣方服務費150萬元

，則原告請求被告給付系爭房地買賣之賣方服務費133萬元（扣除陽信銀行已支付之17萬元），難認有據。

四、綜上所述，原告依居間仲介之法律關係，請求被告給付345,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至逾前揭範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一贅述，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，本院所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依被告所為免為假執行之聲請酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
臺灣臺南地方法院民事第二庭
法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

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），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
書記官 蕭 雅 文