

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第2052號

原告 大旺不動產仲介有限公司

法定代理人 蔡佩蓁

訴訟代理人 王健豪

被告 黃舒晴

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣457,600元，及自民國114年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣457,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國114年1月4日簽訂購屋要約委託書，約定被告委託原告仲介購買坐落桃園市○○區○○路0號房屋（下稱系爭房屋），約定委託期間自114年1月4日起至114年2月28日止，因系爭房屋已有承購買方，故兩造約定被告於賣方承諾要約條件前，被告於要約期限內有撤回權，委託銷售費用為新臺幣（下同）22,880,000元、仲介服務佣金為成交總價百分之2（下稱系爭居間契約）。事後，系爭房屋之所有權人即訴外人黃建熹已同意出售予被告，原告於114年1月10日將賣方即訴外人黃建熹之承諾送達被告，被告卻拒絕簽訂不動產買賣契約，依系爭居間契約第6條第1項之約定，被告應給付原告百分之2計算即457,600元之違約金。基此，爰依系爭居間契約第6條第1項約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告457,600元，及自支付命令狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

01 息。

02 二、被告則以：原告於遊說被告簽立系爭居間契約時，未說明該
03 文件的完整內容及相關意義，且沒有提供任何仲介應提供的
04 服務，認為原告違反社會的普遍要求，依民法第72條、第74
05 條第1項規定，系爭居間契約應為無效，或請鈞院撤銷被告
06 之意思表示或減輕被告給付服務費之負擔，且被告曾於114
07 年2月10日寄出存證信函撤回系爭居間契約之要約並表示終
08 止委託買賣之意思表示等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之
09 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

10 三、原告主張兩造於114年1月4日簽訂系爭居間契約，約定被告
11 委託原告仲介購買系爭房屋，委託期間自114年1月4日起至1
12 14年2月28日止、委託銷售費用為22,880,000元，而原告於1
13 14年1月10日將賣方即訴外人黃建熹之承諾送達被告，被告
14 拒絕簽訂不動產買賣契約一節，業據提出與其所述相符之系
15 爭居間契約、郵局存證信函、LINE對話紀錄擷圖等件為證
16 (見支付命令卷第4頁至第12頁、第62頁至第79頁)，且為
17 被告所自認(見本院卷第23頁至第24頁反面)，堪認原告上
18 開主張為真實。

19 四、原告復主張依系爭居間契約第6條第1項約定，被告於收受賣
20 方即訴外人黃建熹承諾後，不履行簽訂本約之義務，應給付
21 457,600元違約金，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，
22 茲就原告請求有無理由，分述如下：

23 (一)被告於114年1月4日與原告簽訂之系爭居間契約，是否有民
24 法第72條或第74條第1項之情？

25 1.按民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無
26 效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而
27 言。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內
28 容，附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜
29 合判斷之(最高法院83年度台上字第1530號判決參照)。次
30 按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
31 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得

01 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法
02 第74條第1項定有明文。而法院依此規定撤銷法律行為，不
03 僅須行為人有利用他人之急迫、輕率、或無經驗，而為法律
04 行為之主觀情事，並須該法律行為，有使他人為財產上之給
05 付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得
06 因利害關係人之聲請為之（最高法院28年上字第107號判例
07 意旨參照）；又民法第74條第1項規定意旨，係違背公序良俗
08 及誠信原則的特殊形態，因行為人違反公平交易原則，其法
09 律行為的內容欠缺社會妥當性，法律允許不利益當事人事後
10 減輕其給付，避免暴利行為之相對人獲取暴利，而有不公平
11 情事發生（最高法院96年度台上字第2470號判決意旨參
12 照）；另查，民法第七十四條第一項所規定之撤銷權，須以
13 訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤
14 銷之效果，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以
15 之為攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，其法律行為仍不因
16 此而失其效力（最高法院86年度台上第2521號判決參照）。再
17 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條前段亦有明文。

- 19 2. 查，被告固引用上開民法規定，或主張系爭居間契約無效，
20 或請求法院撤銷其意思表示，然觀諸系爭居間契約之全文，
21 內容詳實約定雙方關於委託購買系爭房屋之權利義務，未見
22 有明顯違反公序良俗或顯失公平之情，被告倘認原告未說明
23 系爭居間契約之意義或認原告未善盡仲介應負之義務，本得
24 拒絕簽訂系爭居間契約，而被告既於系爭居間契約之「其他
25 要約條件」欄位及「賣方簽名」欄位簽名，應足認被告已核
26 閱系爭居間契約書之條件並確認無訛後，始為簽名，其僅空
27 言陳稱：「原告沒有提供任何仲介應提供的服務，所以我認
28 為原告違反社會的普通要求」，未提出相關舉證以實其說
29 （見本院卷第24頁反面），已難認其所辯可採，再者，依上
30 開判決意旨，縱認被告主張本件有民法第74條第1項所定之
31 情為真，其僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之

01 為攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，該法律行為仍不因此
02 而失其效力，基上，被告此部分所辯，實難憑採。

03 (二)原告依系爭服務確認單之約定，請求被告給付500,000元之
04 居間報酬，有無理由？

05 1.按「本要約書經賣方承諾並送達買方後，買方不履行簽訂本
06 約義務時，除應給付受託人以成交總價百分之二計算之違約
07 金外，並應賠償他方以成交總價百分之3計算之違約
08 金。」，系爭居間契約第6條第1項約定明確（見支付命令卷
09 第12頁）。經查，原告於114年1月10日將賣方即訴外人黃建
10 熹之承諾送達被告，被告拒絕簽訂不動產買賣契約一節，為
11 被告所自認（見本院卷第24頁反面），又被告未舉證於系爭
12 居間契約有民法第72條或第74條第1項之情，業經本院認定
13 如上，則系爭居間契約仍為有效，且該要約書既已送達買方
14 即被告，而被告不履行簽訂不動產買賣契約之義務，原告自
15 得依前開規定，請求被告給付成交總價百分之2即457,600元
16 （計算式：22,880,000元 \times 0.02=457,600元）之違約金。

17 2.至被告另辯稱其於114年2月10日有向原告撤回邀約等情，惟
18 系爭居間契約第4條第1項關於要約撤回權之約定為：「買方
19 於要約期間內有撤回權，但賣方已承諾買方之要約條件並經
20 受託人送達買方者，不在此限」（見支付命令卷第12頁），
21 而原告已於114年1月10日將賣方承諾條件送達被告，被告遲
22 於該條件送達後之114年2月10日始向原告表示欲撤回要約，
23 自不符合上開撤回要約之約定，其此部分所辯，亦無足取。

24 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
28 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
29 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
30 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
31 項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之違約金

01 請求權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利
02 息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，而原告係於114
03 年12月30日言次辯論期日始將請求權自系爭居間契約第5條
04 第2項變更為第6條第1項（見本院卷第23頁反面），是原告
05 僅得請求自114年12月31日起至清償日止，按週年利率百分
06 之5計算之利息，原告主張被告應自支付命令狀送達被告翌
07 日即114年8月18日起算遲延利息部分，核屬無據，應予駁
08 回。

09 五、綜上所述，原告依系爭居間契約第6條第1項之約定，請求被
10 告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此部分
11 之請求，則屬無據，應予駁回。

12 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
13 第436條第2項適用第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴
14 部分依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項適用同法第
15 392條第2項規定，依被告聲請為被告預供擔保，得免為假執
16 行之宣告。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
18 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
19 述。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。惟因原告敗訴部
21 分甚微，故酌定由被告負擔全部訴訟費用。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

23 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
26 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
27 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

30 書記官 吳宏明