

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第763號

原告 金鼎不動產仲介有限公司

法定代理人 鄭翊中

訴訟代理人 吳澄潔律師

被告 林湘城

訴訟代理人 李郁寬

被告 曹瀚升

訴訟代理人 蘇聖源

共同

訴訟代理人 黃泰翔律師

蕭意霖律師

任品叡律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年4月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事
訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。
原告原請求：被告林湘城應給付原告新臺幣（下同）285,000
元；被告曹瀚升應給付原告190,000元，及均自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語
（本院卷第10頁），嗣變更為：林湘城應給付原告291,000
元；曹瀚升應給付原告194,000元，及均自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（本院
卷第244頁），核其所為，係屬擴張應受判決事項之聲明，

01 合於首揭規定，應予准許。

02 二、原告主張：林湘城於民國112年12月30日以口頭方式委託原
03 告銷售其所有之屏東縣○○鎮○○段000地號土地及坐落其
04 上之同段328建號建物（門牌號碼為屏東縣○○鎮○○路00
05 號，下合稱系爭不動產），原告即於113年1月12日在系爭不
06 動產處張貼委託銷售廣告。嗣於同月21日，曹瀚升因觀看前
07 開委託銷售廣告後有意承買，因而與原告簽立不動產買賣意
08 願書及買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）；原告並
09 同時於同月22日與林湘城簽訂不動產專任委託銷售契約書
10 （下稱系爭專售契約），約定委託期間為113年1月22日至同
11 年3月22日。於原告居間斡旋後，被告雙方同意以9,500,000
12 元作買賣價金，經林湘城確認而簽收曹瀚升給付之50,000元
13 斡旋金，被告間買賣契約業已成立。詎料曹瀚升事後拒絕補
14 足相關買賣契約正式簽約程序，以致違約而遭林湘城沒入定
15 金。然事後原告得知林湘城於113年5月9日以買賣價金9,70
16 0,000元，將系爭不動產移轉所有權予曹瀚升，被告顯然私
17 下另行成交而移轉系爭不動產。依系爭專售契約第4條及第6
18 條第4項第5款，被告間之行為視為原告已完成居間仲介義
19 務，原告得向林湘城請求以被告實際成交價格9,700,000元
20 之3%，即291,000元作服務報酬；另依系爭承諾書約定，亦
21 視為原告已完成居間仲介義務，曹瀚升應給付原告委託承買
22 價款之2%作為服務報酬，以實際成交價格9,700,000元計算
23 為194,000元。然被告迄今拒絕給付，為此對林湘城以系爭
24 專售契約第4條及第6條第4項第5款約定；對曹瀚升以系爭承
25 諾書約定，請求被告給付服務報酬等語。並聲明：如前開變
26 更後訴之聲明。

27 三、被告則均以：

28 (一)曹瀚升起初與訴外人即原告承辦人林金葉接洽時即表明需以
29 貸款方式購買，貸款成數至少需達6成始有能力負擔，而曹
30 瀚升僅與訴外人華南商業銀行有往來，貸款會向該行內埔分
31 行（下稱華南內埔分行）辦理，林金葉當時承諾系爭不動產

01 絕對可貸款至曹瀚升所要求之成數，因而開始洽談買賣價金
02 事宜。然於此過程中，華南內埔分行向曹瀚升表示無法核
03 貸，曹瀚升即向林金葉要求買賣契約特約條款上應加註「若
04 無法銀行貸款核貸6成，買賣契約自動解除」等字，然遭林
05 金葉拒絕，曹瀚升僅能轉而向訴外人鉅威地產股份有限公司
06 （即台灣房屋，下稱台灣房屋）李郁寬接洽，於李郁寬仲介
07 下成功以9,700,000元成交。是以，其乃原告居間未果，不
08 可歸責於曹瀚升。

09 (二)系爭專售契約及系爭承諾書乃原告用以與多數消費者訂立同
10 類契約單方所預先擬定之文件條款，屬於定型化契約，而系
11 爭專售契約與系爭承諾書之約定內容與內政部於92年6月26
12 日修正發布之「不動產委託銷售契約書範本」相比，短少
13 「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料」之前提要件，
14 並延長不得再成交之月份期間，及刪除「但經其他不動產經
15 紀業仲介成交者，不在此限」之但書除外規定。則依系爭專
16 售契約及系爭承諾書條款，不論原告有無提供過曾經仲介之
17 客戶資料，均一律得請求委託人給付服務報酬，應有失公
18 平，且買方無法得知賣方委託期間，系爭專售契約及系爭承
19 諾書之約定顯然更不利於消費者，依消費者保護法（下稱消
20 保法）第12條第1項規定，系爭專售契約及系爭承諾書約定
21 內容無效。縱使有效，依誠信原則，仍應限縮解釋為於受託
22 人曾將一方個人資料及出價告知一方，買方或賣方為規避服
23 務報酬之支付義務，故意拒絕訂立受託人已媒介就緒之契
24 約，買賣雙方再交易成立同一內容之契約之情形下，買賣雙
25 方始應支付報酬。然本件並無此情形，被告並無利用原告所
26 提供資訊訂立買賣契約，且被告後續成交價9,700,000元更
27 較原本9,500,000元高，被告亦均已給付台灣房屋居間服務
28 費報酬，顯見並非刻意規避支付服務費報酬，原告對被告有
29 故意規避給付服務報酬之事應負舉證責任。況且本件反而是
30 原告未盡居間協調溝通義務，導致無法締約，原告所居間之
31 買賣契約並無達成必要之點而未成立。此外，原告已依約沒

01 收定金之50%作為本件居間服務費用，依系爭專售契約第7
02 條(二)之約定，亦不得再收取居間服務報酬。

03 (三)退步言之，原告縱可向被告請求居間服務報酬，亦應以被告
04 當時出價之9,500,000元計算。再退萬步言之，仲介服務費
05 用本應包含合意交易價格前，原告所付出之勞務；簽定買賣
06 契約後，迄至交屋完成之期間，協助買賣雙方辦理過戶、價
07 金給付、點交不動產等事宜所需付出之人事、勞務成本；及
08 買賣雙方針對契約必要之點磋商協助等。然原告並未協助曹
09 瀚升於買賣契約加註特別約定事項，且亦無付出契約成立後
10 至交屋前之人事勞力成本，依民法第572條之規定，請求酌
11 減報酬至零等語，資為抗辯。

12 (四)並均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
13 准予免為假執行。

14 四、得心證之理由：

15 (一)查，原告為居間系爭不動產，分別於113年1月21日及同月22
16 日，與曹瀚升及林湘城簽立系爭承諾書及系爭專售契約，嗣
17 於同年5月9日，被告另透過台灣房屋仲介，以9,700,000元
18 買賣系爭不動產並移轉所有權登記等節，有系爭專售契約、
19 不動產買賣意願書、系爭承諾書、系爭不動產公務用謄本及
20 異動索引、113年5月6日潮登字第40890號土地登記申請書、
21 土地/建築改良物所有權買賣移轉契約書、印鑑證明、土地
22 及建物所有權狀、台灣房屋不動產買賣契約書暨價金信託履
23 約保證申請書等件為證（本院卷第15-22、83-110、221-23
24 6、355頁），且為兩造所未爭執，堪信為真實。

25 (二)按消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、
26 經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消費目
27 的而為交易、使用商品或接受服務之人。此見消保法第2條
28 第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商
29 品或接受服務為其最終目的之交易行為。本件原告係依公司
30 法成立之營利事業法人，登記所營事業包括不動產仲介經
31 紀、不動產代銷經紀、不動產買賣、不動產租賃等事業，有

01 經濟部商工登記公示資料在卷可佐（本院卷第356頁），原
02 告提供被告居間仲介系爭不動產出售之服務，核屬消保法所
03 謂之企業經營者。原告分別與被告簽訂系爭專售契約、系爭
04 承諾書，依約直接由原告提供仲介服務，被告無從轉售他人
05 營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目的，應成立消費關
06 係，被告為消保法所定之消費者而有消保法之適用，又兩造
07 簽訂之系爭專售契約第6條第4項第5款與系爭承諾書約定內
08 容，與原告提出之其他仲介業者即台灣房屋契約條文相符
09 （本院卷第345頁），確屬定型化契約無疑。

10 (三)復按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠
11 之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之
12 解釋，消費者保護法第11條定有明文。查：

13 1.系爭專售契約第6條第4項第5款約定：甲方（即林湘城）於
14 委託期間或期滿之次日起3個月內，如與乙方曾帶看之客戶
15 或其配偶、二等親以內之親屬成交時，視為乙方（即原告）
16 已完成居間仲介之義務，甲方（即林湘城）仍應支付第4條
17 約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方（即原告）
18 等語（本院卷第15頁）。系爭承諾書約定略以：若立書人
19 （即曹瀚升）或其配偶、二等親以內之親屬於賣方委託屆滿
20 後3個月內，就上開房地與賣方成交時，立書人（即曹瀚
21 升）同意視為受託人（即原告）已完成居間仲介之義務，立
22 書人（即曹瀚升）仍應給付委託承買價款2%為服務報酬等
23 語（本院卷第21頁）。觀察前述約定內容，係針對委託人如
24 有在委託期間或期滿次日起3月內，與受任人帶看之人或其
25 配偶、二等親以內之親屬成交時，仍應支付服務報酬。然本
26 件就「與乙方曾帶看之客戶或其配偶、二等親以內之親屬成
27 交」之要件，是否只要委託人在委託期間或期滿次日起3月
28 內之交易對象剛好也是受任人曾帶看之客戶、其配偶或其二
29 等親以內親屬，就當然符合該條約定而應付服務報酬，容有
30 疑義。則自其規範目的解釋，應係為避免委託人透過受任人
31 而得知潛在交易對象，卻於委託期間或委託期間屆滿後之一

定期間繞過受任人而與對方以相同條件完成交易，以規避本應給付仲介業者服務報酬之情事。則該約定之適用，應限縮解釋至委託人透過受任人得知對方聯絡方式，於此基礎下故意規避受任人而以同一內容成立契約，基於誠信原則，受任人當得請求委託人支付服務報酬。

2. 證人即原告之仲介員工林金葉到庭證稱：（問：你們會主動把買賣雙方資訊提供給對方嗎？）不會。（問：曾帶曹瀚升到現場看屋嗎？）有，帶看時林湘城沒有在現場。（問：過程中被告有無見過面）沒有。（問：有無把系爭專售契約給曹瀚升看過？）沒有等語（本院卷第296頁），足見於原告居間期間，曹瀚升並無因原告之便而得知林湘城資訊。此情核與證人即台灣房屋仲介蘇勝源結稱：當時是我有一個朋友是曹瀚升的朋友，他跟我說曹瀚升想買一間房子，問我是否可以開發，他就給我屋主的姓名，我們是這樣與曹瀚升認識的，我用臉書去搜尋林湘城的名字，林湘城在高雄有開一間服飾店，我就用臉書上的電話聯繫上林湘城，曹瀚升並無提供林湘城其他資訊等語相符（本院卷第299頁），益徵被告間於113年5月間成立就系爭不動產之買賣契約，並非因原告而知悉對方連絡資料，被告所辯，尚非無據。

3. 又參照內政部所頒不動產委託銷售契約書範本第11條第1款第3目所規定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：(三)受託人已提供委託人曾經介紹之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。」之相似行政規範條款（本院卷第193頁），更將此類情形排除委託人經其他不動產經紀業仲介，以兼顧仲介業者提供服務應得之權益，及消費者選擇不同仲介公司服務之自由。而本件被告間系爭不動產買賣移轉成立乃透過台灣房屋仲介，及系爭不動產嗣以9,700,000元之價額成立買賣，為兩造所不爭執，且據證人蘇聖源證稱：當時

01 林湘城說要加價賣，曹瀚升說可以，就成交了等語在卷（本
02 院卷第299頁），足徵被告間不但無以相同交易條件成交，
03 更另委託其他仲介，則原告主張被告故意規避給付仲介業者
04 服務報酬之情，尚難信實。

05 4.原告雖主張被告得以原告寄出之存證信函資訊得知買賣雙方
06 姓名、地址等語，然該存證信函係於113年2月6日下午6時許
07 送達至林湘城住所地大樓收發室，及訴外人即曹瀚升弟弟曹
08 智堯之事實，有送達回執在卷可稽（本院卷第127、128
09 頁），而曹瀚升乃早於同月4日即向證人表示欲購買系爭不
10 動產之情，為證人蘇勝源證述在卷（本院卷第300頁），又
11 台灣房屋仲介李郁寬於同月6日下午5時許即已聯繫上林湘城
12 之事實，亦有原告提供之李郁寬與綽號「霹靂小城城」

13 （按：即林湘城）Line對話紀錄暨手寫日期在卷可參（本院
14 卷第129頁）。互核以觀，實難想見曹瀚升於短時間即從曹
15 智堯處取得存證信函，並於第一時間聯繫上李郁寬，李郁寬
16 再僅以林湘城姓名及其住所地之有限資訊，立刻覓得非林湘
17 城本名之Line聯絡資訊，是原告主張，礙難可信。

18 (四)從而，被告間於113年5月間，透過台灣房屋仲介而以9,700,
19 000元成立系爭不動產買賣契約，並移轉登記完畢之事實，
20 並不符合系爭專售契約第6條第4項第5款及系爭承諾書約定
21 之解釋，意即曹瀚升並無利用從原告處取得之林湘城聯絡資
22 訊，私下與林湘城以同一締約條件成交，藉此規避給付仲介
23 服務報酬之情形，原告主張，即無所據，洵無足取。

24 五、綜上所述，原告對林湘城以系爭專售契約第4條及第6條第4
25 項第5款約定；對曹瀚升以系爭承諾書約定，請求給付如上
26 開變更後訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
29 敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

潮州簡易庭 法 官 吳建緯

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）。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 114 年 5 月 8 日

書記官 薛雅云