

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度鳳簡字第134號

原告 寓美廣告有限公司

法定代理人 簡健祐

被告 陳禾棠（原名陳玉芬）

訴訟代理人 熊健仲律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬柒仟陸佰元，及自民國一〇九年二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾貳萬柒仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告欲購買高雄市○○區○○路○段000號10樓房屋（下稱系爭房地），委託屬住商不動產新光三多加盟店之原告議價，而於民國108年10月8日以新臺幣（下同）6,380,000元向訴外人林帥君購得系爭房地，原告已協助被告移轉系爭房地所有權完畢並完成交屋等程序，兩造間居間契約之服務報酬原約定為系爭房地買賣總價2%，因原告公司業務人員替被告由6,600,000元議價至6,380,000元，被告始同意多給付1%之費用，亦即被告應給付系爭房地買賣總價3%之服務報酬191,400元，被告並簽署買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單，惟被告迄未給付居間服務報酬。而系爭房地係原告與永慶不動產籬仔內瑞豐加盟店即鉅鈦不動產仲介經紀有限公司（下稱鉅鈦公司）合作共同銷售，鉅鈦公司是賣方之經紀，原告為買方之經紀，被告抗辯系爭房地之買賣與原告無關，不足採信。為此依兩造居間服務報酬契約之約定，提起本訴，並聲明：被告應給付原告191,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率 5 % 計算之利息。

02 二、被告則以：系爭房地之買賣被告委託之仲介是系爭房地買賣
03 契約書所載之鉅欽公司，系爭房地之仲介費鉅欽公司還不敢
04 跟被告要，因為永慶不動產禁止鉅欽公司與其他業者聯賣，
05 如果違規會罰款 100,000 元，原告提出之買賣議價委託書及
06 確認書、服務報酬收取確認單均非被告簽署，原告應證明與
07 被告間存有居間服務報酬契約。因兩造間並無居間服務報酬
08 契約存在，原告自不得請求被告給付居間服務報酬 191,400
09 元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院得心證之理由：

11 (一) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
12 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
13 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第 565
14 條、第 568 條第 1 項分別定有明文。

15 (二) 被告向訴外人林帥君購買系爭房地，約定總價 6,380,000
16 元，買賣雙方於 108 年 10 月 8 日簽訂買賣契約書，於 108
17 年 10 月 30 日完成所有權移轉登記，且於 108 年 11 月 15 日簽
18 署履保點交書完成點交程序，賣方委託之仲介業者為鉅欽
19 公司；被告前曾委託原告公司業務人員盛大有、陳妍榛出
20 售其所有之高雄市○○區○○路○○號房屋（下稱三多路
21 房屋），三多路房屋於 108 年 8 月 19 日出售，三多路房屋
22 之居間服務報酬為售價之 4 %，被告已給付完畢等情，有
23 系爭房地之不動產買賣契約書附卷可稽（本院卷一第 13 至
24 27 頁），且為兩造所不爭執（本院卷二第 154 頁、卷三第
25 30 至 36 頁），首堪認定。

26 (三) 原告主張兩造間就被告購買系爭房地存有居間服務報酬契
27 約，服務報酬之約定為系爭房地買賣總價 3 % 即 191,400
28 元一情，提出買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確
29 認單為證（本院卷三第 87 至 89 頁），然為被告所否認，並
30 以上情置辯。惟查：

31 1. 證人即處理系爭房地買賣簽訂不動產買賣契約書及辦理過

01 戶之代書曾雅文於本院證稱：系爭房地買賣雙方都有委託
02 仲介業者處理，賣方是委託鉅鈦公司，買方委託原告，我
03 是永慶不動產的特約代書，108年10月8日當天被告是跟
04 原告公司的兩位業務盛大有、陳妍榛一起過來，兩位業務
05 有遞名片給我，所以我認為那兩名業務是買方委託的，當
06 時價格有差異，還在協調價位，價位談成後就馬上簽約，
07 因為永慶不動產與住商不動產有不成文規定不能聯賣，所
08 以不動產買賣契約書不能有住商不動產的相關資料等語（
09 本院卷一第147至151頁）；證人即鉅鈦公司店長戴志陽
10 於本院證稱：系爭房地買賣我是賣方的仲介，原告公司的
11 盛大有是買方的仲介，本件不是買方找我們擔任仲介，是
12 買方跟原告公司人員一起過來洽談簽約，簽約當天是盛大
13 有代表買方跟原告公司來跟我洽談，我們跟原告公司是6
14 、4拆帳，簽約後至交屋前之某一天，買方的朋友趙先生
15 打電話問我服務費買方收百分之幾，我說2%，但是趙先
16 生說原告要跟買方收3%，問我這樣可不可以，我說這是
17 你們之間的關係，該給的就要給，我認為沒什麼問題等語
18 （本院卷一第151至153頁）。被告於本院當事人訊問時
19 並稱：我在臉書看到系爭房地要出賣，當時有找很多房仲
20 處理，剛好陳妍榛打電話給我，我就提到這件事，陳妍榛
21 說要不要借鑰匙去看屋，我問是什麼樣的車位，陳妍榛說
22 是機械車位，我猶豫，但陳妍榛說看看又不用錢，所以就
23 去看屋，108年10月8日下午看屋，晚上簽約，看屋時我
24 跟陳妍榛約在系爭房地管理室會合，是鉅鈦公司的盧小姐
25 開門讓我們進去，看屋時，盛大有有到場，看屋後我說賣
26 方開太高，盧小姐說要看賣方願不願意降價，我沒有進一
27 步表示就回家，陳妍榛就打電話過來說可以談談看，提議
28 去跟盧小姐約，因此約晚上在鉅鈦公司議價，陳妍榛就主
29 動聯絡我說我剛開完刀不方便騎機車，她有汽車可以載我
30 及男友趙先生前往，我跟趙先生就搭陳妍榛的車到鉅鈦公
31 司，陳妍榛的車是盛大有開的；簽約完後當天晚上因為盛

大有在車上說服務費要收3%，我們回家之後趙先生就打電話問戴先生，電話有開擴音，戴先生說買方的服務費是收2%，我們說盛大有說要收3%等語（本院卷三第29至31、34頁）。是以，足認系爭房地之看屋、議價、簽約原告公司業務人員盛大有、陳妍榛均有在場陪同被告，且由被告對於盛大有於簽約完成表示要收3%之服務報酬，並無不需給付服務報酬予原告之反應，僅對於給付服務報酬之成數有疑問，方請友人致電詢問證人戴志陽，是原告主張兩造間就被告購買系爭房地存有居間服務報酬契約，應屬有據。

2. 被告雖否認原告提出之買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單其上之簽名為其所簽署，並因而提告原告公司法定代理人簡健祐、原告公司業務人員盛大有、陳妍榛涉有偽造文書、詐欺罪嫌，惟經臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢）檢察官，將本件買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單原本，以及被告坦認為其簽署之出售三多路房屋之108年8月19日委任授權書內署名（分別為編號A1、A2、A3）、108年8月1日住商不動產委託銷售/出租契約內容變更同意書內署名（編號A4）、住商不動產專任委託銷售契約書內署名（分別為編號A5、A6），以及被告於偵查中當庭提出其親簽之108年7月9日永慶不動產一般委託銷售契約書內署名（編號B1）、108年7月9日標的物現況說明書（成屋）內署名（編號B2）、108年8月26日房屋租賃契約書內署名（分別為編號B3、B4）、108年10月10日買賣契約內容變更同意書內署名（編號B5）、108年11月12日莫米設計設計合約內署名（編號B6）、108年11月28日莫米室內設計工程合約書內署名（分別為編號B7、B8）之該等原本，送請內政部警政署刑事警察局（下稱刑事警察局）進行筆跡鑑定，鑑定結果認為本件買賣議價委託書及確認書上署名「陳玉芬」字跡，與被告親簽之署名編號A1至A6、B1至B8「陳玉芬」簽名字跡相

符，而本件服務報酬收取確認單之「陳玉芬」字跡，則因需被告本人平日於待鑑定樣本相近期間、以相同書寫方式所寫簽名字跡原本多件，故依現有資料尚無法認定等情，業經本院依職權調取高雄地檢110年度偵字第5176號卷核閱無誤，並有刑事警察局109年12月15日刑鑑字第0000000000號鑑定書及上開資料影本附卷可稽（本院卷三第83至104頁），堪認本件買賣議價委託書及確認書上「陳玉芬」之簽名為被告所簽署。

3. 本件買賣議價委託書及確認書依證人陳妍榛、盛大有於本院之證述係被告108年10月8日看完系爭房屋後、簽約前，在被告當時暫住之松之廈大樓管理室簽署（本院卷一第163至165、168頁），佐以證人陳妍榛於當日看屋後與鉅鈦公司業務人員盧秀惠以LINE通訊軟體聯繫系爭房地屋主當日晚上議價之過程，陳妍榛即有傳送本件買賣議價委託書及確認書之「委託書」該頁予盧秀惠一情，業據證人盧秀惠於本院證述明確（本院卷一第159至160頁），並有該等LINE對話紀錄存卷足憑（本院卷一第185至189頁），足認本件買賣議價委託書及確認書於簽約前即簽署。基此，本件買賣議價委託書及確認書於確認書該頁「其他約定與說明」項下第二條既已約明系爭房地議價成功被告應於簽訂買賣契約書之同時一次支付購屋總價額2%計算之服務費用予原告（本院卷三第88頁），並參以前開證人戴志陽及被告本人所述簽約後被告友人趙先生撥打電話詢問戴志陽服務費買方收百分之幾，經戴志陽表示收2%後，趙先生告知盛大有在車上表示要收取3%服務報酬一情，以及被告於前開提告之刑事案件偵查中陳稱：簽約時的服務費是約定2%，但後來盛大有在簽完約回程車上跟我說他要收3%服務費，我認為跟原本約定的不一樣；所以我對於支付2%沒有意見，有意見的是2%要支付給永慶，不是付給住商等語（本院卷三第152頁），足認兩造於簽約前已就系爭房地服務報酬為系爭房地買賣總價2%達

成合意。

4.原告雖主張因原告公司業務人員替被告由6,600,000元議價至6,380,000元，被告始同意多給付1%之費用，亦即被告應給付系爭房地買賣總價3%之服務報酬191,400元云云，惟本件服務報酬收取確認單上被告之署名，刑事警察局依現有資料尚無法認定係被告之字跡，已如上述。佐以簽約後被告友人趙先生撥打電話詢問戴志陽服務費買方收百分之幾，經戴志陽表示收2%後，趙先生告知盛大有在車上表示要收取3%服務報酬一情，既已認定如前述，顯然被告對於盛大有提議服務報酬增加為3%有所疑義，方請友人趙先生致電詢問證人戴志陽，是證人盛大有於本院證稱：被告本來說用6,600,000下斡旋，我們說用6,300,000下斡旋，我們幫你省價金，跟她說如果有交易成功，多給我們1%的服務費可不可以，被告說可以等語（本院卷一第167頁），在無其他證據佐證之情況下，即難採信。從而，原告主張兩造已合意系爭房地服務報酬為系爭房地買賣總價3%即191,400元一情，依原告之舉證，尚不足以證明。

5.被告就其抗辯，固提出鑑定結果為本件買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單上「陳玉芬」之署名與比對文件之「陳玉芬」簽名筆跡不相符之108年12月13日雲芝聯合鑑定顧問有限公司鑑定書為證，惟該鑑定書係以本件買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單之影本，與被告所提供其上有其簽名之原本、複寫本、影本等資料進行比對，而影本、複寫本之清晰程度與原本呈現之筆跡清晰程度本所有差異，是其鑑定之結果與刑事警察局之鑑定結果相異，應係基於此根本性之差異所致，自以原本進行鑑定之刑事警察局鑑定結果為可採。且被告提告簡健祐、盛大有、陳妍榛涉有偽造文書、詐欺罪嫌乙案，檢察官偵查後認為罪嫌不足，而為不起訴處分確定，有高雄地檢110年度偵字第5176號不起訴處分書、臺灣高等檢察署高

雄檢察分署110年度上聲議字第674號處分書附卷可查（本院卷三第105至118頁），自難認被告之抗辯為可採。至被告以雲芝聯合鑑定顧問有限公司鑑定書認定本件買賣議價委託書及確認書、服務報酬收取確認單上3處「陳玉芬」簽名有模仿之虞，請求送法務部調查局再次鑑定云云（本院卷三第171至173頁），然依上開證據已足認定兩造於簽約前已就系爭房地服務報酬為系爭房地買賣總價2%達成合意，故無調查必要。

（四）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依兩造居間服務報酬契約之約定，請求被告系爭房地買賣總價2%之服務報酬127,600元為有理由，而依本件買賣議價委託書及確認書於確認書該頁「其他約定與說明」項下第二條既已約明系爭房地應於簽訂買賣契約書之同時一次支付，則依前開規定，原告請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即109年2月28日（本院卷一第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依居間服務報酬契約之約定，請求被告給付127,600元，及自109年2月28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。逾此範圍之部分，為無理由，應予駁回。

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

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與

判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 7 月 30 日

鳳山簡易庭 法官 楊觀華

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 110 年 7 月 30 日

書記官 李冠毅