

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度豐簡字第330號

原告 藥鼎地產股份有限公司十一期藥鴻分公司

法定代理人 林映辰

訴訟代理人 汪榮恩

被告 賴帝潔

訴訟代理人 沈炎平律師

複代理人 黃冠中律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年9月26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

一、原告主張：

(一)緣兩造於民國111年11月24日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭不動產買賣意願書）、權益確認書（下稱系爭權益確認書），約定由原告為被告居間仲介坐落於臺中市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1727建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00巷00弄0號）之不動產（下合稱系爭不動產），承購總價為新臺幣（下同）800萬元，且被告與系爭不動產之賣方即原所有人蔡慧茹間買賣契約成立時，被告應依系爭權益確認書第3條第1項前段約定之內容，給付總價款百分之貳予原告。嗣被告與蔡慧茹因原告之居間仲介服務，於111年11月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），惟被告於簽訂買賣契約後又反悔不履約，且拒絕給付原告服務報酬，而系爭買賣契約係因

01 被告逕自解除而致生締約不成之結果，屬可歸責於被告之事
02 由，原告仍得依系爭權益確認書之約定，請求被告給付服務
03 報酬16萬元。為此，爰依系爭權益確認書第3條第1項前段之
04 約定，請求被告給付服務報酬等語。並聲明：1. 被告應給付
05 原告16萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
06 百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)對被告抗辯之陳述：

- 08 1. 原告之仲介人員汪榮恩於系爭不動產之買賣過程中，已多次
09 向被告告知系爭土地有徵收之問題，且變更土地使用分區須
10 經臺中市都市發展局（下稱臺中市都發局）審核，原告無法
11 變更；而特約加盟店長係於簽訂系爭買賣契約當日始見到被
12 告，亦於簽約前向被告重申系爭不動產買賣之重要事項，經
13 被告與其母親討論後，仍決定購買系爭不動產並親自簽署系
14 爭買賣契約。
- 15 2. 依系爭權益確認書第3條約定之文義解釋，被告與蔡慧茹完
16 成簽訂系爭買賣契約時，即應依該約定給付居間報酬服務費
17 給原告，而非以被告與蔡慧茹間確有達成買賣交易且履行之
18 情形，又系爭買賣契約遭被告解約後，係另由藥鼎地產股份
19 有限公司中清店人員居間售出，而非由原告售出，故原告並
20 未取得居間報酬服務費。

21 二、被告則以：

- 22 (一)原告係以提供不動產仲介等服務為營業，系爭不動產買賣意
23 願書及權益確認書之條款均為原告用與不特定之消費者簽訂
24 同類委託銷售不動產而先予擬定之契約條款，自屬定型化契
25 約。系爭權益確認書載明：「本契約於111年11月24日經委
26 託人攜回審閱□日」等語，而系爭不動產買賣意願書及權益
27 確認書之簽署時間為111年11月24日22時43分，然被告旋即
28 於翌日即111年11月25日與系爭不動產之原所有人蔡慧茹簽
29 訂系爭買賣契約，足徵原告係於111年11月24日當場交付系
30 爭不動產買賣意願書及權益確認書予被告，並要求被告立即
31 簽署，並未依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項

規定給予被告合理審閱期間，是被告依同條第3項規定主張系爭權益確認書第3條第1項不構成契約內容。

(二)原告經營不動產仲介業務，除媒合不動產買賣之意願外，亦包含意思表示後監督價金履行、接洽代書、協助不動產所有權移轉、辦理交屋等事宜，是系爭權益確認書第3條第1項所載「買賣契約成立時」當係指不動產買賣雙方確有達成買賣交易且履行之情形，而非以不動產買賣契約意思表示合致之買賣契約成立時點作為居間報酬請求權之要件。

(三)系爭土地均屬道路用地乙節為原告於112年8月22日言詞辯論期日所自認，而系爭土地得否變更使用分區屬被告是否買受系爭不動產所考慮之重要影響因素，且為原告之仲介人員汪榮恩所明知。汪榮恩於洽商過程中固有告知系爭土地屬道路用地，或曾於其他標的告知土地使用分區變更須經主管機關審核，惟仍向被告誣稱已向臺中市都發局確認系爭土地可以於取得所有權後辦理變更使用分區為住宅用地，且表示已親自致電予臺中市都發局，亦獲得相同回覆，惟被告為求穩妥，於簽立系爭不動產買賣意願書、權益確認書及買賣契約後之111年11月28日向臺中市都發局求證系爭土地使用分區變更一事，卻遭告知無法變更使用分區。是汪榮恩以上開話術取信被告，並再三向被告擔保買受系爭不動產成為所有人後，即可向臺中市都發局變更土地使用分區之不實重大交易資訊，致被告陷於意思表示錯誤而購買系爭不動產，則被告依民法第571條規定拒絕給付居間報酬，及依民法第92條第1項前段規定撤銷買受系爭不動產之意思表示，均屬有理。再者，蔡慧茹因三方就系爭房地意思表示瑕疵一事協商無果，遂逕於112年1月9日解除系爭買賣契約，並將系爭房地出售予第三人並完成所有權登記。是不論系爭買賣契約係因被告撤銷意思表示而自始無效，或因蔡慧茹解除買賣契約而溯及無效，其效力均屬自始無效，則原告本於系爭權益確認書第3條第1項前段之約定，請求被告給付居間服務報酬，自無理由。

01 (四)縱認原告之請求有理由，因原告完成之服務僅媒合系爭不動
02 買賣之意願，就後續之監督價金履行、接洽代書、協助不動
03 產所有權移轉、辦理交屋等事項，均未有勞力、時間、費用
04 之支出，倘逕以系爭權益確認書第3條第1項前段之約定，以
05 800萬元之百分之貳即16萬元計算全部服務報酬，誠屬過
06 高，應以民法第572條規定酌減服務報酬等語，資為抗辯。
07 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請
08 准宣告免為假執行。

09 三、法院得心證之理由：

10 (一)原告主張兩造於111年11月24日簽訂系爭不動產買賣意願書
11 及系爭權益確認書，約定由原告為被告居間仲介系爭不動
12 產，嗣被告與系爭不動產之原所有人蔡慧茹於111年11月25
13 日簽訂系爭買賣契約等事實，業據其提出系爭不動產買賣意
14 願書、系爭權益確認書、系爭買賣契約等件為證（見本院卷
15 第17至37頁），而為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張
16 為真實。

17 (二)原告有無違反消費者保護法第11條之1第1項規定部分：

- 18 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
19 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11
20 條之1第1項定有明文；上開規定之立法理由在於在於使消費
21 者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細
22 閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負
23 之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。若於簽約後已
24 將上述定型化契約交付予消費者，可隨時得查閱契約條款，
25 在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約條款之不公
26 平處，則難謂消費者係於匆忙間訂立契約而有失公平之虞，
27 自不得於事後再主張因違反審閱期而排除契約條款之適用。
- 28 2.被告固辯稱原告未給予合理審閱期間，依消保法規定，系爭
29 權益確認書第3條第1項不構成契約內容云云；惟系爭權益確
30 認書第一條，雖未載明被告攜回審閱之日數，然該條第二項
31 之「其他」欄位上，則載明：「已詳閱」等字樣，並由被告

簽名於後；於系爭權益確認書最下方亦註明「買方（註：即被告）業已詳閱上述條款，並充分瞭解無誤後同意簽認如下」等語，被告則緊接著於下方之「買方簽章」欄位簽名確認等事實，有系爭權益確認書在卷為憑（見本院卷第17頁），堪認被告已詳閱系爭權益確認書之內容後而簽署，則被告辯稱無合理之審閱時間云云，已難憑採。又參諸前揭說明，審閱期間之規定並非被告不能拋棄者，則被告拋棄審閱期間，並敘明詳閱契約書內容，自無從依上揭消保法之規定，主張系爭權益確認書之條款不構成契約內容。況不動產之買方於買賣契約成立後，給付仲介交易總價2%之服務費，此亦屬不動產交易常態，而系爭權益確認書第三條第1項前段亦據此約定買方應給付仲介服務費之比例，觀其服務費之比例、該條款之約定內容等，縱使原告於111年11月24日始交付系爭權益確認書予被告，直至被告與蔡慧茹簽訂系爭買賣契約日（111年11月25日），被告應有合理之時間足以審閱前述服務費條款之規定，被告復未能舉證其有何因未能仔細閱讀契約條款，以致訂立顯失公平之契約之情事。準此，被告辯稱原告未給予充分合理之審閱期間，有違消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，系爭權益確認書第3條第1項不構成契約內容云云，並非可採。

(三)原告請求被告給付16萬元居間報酬服務費部分：

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。」、「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」、「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」民法第565條、第567條、第571條亦分別定有明文。又「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面

01 同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公
02 平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙
03 方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租
04 人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介
05 專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不
06 動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣
07 或租賃當事人所為之規定。」不動產經紀業管理條例第24條
08 之2亦有規定，蓋不動產經紀業之業務，涉及房地買賣之專
09 業知識，此所以一般消費者委由仲介業者處理不動產買賣事
10 宜之原因，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者
11 收取高額之報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及
12 調查之義務，使交易相對人得就交易不動產之權利關係、使
13 用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為
14 全面考量後，決定是否成立不動產買賣契約。

- 15 2. 經查，本件兩造係成立居間之法律關係，此為兩造所肯認
16 （見本院卷第253頁），則依民法第567條及不動產經紀業管
17 理條例之前揭規定，原告就系爭不動產之重要資訊即負有調
18 查及告知等義務。而系爭土地全部都是道路用地，原告於兩
19 造簽訂系爭不動產買賣意願書、系爭權益確認書之前即已知
20 悉等節，此為原告所不爭執（見本院卷第254、255、422
21 頁），再由兩造間之通訊軟體Line對話內容所示，原告亦知
22 悉被告購買系爭不動產係作為自住之用（見本院卷第141
23 頁），則系爭土地既遭編列為道路用地，則該土地能否變更
24 使用分區，將影響被告購買之意願，原告自應就系爭土地之
25 現況、編列為道路用地可能對被告造成之權利影響、該土地
26 能否變更使用分區等重要事項，善盡其預見危險及調查之義
27 務。然原告於本院審理時陳稱：被告於111年11月25日與蔡
28 慧茹簽訂系爭買賣契約之後，系爭土地產生糾紛時，被告自
29 己有去臺中市都發局確認系爭土地能否變更使用分區的事
30 情；至於伊則於系爭土地發生糾紛之前，也有協助被告打電
31 話去臺中市都發局確認變更事宜，但臺中市都發局的人員說

01 必須要是土地所有權人才能問，所以伊就把對話內容轉告被
02 告，請被告去確認；在系爭土地已經發生糾紛之後，伊有跟
03 被告約時間要一起去臺中市都發局，但被告沒有和伊一起
04 去，而是被告自己去臺中市都發局確認的等語（見本院卷第
05 254頁），惟被告否認原告曾向臺中市都發局詢問系爭土地
06 之變更事宜，亦否認原告所稱曾與其聯繫一起前往臺中市都
07 發局確認等情（見本院卷第254頁），原告就此則無法提出
08 證據以實其說（見本院卷第254、422頁），已難採信。況由
09 原告之前開所述，兩造簽訂系爭不動產買賣意願書、系爭權
10 益確認書之前，原告並未先向臺中市都發局確認系爭土地得
11 否變更使用分區等事宜，直到被告與系爭土地之原所有人蔡
12 慧茹簽訂系爭買賣契約之後，且察覺異狀時，始由被告自行
13 向臺中市都發局進行確認，實難認原告已善盡其調查義務。
14 從而，原告既有應查知而未查知之情況，以致被告未能就系
15 爭不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件等充
16 分理解，並為全面考量後，決定是否成立不動產買賣契約，
17 即與蔡慧茹簽訂系爭買賣契約，堪認原告違反其對被告之義
18 務，而為有利於系爭不動產原所有人之行為至明，揆諸前揭
19 說明，原告自不得向被告請求給付居間報酬服務費。

20 四、綜上所述，原告依系爭權益確認書第3條第1項前段之約定，
21 請求被告給付原告16萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
22 日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。
23 其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
25 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
26 敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
29 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

30 以上為正本係照原本作成

31 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。