

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第626號

原告 昶鴻不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 莊清泉

訴訟代理人 蔡奉典律師

蔡弘亮律師

被告 池汶哲

訴訟代理人 施驊陞律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣80萬元，及自民國114年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔32%，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣26萬7,000元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣80萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告自民國112年11月21日起委由原告仲介購買訴外人同益企業股份有限公司(下稱同益公司)及其法定代理人即訴外人賴萬盛名下彰化縣○○鄉(下同)○○段000、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000-0等地號土地(同段地號、建號逕稱地號、建號)，及坐落於該土地上之000建號即門牌號碼○○路000號建物(合稱系爭房地)，兩造分別於112年11月21日、112年11月30日及113年3月19日簽訂三份不動產購買意願書。依113年3月19日不動產購買意願書(下稱系爭意願書)約定以承購總價新臺幣(下同)2億元購買系爭房地，同意保

01 留本意願至113年5月7日止，買方支付之出價金共計500萬
02 元。嗣同益公司及賴萬盛於113年3月20日同意以2億元出售
03 系爭房地，原告邀約被告及訴外人即聖豐國際實業股份有限
04 公司(下稱聖豐公司)法定代理人張宏年於113年3月28日至系
05 爭房地現場履勘，被告卻以考慮為由而反悔不買，嗣後私下
06 進行買賣係為損害原告為主要目的，有違誠信原則，依系爭
07 意願書第9條第2項第1款約定，被告應給付已付定金2分之1
08 即250萬元予原告作為違約賠償，爰先位主張依系爭意願書
09 第9條第2項第1款約定，請求被告給付違約金250萬元。倘認
10 原告先位之訴無理由，因被告於系爭意願書約定之保留期間
11 即113年5月7日後之2個月內即113年5月31日與原告曾仲介給
12 被告之賣方即同益公司、賴萬盛、訴外人即同益公司股東游
13 曹玉花等達成系爭房地買賣，被告依系爭意願書第9條第2項
14 第3款、同條第1項第1款約定，仍應給付以購買總價2億元之
15 0.6%即120萬元(計算式：2億 $\times$ 0.6%=120萬)之服務報酬予原
16 告，爰備位主張依系爭意願書第9條第2項第3款、同條第1項
17 第1款約定，請求給付服務報酬120萬元等語。並聲明：(一)先
18 位聲明：1.被告應給付原告250萬元，及自調解聲請狀繕本
19 送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。2.願供
20 擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應給付原告12
21 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
22 率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭意願書僅保留意願至113年4月30日。系爭意願書第11條
25 約定地上物應由賣方清除後辦理鑑界進行交付，然原告媒合
26 之賣方即同益公司、賴萬盛雖願以2億元出售，但附帶條件
27 係系爭土地上之地上物由被告處理，因系爭意願書為媒介居
28 間，須被告與出賣人係因原告之斡旋而訂立買賣契約，原告
29 始得請求報酬，原告既未就系爭土地上地上物之清理條件使
30 買賣雙方達成一致，被告無法與賣方達成買賣合意，是原告
31 依系爭意願書第9條第2項第1款約定請求被告賠償250萬元，

01 應屬無據。

02 (二)系爭意願書之賣方為同益公司及賴萬盛，買方則為被告，但
03 最後成交結果：同益公司以18,400萬元契約價金將000、000
04 -0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000地號土地及00
05 0建號建物係出售予聖豐公司，賣方游曹玉花以800萬元契約
06 價金將000-0地號土地出售予被告及張宏年，然聖豐公司及
07 游曹玉花並非原告所媒介之買賣雙方，至多僅000、000、00
08 0-0、000-0、000-0地號土地係由賣方賴萬盛以契約價金800
09 萬元出售予被告及張宏年部分，與原告所媒介之買賣雙方有
10 關，又賴萬盛實際將所有權移轉登記予被告係在113月8月
11 間，係在保留意願期間2個月以後，已不符系爭意願書第9條
12 第2項第3款之要件。倘認原告得請求報酬，則因被告向賴萬
13 盛買受之000、000、000-0、000-0、000-0地號土地價值僅8
14 00萬元，原告僅得就成交價金800萬元之之0.6%請求服務報
15 酬。

16 (三)系爭意願書第9條第2項第3款為定型化契約條款，惟該款約
17 定使原告於未能依買賣雙方約定條件促成買賣之情況下，仍
18 得於買賣雙方事後自行協商成交時請求服務報酬，顯係將其
19 未能成功斡旋之商業風險完全轉嫁予被告承擔，使被告須為
20 未獲得之服務支付對價，違反房屋仲介作為居間契約成功報
21 酬之本質，更實質剝奪被告於委託期滿後之交易自由，形成
22 仲介失敗仍可收費之不合理結果，且該款約定免除仲介業者
23 應負之專業責任，加重消費者之付費義務，權利義務嚴重失
24 衡，對被告構成重大不利益，違反誠信原則及平等互惠原則
25 而顯失公平，依消費者保護法第12條第1項、第2項第1款規
26 定，應屬無效。

27 (四)若認該條款有效，後續係被告自行與賴萬盛協商而成立買賣
28 契約，大幅節省原告與系爭房地出賣人斡旋所需之時間成
29 本，且原告無須為被告協助處理後續買賣價金交付、移轉過
30 戶等事宜，應認原告實際付出之勞力、時間、費用不及系爭
31 意願書原先預定之服務內容，被告亦得主張損益相抵，或請

01 求本院依民法第572條規定酌減服務報酬至10萬元以下等
02 語。

03 (五)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
04 供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項(見本院卷第437、438頁)：

06 (一)被告自112年11月起委由原告仲介購買系爭房地，兩造並三
07 度簽立不動產購買意願書。

08 (二)第三度簽立之不動產購買意願書簽立日期為113年3月19日，
09 由被告欲出價2億元購買系爭房地。並於系爭意願書第11條
10 約定「地上物全部清除，鑑界後交予買方」。

11 (三)系爭意願書意願保留日為113年4月30日17時止，附記「(最
12 多不得超過7日)」。被告並交付聖豐公司所簽發面額500萬
13 元、發票日113年4月30日、票據號碼UA00000000號之支票1張
14 (下稱系爭支票)作為出價金。

15 (四)同益公司及賴萬盛出具之契約變更合意書記載：同意以2億
16 元出售系爭房地，系爭地上物由買方處理。

17 (五)①000、000、000-0、000-0、000-0地號土地原為賴萬盛所
18 有，於113年9月18日以113年8月20日之買賣為原因，移轉登
19 記予被告及張宏年，應有部分各2分之1，買賣價金為800
20 萬。②000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、0
21 00地號土地及000建號建物原為同益公司所有，並於113年9
22 月18日以113年8月20日之買賣為原因，移轉登記予聖豐公
23 司，買賣價金為18,400萬元。③000-0地號土地原為游曹玉
24 花所有，於113年9月18日以113年8月20日之買賣為原因，移
25 轉登記予被告及張宏年，應有部分各2分之1，買賣價金為80
26 0萬元。以上簽約日期均為113年5月31日。

27 (六)賴萬盛為同益公司董事長，游曹玉花為同益公司股東，被告
28 為聖豐公司之副總經理，張宏年為聖豐公司之法定代理人。

29 (七)系爭不動產購買意願書第9條均為定型化契約條款。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)原告主張賣方同意出售後，被告反悔不買系爭房地，應依系

爭意願書第9條第2項第1款約定，給付已付定金之2分之1即250萬元違約賠償金；被告於系爭意願書約定之保留期間屆滿後之2個月內，與原告媒介之賣方達成系爭房地買賣，依系爭意願書第9條第2項第3款、同條第1項第1款約定，請求被告給付價金之0.6%即120萬元之服務報酬，均為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：1.系爭房地之買賣契約是否因原告居間已成立？如原告先位聲明有理由，被告主張酌減違約金有無理由？2.被告有無於系爭意願書約定之保留期間屆滿後之2個月內，與原告媒介之賣方達成系爭房地買賣？3.系爭意願書第9條第2項第3款，有無消費者保護法第12條第1項、第2項第1款規定違反誠信原則及平等互惠原則而顯失公平情形而無效？4.若原告備位請求有理由，有無民法第572條規定酌減服務報酬之適用？

(二)原告居間系爭房地之買賣契約尚未成立，原告不得向被告請求違約賠償金：

1.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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。又民法第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(最高法院52年台上字第2675號判決意旨參照)。經查，系爭意願書第9條第1項第1款「買方(即被告)於簽訂不動產買賣契約時，應給付購買總價0.6%計算之服務報酬…」、第9條第2項第1、3款載明：

「買方於賣方(同益公司、賴萬盛)同意售出後，有反悔不買或其他行為致無法於約定之期日完成簽訂買賣契約時，若使用意願書時，則買方同意所給付之定金由加盟店及賣方各沒

01 收2分之1以為買方違約之賠償……」(第1款)、「買方於本
02 意願保留期間或期限屆滿後2個月內，逕與加盟店已提供買
03 方曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者，買方同意仍應支付
04 本條第1項所載之服務報酬予加盟店」等語(第3款)(見本院
05 卷第26頁)，且同條第2項第3款亦有買方於一定時間內，與
06 賣方成交時，視為已完成仲介義務之約定，從上開條款可
07 知，被告給付報酬之義務係於買賣契約成立時即原告完成斡
08 旋、協助至契約簽訂等義務後始發生，並非僅報告締約機會
09 而已。次查，被告於113年3月19日簽訂系爭意願書，承購總
10 價款為2億元，特別約定事項「1. 地上物全部清除，鑑界後
11 交予買方；2. 000地號不可曾為農地；3. 銀行貸款須為成交
12 價之八成；4. 賣方須配合申請建築線，可供申請建物使用；
13 5. 丁建部分需做土壤檢測」，同意保留期限至113年4月30日
14 止(最多不得超過7日)等語；賣方將系爭房地委託原告代
15 售，仲介服務費為成交價之1.5%，委託總價為2億元，備註
16 地上物由買方處理，有系爭意願書及契約內容變更合意書可
17 稽(見本院卷第26、27頁)，是買賣雙方之條件未盡相符，猶
18 待原告議價，依此客觀之情況，原告負有為買賣雙方議價說
19 合之義務，非僅報告訂約機會為已足，故系爭意願書性質上
20 應屬媒介居間無疑。

21 2. 次按，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
22 方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，
23 買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。民法第345條第
24 2項所謂標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及
25 價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移
26 轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約
27 協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其
28 餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物
29 交付等事項，均未約定，自難認買賣雙方就買賣契約之必要
30 之點已有互相同意。而不動產之買賣，除標的物及其價金，
31 當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅賦、點交、費用

01 及違約等重要事項。故依事件之性質，倘當事人還未就所有
02 事項達成合意，而根據一方當事人之意思表示應就這些事項
03 作成約定，於發生疑問時，契約即尚未成立。對照被告之系
04 爭意願書及賣方之契約內容變更合意書，固然就買賣契約房
05 地委託總價一致均為2億元，然系爭意願書另約定：「1. 地
06 上物全部清除，鑑界後交予買方；2. 000地號不可曾為農
07 地；3. 銀行貸款須為成交價之八成；4. 賣方須配合申請建築
08 線，可供申請建物使用；5. 丁建部分需做土壤檢測」，同意
09 保留期限至113年4月30日止(最多不得超過7日)等語；而賣
10 方則另備註地上物由買方處理，是買賣雙方就地上物由何方
11 清除一節，為本件買賣契約成立之必要之點。又被告於本院
12 陳稱：被告及張宏年於代售期間113年3月28日由原告帶往現
13 場看系爭房地，賣方要求被告加價200萬元，未為被告所接
14 受等語(見本院卷第306頁)，而原告於書狀亦陳稱：被告於
15 現場履勘時並未堅持賣方拆除地上物始願意購買，地上物由
16 誰拆除關鍵在於價金如何調整，如被告堅持地上物由賣方拆
17 除，原告仍可繼續協調雙方，以消弭歧見等語(見本院卷第3
18 37頁)，可見買賣雙方對於地上物之處理及是否加價等節仍
19 各執一詞。另觀系爭意願書第5條「賣方同意售出時，買方
20 應於5日內與賣方至共同指定處所，出面就有關稅費及其他
21 費用之負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政
22 士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協
23 商後，簽訂不動產買賣契約書(見本院卷第25頁)，堪認買賣
24 雙方就給付買賣價金之具體時程、有無尾款給付之擔保、不
25 動產所有權移轉登記事宜等事項，於系爭意願書中均付之闕
26 如，堪認兩造並未就買賣價金、地上物之處理已達成合意，
27 亦未就付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行
28 協商，原告媒介居間之系爭房地買賣契約並未成立生效，從
29 而，原告先位主張買賣契約已成立，被告反悔不買系爭房
30 地，應依系爭意願書第9條第2項第1款約定，給付已付定金
31 之1/2即250萬元違約賠償金，則屬無據，本院自無庸再審酌

01 是否酌減違約金之問題。

02 (三)被告有無與原告媒介之賣方達成系爭房地買賣，而應依系爭
03 意願書第9條第2項第3款、同條第1項第1款給付報酬？

04 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
05 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
06 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院89年台上字
07 第79號民事判決參照)。倘無從於契約文字得知當事人真
08 意，則應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失
09 當時立約之真意。查系爭意願書記載：被告願保留意願日至
10 113年4月30日17時止，並附記「(最多不得超過7日)」。系
11 爭意願書已載明被告願保留意願日至113年4月30日17時止，
12 且原告所陳報之買方時間表上也記載其於113年4月30日退還
13 被告前已交付之出價金(見本院卷第463頁)，應認兩造真意
14 係保留至113年4月30日17時止。至於該日期後方雖附記
15 「(最多不得超過7日)」，然系爭意願書為原告居間所使用
16 之制式合約，解釋上僅是受託方建議保留期限不宜過長而給
17 予建議期限，且文義上也無從看出雙方有於意願日之後再予
18 延長7日之意思，故原告主張應再延長7日算至113年5月7日
19 止云云，並不足採。

20 2.次按居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報
21 酬，但委任人為避免報酬之支付，一度拒絕準備完成之契約
22 訂立，而再由自己致力於新約之成立者，依誠實信用原則，
23 仍應支付報酬(最高法院58年台上字第2929號民事判決意旨
24 參照)。原告固未於系爭意願書約定期限內即113年4月30日
25 前，就系爭房地促成買方即被告與賣方成立買賣契約，惟被
26 告於簽立系爭意願書時交付聖豐公司所簽發面額500萬元之
27 系爭支票予原告作為出價金，另被告及張宏年於代售期間11
28 3年3月28日亦由原告帶往現場看系爭房地，然系爭房地嗣因
29 買賣於同年9月18日均登記至被告、張宏年及聖豐公司名
30 下，而被告為聖豐公司之副總經理，張宏年為聖豐公司之法
31 定代理人，同段000-0地號土地原為游曹玉花所有，且游曹

01 玉花為同益公司股東乙節，為兩造所不爭執(見不爭執事實
02 (三)、(五)、(六))，參被告自承買賣談妥之條件地上物並未完全
03 拆除，係由聖豐公司自行拆除，保留原因是因為同益公司有
04 承諾可以配合被告工廠登記等語(見本院卷第435、436頁)，
05 衡其成交條件與原告媒介協助買賣雙方達成地上物條件及買
06 賣價格一致，足認原告報告訂約機會之行為，已為就系爭房
07 地成立契約形成助力，其報告應已生成立契約之效果，自不
08 得因有被告曾私下為其他成立契約之努力，即認原告報告訂
09 約機會之行為未生成立契約之效果，否則於媒介居間之情
10 形，居間人於報告訂約機會後，契約常因當事人間主動積極
11 接觸而成立，若居間人因此喪失報酬請求權，即非事理之
12 平。再者，系爭房地移轉登記之時間固於系爭意願書約定期
13 限(113年4月30日)2個月以後，惟簽訂買賣契約日期則為113
14 年5月31日，而買賣雙方向彰化縣員林地政事務所(下稱員林
15 地政)提出土地建物登記申請書日期為113年8月20日，並於1
16 13年9月18日辦理移轉登記完畢等情，亦有不動產買賣契約
17 書、土地登記申請資料及系爭房地第一類登記謄本、異動索
18 引存卷可稽(見本院卷第57-157、175-287、369-395頁)。系
19 爭意願書第9條第2項第3款已約定「買方於本意願保留期間
20 或期限屆滿後2個月內，逕與加盟店已提供買方曾經仲介之
21 客戶資料內之客戶成交者，買方同意仍應支付本條第1項所
22 載之服務報酬予加盟店」等語，足認被告於系爭意願書所定
23 期限屆滿後2個月內，以自己及第三人名義向賣方同益公
24 司、同益公司董事長賴萬盛及同益公司股東游曹玉花以買賣
25 總價2億元購買系爭房地，堪認系爭房地買賣已成交，合於
26 爭意願書第9條第2項第3款之約定，被告自應依上開約定給
27 付服務報酬，即購買總價2億元之0.6%即120萬元，縱使買
28 賣雙方延至113年8月20日始至員林地政提出土地建物登記申
29 請，並於113年9月18日辦理移轉登記完畢，亦不影響買賣雙
30 方就系爭房地於系爭意願書所定期限屆滿後2個月內成交之
31 事實。

01 3.被告雖辯稱系爭意願書之賣方為同益公司及賴萬盛，買方則
02 為被告，但最後成交結果：同益公司以18,400萬元契約價金
03 將000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000地
04 號土地及000建號建物係出售予聖豐公司，賣方游曹玉花以8
05 00萬元契約價金將000-0地號土地出售予被告及張宏年，聖
06 豐公司及游曹玉花並非原告所媒介之買賣雙方等語，然所謂
07 不動產委託銷售者，係指賣方將其所有之不動產，約定一定
08 範圍之銷售價格，委託仲介得於一定期間內，代為尋找買
09 主，於成交後，支付報酬予仲介之契約；而不動產委託購買
10 者，係約定一定範圍之承購價格，委託仲介得於一定期間
11 內，代為尋找不動產，於成交後，支付報酬予仲介之契約。
12 是買賣雙方就仲介所尋得之賣方、買主係何人，除有特別約
13 定外，應無權要求須事先會面協商，此若買賣雙方就買賣標
14 的及出價係於銷售或承購價格範圍內，即已符合委託人之要
15 求，除非有特別之約定，系爭房地之賣主身分或係何人所購
16 買，並非不動產委託銷售、承購契約之主要處理事項。查被
17 告之系爭意願書及賣方之契約內容變更合意書，均未特別約
18 定他方買賣身分，是系爭意願書所著重者應為承購標的及買
19 賣條件是否符合被告委託內容。再者，聖豐公司及張宏年均
20 知悉系爭房地為系爭意願書之承購標的，並於意願保留期限
21 內至現場履勘，且被告亦以聖豐公司所簽發之系爭支票作為
22 出價金交予原告，是聖豐公司及張宏年確係因原告媒介而知
23 悉系爭房地之訊息；另000-0地號土地之所有人雖為游曹玉
24 花，非賣方之契約內容變更合意書之委託人，但亦為被告之
25 系爭意願書所載委託標的範圍，且被告自承在簽訂買賣契約
26 書時，知道游曹玉花為賣方之股東等語(見本院第435頁)，
27 被告仍於系爭意願書所定期限屆滿後2個月內即113年5月31
28 日以自己及第三人名義(即聖豐公司及張宏年)向賣方同益公
29 司、同益公司董事長賴萬盛及同益公司股東游曹玉花談妥購
30 買系爭房地，故縱原告與被告間之契約性質上屬媒介居間，
31 有被告所稱原告未能協助買賣雙方達成地上物條件及買賣價

01 格之合意等情，仍不影響系爭意願書第9條第2項第3款條件
02 之成就，應許原告向被告請求給付服務報酬。從而，原告請
03 求被告依成交總價2億元之0.6%即120萬元(計算式：2億×0.
04 6%=120萬)給付服務報酬予原告，為有理由。

05 (四)系爭意願書第9條第2項第3款，有無消費者保護法第12條第1
06 項、第2項第1款規定違反誠信原則及平等互惠原則而顯失公
07 平情形而無效？

08 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
09 者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者者，
10 推定其顯失公平，消保法第12條第1項、第2項第1款分別定
11 有明文。而該法施行細則第13條規定：「定型化契約條款是
12 否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、
13 締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」。
14 又按定型化契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業
15 經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思
16 合致而訂立之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之
17 基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條
18 件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，
19 雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此
20 前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最
21 大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之
22 不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化
23 約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其
24 歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約
25 自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條
26 款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之
27 一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之
28 情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件(最高法院91年
29 度台上字第2220號判決意旨參照)。從而，消費者於締約時
30 是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約
31 條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則及

01 對消費者顯失公平而無效。

02 2.被告抗辯系爭意願書第9條第2項第3款為定型化契約條款，
03 對被告構成重大不利益，違反誠信原則及平等互惠原則而顯
04 失公平，依消費者保護法第12條第1項、第2項第1款規定，
05 應屬無效云云。查系爭意願書固係原告為與不特定多數不動
06 產買受人訂立同類委託銷售契約之用，而單方預先擬定之契
07 約條款，屬消費者保護法第2條第7款所稱之定型化契約條
08 款，然系爭意願書第9條第2項第3款，與市場上其他房屋仲
09 介之定型化契約條款並無不同。再者，原告為不動產仲介業
10 者，為完成尋找買賣標的、媒介買賣雙方締約機會、促成買
11 賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本，
12 如任令被告得任意拒絕簽訂買賣契約，或於居間人於報告訂
13 約機會後，再私下主動積極接觸而成立，反對原告有失公
14 平。本件被告自112年11月起委由原告仲介購買系爭房地，
15 兩造並三度簽立不動產購買意願書，第三度簽立之不動產購
16 買意願書，其願意承購價格與賣方之委託價格一致，僅就地
17 上物之處理仍在協商中，系爭意願書第9條第2項第3款之約
18 定視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付服務報酬予原
19 告之義務，一方面可避免仲介業者投入之心力付諸流水，另
20 一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介費而拒絕訂約，合理
21 分配雙方所應負之責任並無顯失公平或不當限制消費者權益
22 之處；另系爭意願書第9條服務費之比例從原定2%降為1%，
23 再降為0.6%及第11條特約事項之記載均為手寫記載(見本院
24 卷第26頁)，顯為兩造經磋商或變更後而為記載，難認被告
25 是於不及、不知或無力磋商變更之前提下而與原告簽立系爭
26 意願書。從而，被告辯稱前開條款違反消費者保護法第12條
27 第1項及第2項第1款而有顯失公平之情形，應屬無效云云，
28 難認可採。

29 (五)本件有無民法第572條規定酌減服務報酬之適用？

30 1.約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平
31 者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條

前段定有明文。而該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

2. 本件被告自112年11月起即委由原告仲介購買系爭房地，兩造並於113年3月19日始第三度簽立系爭意願書，原告並於翌日(3月20日)與賣方簽訂契約內容變更合意書，又於113年3月28日帶被告及張宏年至現場看系爭房地等情，有原告提出之買方時間表可參(見本院卷第463頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第470頁)，可知原告就系爭房地之現況曾為相當之調查並進行買賣方意願之搓合，堪信原告確為履行其居間仲介義務而支出相當之勞力、費用及成本。然因被告自行與賣方接觸簽定買賣契約，原告因此得省卻簽約、處理稅賦、辦理貸款、交屋過戶等人事成本、管理費用之支出，本院審酌本件買賣契約未簽訂之緣由、系爭意願書約定之服務報酬成數低於行情、原告為完成居間任務之履約之程度及所受損害等情狀，認原告請求之報酬數額，酌減為以系爭房地成交總價2億元之0.4%即80萬元(計算式：2億×0.4%=80萬)為適當。被告另抗辯損益相抵云云，惟關於原告因此所節省之勞費，業經本院於審酌民法第572條規定酌減服務報酬時予以考量，認無於服務報酬再重複扣抵之必要，併予敘明。

(六) 本件被告所負債務不履行債務，其給付並無確定期限，是原告依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本送達翌日即114年6月14日(見本院卷第171頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，應予准許。

五、綜上所述，本件原告依系爭意願書第9條第2項第3款、同條第1項第1款約定，請求被告給付報酬80萬元，及自114年6月14日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理

01 由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

02 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原
03 告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
04 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附
05 麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

08 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
10 民事第一庭 法 官 范嘉紋

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
13 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
14 繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
16 書記官 許原嘉