

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

115年度壩簡字第605號

原告 新板頂贏國際事業股份有限公司

法定代理人 吳鴻輝

訴訟代理人 邢珮律師

被告 賴燦曦

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣128,000元，及自民國115年2月11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百分之67，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣128,000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：兩造於民國114年7月4日簽訂購屋一般委託契約書，約定被告委託原告仲介購買坐落桃園市○○區○○路00號2樓之房地（下稱系爭房地），約定委託期間自114年7月4日起至115年4月3日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）5,200,000元、服務報酬為成交總價百分之4（下稱系爭居間契約），兩造復於114年12月1日簽訂「契約內容變更同意書」（下稱系爭變更同意書），變更委託銷售總價為3,000,000元，且約定委託總價與實際銷售總價之差價做為原告仲介服務費。嗣原告於114年12月18日為被告覓得願以3,200,000元買受系爭房地之買家，該買家已簽訂不動產購買意願書並交付100,000元之斡旋金，原告立即將買方之購買條件告知被告，惟被告因其他加盟店所仲介之買價更高，拒不履行系爭居間契約所定與原告仲介買家簽訂不動產契約書之義務，並

於114年12月20日與他人簽訂買賣契約，被告於委託期間內因可歸責於己之事由而拒絕以委託條件與原原告所仲介買方訂立不動產買賣契約，依系爭居間契約第5條第2項之約定，視為原告已完成仲介義務，被告仍應給付服務費用報酬即委託總價與實際銷售總價之差價200,000元，惟因內政部規定房仲業者收取之服務報酬上限為成交價之百分之6，故原告僅請求被告給付192,000元（計算式： $3,200,000 \times 0.06 = 192,000$ ）之服務報酬。基此，爰依系爭居間契約第5條、系爭變更同意書之約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告192,000元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭居間契約為一般委託契約，並非專屬授權，被告本保有最終決定權與擇優成交之權利，被告同時委託多間仲介回報斡旋，並正當選擇最優條件，絕無惡意拒絕簽約，又原告所提之系爭變更同意書上所載之物件地址為「桃園市龜山區建國路」，而非系爭房地之「桃園市觀音區建國路」，足以證明系爭變更同意書有重大瑕疵，難認已針對系爭房地發生變更底價之效力，且兩造係於114年12月18日簽署系爭變更同意書，原告卻於系爭變更同意書上蓄意盜填日期為114年12月1日，藉此規避消費者保護法第11條之1關於3日以上審閱期之強制規定，系爭變更同意書應屬無效，再者，原告未完成居間義務，其居間報酬之請求權尚未發生，自不得請求被告給付服務報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)系爭變更同意書是否有效？系爭變更同意書是否變更系爭居間契約之銷售條件及服務報酬？

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11條之1第1項固定有明文。該條文立法目的，係在維護消費者

知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，惟如綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，自非法所不許。又消費者保護法所謂定型化契約係指「以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約」、所謂定型化契約條款係指「企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。」；而民法第247條之1所稱之定型化契約係指「企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款」，此關消費者保護法第2條第7款、第9款、民法第247條之1等規定甚明。查，觀諸原告所提出之系爭變更同意書（見本院卷第9頁），係關於物件名稱「易品居六」之委託價格應如何變更？服務報酬應如何計算？等居間契約必要之點所為之變更，而兩造簽訂系爭變更同意書之日期與系爭居間契約不同（縱如被告所稱係於114年12月18日訂立，亦無影響），可認系爭變更同意書並非附隨於系爭居間契約之一部，而係於系爭居間契約成立後，兩造再另行成立系爭變更同意書，既系爭變更同意書乃兩造針對特定委託標的所成立之個案性契約，已難認該當定型化條款關於「企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用」之定義，又系爭變更同意書上之關於委託總價及備註關於服務報酬之變更約定全文均係以手寫之方式填載，且衡情於不動產交易實務上，固時常有變更調整售價之需求，惟具體應如何變更委託售價，仍應於契約雙方就市場行情進行分析、交易時間考量、賣家及潛在買家意願等因素進行討論及磋商後，始能確定實際數額，綜上各情，足認上開委託條件及服務報酬之變更應係經兩造磋商後始填載於系爭變更同意書上，實難認仲介方即原告有以定型化契約單方預先擬定契約內容之可能，從而，系爭變

更同意書應非上開規定所稱之「定型化契約」，自不適用消費者保護法第11條之1、第12條、第13條及民法第247條之1等規定，自無因違反前揭規定而無效之可言。

2.次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。查，被告固辯稱系爭變更同意書上物件地址記載為「桃園市○○區○○路00號2樓」，與系爭居間契約委託標的「桃園市○○區○○路00號2樓」不同，該變更應不生效力等語，惟本院審酌被告委託原告買賣之物件僅有桃園市○○區○○路00號2樓之建物，此情為被告所自承（見本院卷第29頁），則系爭變更同意書倘非針對系爭居間契約之委託標的即系爭房地，兩造實無訂立系爭變更同意書之必要及實益，且上開地址之記載僅有行政區相異，其餘路別及號別樓層均相同，復參以桃園市龜山區並無建國路等情，綜合客觀情事與契約整體脈絡，應認原告主張系爭變更同意書關於「桃園市龜山區」之記載應屬「桃園市觀音區」之筆誤，洵屬有據，是以，系爭變更同意書確係針對系爭房地相關委託條件及服務報酬之變更無疑，被告執前詞辯稱系爭變更同意書未生變更效力，亦屬無理。

(二)原告依系爭居間契約第5條、系爭變更同意書之約定，請求被告給付192,000元，是否有據？

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，而媒介居間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而成立契約，媒介居間人始得請求報酬。查，兩造間簽訂之系爭居間契約第5條第1項約定：「委託人（即被

告)同意於買賣契約成立時給付加盟店(即原告)以成交價4%計算之報酬(最高不得超過中央主管機關之規定)。成交價百分比未記載者,加盟店不得向委託人收取服務報酬。並於簽訂不動產買賣契約書時給付上述約定報酬額之70%,於交屋結案時付清餘款」等語(見本院卷第7頁反面),其文義已表明原告係仲介出售系爭房地,且於不動產買賣契約因原告媒介成立時,原告得請求成交價百分之4之服務酬金,顯見兩造間系爭居間契約之約定係屬典型居間契約中之媒介居間。

- 2.次按系爭居間契約第5條第2項約定:「委託期限內因歸責於委託人(即被告)自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店(即原告)所仲介之買方訂立不動產買賣契約時,視為加盟店已完成仲介義務,委託人仍應給付前項約定之服務報酬(須一次付清)」(見本院卷第7頁反面),惟依上開民法第568條第1項規定,居間人,以契約因其報告或媒介而成立者為限,得請求報酬,故原則上本件媒介居間居間人原告之報酬請求權,係以不動產買賣契約因其居間媒介成立為其要件,則系爭居間契約第5條第2項之約定,核其性質應非居間買賣成立而應支付之服務報酬,而為委託人債務不履行時應予支付違約金予受託人之約定,且屬損害賠償總額預定性質之違約金,是上開條款形式上雖約定為服務報酬,然性質上應屬違約金,應堪認定,從而,倘被告於委託期間,因可歸責於己事由,而拒絕與原告以委託條件所仲介之買方訂立不動產買賣契約時,原告當僅得請求被告給付相當於「服務報酬」之違約金。查,系爭變更同意書確係針對系爭房地相關委託條件之變更一節,業經本院認定如前,而依系爭變更同意書可知系爭房地之委託銷售總價已變更為3,000,000元(見本院卷第9頁),又原告已覓得欲出價3,200,000元之買家,此有不動產購買意願書在卷可憑(見本院卷第10頁),則依系爭居間契約、系爭變更同意書之約定,原告應達成兩造所訂之委託條件,然經本院詢問被告為何不與原告仲介之

買方訂立不動產買賣契約，被告答稱：「因為我有找到出價更高的人，所以就沒有跟原告找的買方成立買賣契約」（見本院卷第28頁反面），當屬可歸責於己之事由，惟此時因不動產買賣契約尚未因原告居間媒介而成立（即尚未成交），依前揭說明，原告僅得依系爭居間契約第5條第2項規定請求被告給付以成交價百分之4計算即128,000元（計算式：3,200,000×0.04=128,000）之違約金，而非請求給付不動產買賣契約成立時之服務酬金，原告主張依系爭變更同意書約定，得請求實際成交價格與委託總價差額之服務報酬200,000元，應無足取。

3. 又按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第1065號判決、最高法院111年度台上字第319號判決意旨參照）。查，如前述，被告因可歸責與己之事由，拒絕與原告以委託條件所仲介之買方訂立不動產買賣契約，原告自得依系爭居間契約第5條第2項之約定，請求被告給付以成交價百分之4計算之違約金，而被告同稱「我認為服務費為成交價的百分之4才是合理的」（見本院卷第29頁），足見被告並未主張上開違約金有過高情事且亦未提出相關舉證，

再者，原告於委託期間為促成媒介成立契約，須為買賣交涉、帶看客戶等活動支出相當之成本及人事相關費用，亦難謂原告有未受有損害仍得請求違約金而顯失公平之情，是依前揭最高法院裁判意旨及說明，基於契約自由原則，本院無從逕認本件違約金過高而依職權酌減之，併此敘明。

(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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之違約金請求權，係以支付金錢為標的，且無確定期限，又未約定利息，被告應自受催告時起，負遲延責任，則原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即115年2月11日（見本院卷第17頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，同屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭居間契約第5條第2項之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、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392條第2項規定，依被告聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告勝訴部分雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知；原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

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

述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 9 日

中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後二十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 115 年 6 月 9 日

書記官 吳宏明