

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第14號

原告 桃竹房屋仲介有限公司

法定代理人 張榮雲

訴訟代理人 楊慧珍

被告 莊凱晶

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，無正當理由未於最後一次言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於民國112年6月12日簽立銷售委託契約（下稱系爭契約），約定自112年6月12日起至同年9月11日止，被告將其所有之門牌號碼桃園市○○區○○○街000號2樓房屋（下稱系爭房屋）委託原告銷售，於買賣契約成立時，給付原告以成交價之4%為計算之報酬，並約定銷售底價為新臺幣（下同）578萬元（含服務費4%）。系爭房屋經原告帶看後，訴外人即買方黃亭穎於同年6月17日給付斡旋金50,000元，並出價585萬元，該價額已逾兩造約定之底價578萬元。詎被告幾經聯絡，非但不願配合後續簽約等事宜，甚者，於同年6月18日以通訊軟體LINE（下

01 稱LINE)告知訴外人即原告之營業員楊慧珍，其已委託他  
02 人負責等語(下稱系爭對話紀錄)，並於同年6月25與他人  
03 簽立系爭房屋買賣契約。依系爭契約第12條之約定，被告  
04 無權任意終止合約，又於系爭契約存續中，被告上開行為  
05 乃因可歸於己之事由，而拒絕以系爭契約所載委託條件，  
06 與原告所仲介之買方訂立不動產買賣契約，依系爭契約第  
07 5條第2項之約定，被告仍應給付原告服務報酬，爰依民法  
08 第521條及第546條第3款之規定及系爭契約之約定，提起  
09 本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告231,200元，  
10 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5  
11 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為之聲  
13 明及陳述略以：系爭契約性質屬居間契約，有關居間契約  
14 是否得隨時終止，民法雖無明文規定，但考量其與委任契  
15 約，均係以當事人之信賴關係為基礎而成立，應得適用或  
16 類推適用民法第549條第1項之規定，而得由當事人隨時終  
17 止，又系爭契約為定型化契約，其第12條關於非經雙方以  
18 書面合意，不得任意終止契約之約定，顯對被告顯失公  
19 平，依消費者保護法第12條之規定，應認無效，且系爭契  
20 約於系爭對話紀錄發生時，已生終止之效力；又居間契約  
21 特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止之條件，而此  
22 條件之成就與否，乃係於委託人之意思決定，委託人並不  
23 因居間人報告訂約或媒介，而負有訂立契約之義務，居間  
24 人必須承擔結果發生或不發生之風險，而系爭契約第5條  
25 第2項之約定，形同將許多實際上尚待磋商的出售條件全  
26 部託付與仲介，使賣賣雙方議約交涉重視之條件窄化為僅  
27 有價之高低，無異剝奪被告以優於委託條件或選擇交易對  
28 象之自由，更與居間契約「買賣雙方不因此喪失議約之權  
29 利」之性質有別，對被告亦顯失公平，而應屬無效；另系  
30 爭契約第2條之約定委託銷售價額為638萬元，第13條之約  
31 定底價則為578萬元，兩金額相互矛盾，依消費者保護法

01 第11條之規定，應以638萬元為兩造約定之委託銷售價  
02 格，黃亭禎(兩造書狀就此人之姓名所載有異)僅出價585  
03 萬元購買系爭房屋，既未達被告委託之價額，被告也未同  
04 意與其締約，是縱使原告無權代理被告收受斡旋金50,000  
05 元，被告仍無與其締約之義務等語，資為抗辯，並聲明：  
06 如主文第1項所示，且如受不利之判決，願供擔保請准宣  
07 告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
10 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。經查，原告主張  
11 上開事實，固提出太平洋房屋一般委託契約書、系爭房屋  
12 建物登記第二類謄本、系爭對話紀錄、律師催告函、中華  
13 郵政掛號郵件收件回執等件為證(見本院卷第6至14頁)，  
14 然原告未能舉證其所述黃亭穎出價585萬元，並有給付斡  
15 旋金50,000元乙事為真。準此，原告主張被告違反系爭契  
16 約第5條第2項之約定，仍應給付其服務費231,200元等  
17 語，舉證不足，應予駁回。

18 四、綜上所述，原告依民法第521條及第546條第3款之規定及  
19 系爭契約之約定，請求被告給付原告231,200元，暨自起  
20 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
21 延遲利息，為無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
23 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日  
26 中壢簡易庭 法 官 張得莉

27 以上為正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日  
02 書記官 薛福山