

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第196號

原告 溫文雅即花蓮中山不動產企業社

訴訟代理人 陳鈺林律師

被告 顏差

指定送達臺北市○○區○○路000巷0弄0號2樓

被告 璽美實業股份有限公司

法定代理人 黃美芳

共同訴訟代理人 湯文章律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年3月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告顏差應給付原告新臺幣(下同)84萬元，及自民國(下同)109年7月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告璽美實業股份有限公司應給付原告28萬元，及自109年9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告顏差負擔10分之3，被告璽美實業股份有限公司負擔10分之1，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以28萬元供擔保後得假執行，但被告顏差如以84萬元為原告預供擔保得免為假執行。本判決第2項於原告以9萬元供擔保後得假執行，但被告璽美實業股份有限公司如以28萬元為原告預供擔保得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告訴之聲明：①被告顏差應給付原告420萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年7月24日(卷73頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。②被告璽美實業股份有限公司(下

01 稱璽美公司)應給付原告140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
02 即109年9月11日(卷99頁)起至清償日止，按年息百分之5計
03 算之利息。③願供擔保請准宣告假執行。主張：

04 (一)事實經過：

- 05 1. 顏差於108年7月7日與原告訂立專任委託銷售契約書，委任
06 原告銷售其所有花蓮縣○○鄉○○段000地號等共33筆土地
07 (下稱系爭土地)，託售出賣價金為1億4千萬元，雙方約定原
08 告如尋得買主願購買系爭土地並與顏差訂立買賣契約後，顏
09 差即應給付原告買賣價金3%之居間報酬，經換算為420萬
10 元。嗣原告於108年7月9日與璽美公司簽訂不動產買賣意願
11 書及買方給付服務費承諾書，璽美公司同意以上述價格購買
12 系爭土地，並承諾於買賣契約成立時給付原告買賣價金1%之
13 居間報酬。其後原告即促成被告於108年7月19日訂立書面買
14 賣契約，進而與第三人合泰建築經理股份有限公司(下稱合
15 泰公司)簽訂價金履約保證契約。事後璽美公司即依約於108
16 年7月31日給付顏差300萬元，並將另1筆300萬元於108年10
17 月14日存入合泰公司指定之履約保證帳戶內。
- 18 2. 被告間自108年8月起即就履約問題發生爭執，甚且顏差於
19 108年9月16日即以存證信函向璽美公司送達解除契約之意思
20 表示，原告本於居間仲介之服務立場，積極搓合被告續行買
21 賣契約，璽美公司始將第2筆簽約金300萬存入履約保證帳戶
22 內，但被告不知何故均不願繼續履行買賣契約所訂之條款內
23 容，並均對原告表示對方有違約之情形，故不願繼續履約，
24 經原告及承辦代書一再居中協調，均無進展。
- 25 3. 璽美公司於109年5月中旬向原告表示顏差已同意其取回履約
26 保證帳戶內之300萬元，並要求原告同意，經原告拒絕後，
27 璽美公司即向花蓮縣政府消保官申訴，並經消保官安排於同
28 年5月27日調解，其代理人林國正並於會中提示顏差簽名用
29 印之動用款項協議書，當時璽美公司表示願保留140萬元於
30 帳戶內供給付原告仲介費，僅動用取回160萬元，但仍經原
31 告拒絕而調解不成立。

01 4. 璽美公司於本件訴訟進行中對顏差提起訴訟，請求確認買賣
02 關係存在，經鈞院以109年度重訴字第50號受理在案。惟觀
03 諸璽美公司之主張，均係依買賣契約之條款請求顏差給付違
04 約金，並未請求繼續履行買賣契約。事後二人亦於110年11
05 月9日成立訴訟上之和解，同意系爭買賣契約並未成立，並
06 約定回復原狀。

07 (二)原告之請求權基礎及法律上之依據：原告已依約促成被告訂
08 立買賣契約並已開始進行履約程序，依民法第565條及第568
09 條第1項規定，原告自得本於居間之法律關係請求被告各依
10 其與原告訂立之上述書面契約給付居間報酬即一般俗稱之仲
11 介服務費，亦即原告係本於與顏差間專任委託銷售契約書第
12 5條之約定，於買賣契約成立時即得請求給付服務報酬，對
13 璽美公司則係依不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書
14 之記載內容，於買賣契約成立時請求服務報酬。被告間買賣
15 契約成立後，即對原告各自負有給付居間報酬之義務；而買
16 賣契約之法律關係乃存在於被告間，實與原告無涉。是買賣
17 契約成立後如因故無法繼續履行，除係可歸責於原告之事由
18 外，被告並不能因此免除依居間契約給付原告報酬之義務。
19 至於買賣契約之解除或無法履行如係可歸責於被告其中一方
20 即買方或賣方時，無可歸責性之一方就其支付原告之居間報
21 酬，自得依據債務不履行損害賠償之法律關係，將其視為損
22 害之一部分再向他方求償。本件縱認原告與被告間就居間報
23 酬之清償期設有條件或期限之附款，惟設若被告已合意終止
24 買賣契約，致使本件買賣程序不可能完成，自屬以不正當之
25 方法阻止條件成就或期限屆至，依民法第101條第1項規定，
26 被告仍應立時給付居間報酬。否則在不動產交易頻繁之現今
27 社會，倘買賣雙方經仲介業者媒合成立買賣關係後，即可以
28 合意解除契約後再重新自行訂立買賣契約之方式，藉以脫免
29 居間報酬之給付義務，顯已違背誠信原則而非事理之平。

30 (三)關於定型化契約之爭議：被告所訂立之買賣契約及價金履約
31 保證契約，均係本於對等之地位與權益，任何一方皆非屬經

01 濟上之強者，且事先經仔細磋商並明定各項權利義務於契約
02 上，故被告間所訂之契約並非定型化契約，其此部分所辯委
03 無可採。至原告與顏差所訂立之專任委託銷售契約書，其性
04 質雖屬定型化契約，然顏差於該契約書上之契約審閱欄已簽
05 名確認審閱完畢，並無消費者保護法(下稱消保法)第11條之
06 適用。

07 (四)關於買賣契約成立與否及是否解除之爭議：

08 1. 被告就系爭土地之買賣標的物及買賣價金均已互相同意，依
09 民法第345條規定，足認被告間已成立買賣契約，至於買賣
10 契約上各項給付之約定，僅係履行買賣契約雙方所應遵循之
11 權利義務，且基於契約自由原則，亦得合意修改，故被告自
12 不得因契約義務之履行產生爭執或就是否修改契約內容有所
13 爭議，進而否定系爭買賣契約業已成立之事實。璽美公司於
14 本件起訴前109年5月中旬，即以顏差已同意其取回履約保證
15 帳戶內之300萬元，要求原告同意，經消保官安排於5月27日
16 調解而未成立，顯見被告當時實已私下達成協議解除契約，
17 否則顏差怎可能同意璽美公司取回買賣價金。果不其然，被
18 告即於110年11月9日在109年度重訴字第50號事件成立訴訟
19 上之和解，並表示雙方同意買賣契約不成立。惟此明顯有違
20 上開法條規定，且契約成立與否應經法院之實體判斷，非當
21 事人所得自行認定者，是該部分之和解內容已難謂合法。況
22 如認被告間之和解成立，依法其效力亦僅及於被告相互間，
23 不能拘束本件原告之主張及鈞院之認定，且該事件係璽美公
24 司認顏差解除買賣契約不合法，而對其提起確認買賣關係存
25 在之訴，足認被告間之爭執在於買賣雙方究係哪一方違約，
26 而非買賣契約成立與否。再觀諸上述案件和解筆錄之內容，
27 與契約解除後回復原狀之規定完全相符，足認被告在另案和
28 解之真意及目的係為合意解除系爭土地之買賣契約。被告之
29 所以在和解筆錄上稱買賣契約不成立，用意係為影響本件原
30 告之請求及主張，被告所為明顯違背誠實信用原則。

31 2. 顏差辯稱其已合法解除買賣契約，故無庸給付居間報酬，然

01 被告已共同主張本件買賣契約並未成立，則在無契約關係之
02 情形下要如何解除契約？可見顏差此部分之抗辯自行矛盾，
03 所辯乃屬臨訟飾詞。況被告間就契約義務之履行產生爭執或
04 就是否修改契約內容有所爭議，究竟何方有違約之情形，原
05 告並無權利亦無能力加以認定，而有賴於法院之判斷。惟顏
06 差竟於109年度重訴字第50號事件未就其答辯為終局判斷之
07 情況下，即與璽美公司成立訴訟上之和解並誣稱買賣契約不
08 成立，致使璽美公司是否違約陷於混沌不明之狀態下，其自
09 不得再於本件中以璽美公司違約而有所主張，更遑論欲以專
10 任委託銷售契書第8條第3項第4款之內容對抗原告，否則即
11 違反「禁反言」之原則，故被告此部分之辯解於法不合。

12 (五)關於原告請求數額是否過高之爭議：

- 13 1. 原告向顏差僅收取3%之仲介費，加計璽美公司之1%，總計僅
14 4%，完全合乎法規及主管機關之規定，且離上限6%尚有3分
15 之1即2%之差距，並無過高之情形。況本件買賣標的物十分
16 繁雜，總價甚高，原告為促成本案之成交，事前即歷時一年
17 以上，進行資料蒐集、法規查詢及各項準備工作，且在原告
18 之業務員於瑞穗、臺北兩地間奔波不計其數後，始促成買賣
19 契約之簽定，此為顏差所明知。而以本件總價之高，衡諸經
20 驗法則亦不可能是短時間內即能順利成交買賣。事實上原告
21 於尋得包括被告與其他買主後，即於108年5月18與顏差先行
22 簽訂「土地一般委託銷售契約書」，同時與璽美公司訂立不
23 動產買賣意願書。其後經原告不斷努力搓合，終使被告互相
24 同意接受買賣條件，至於原告與顏差簽訂之「專任委託銷售
25 契約書」，係在原告已確定被告之意思後，始於108年7月7
26 日再行與顏差重新簽訂，此為仲介業界之慣常程序，原告並
27 非於短短2日內即成交本件買賣，故被告所辯明顯違反經驗
28 法則。
- 29 2. 原告既已促成被告訂立書面之買賣契約，及與合泰公司簽訂
30 價金履約保證契約，自己善盡居間仲介之法定任務。被告辯
31 稱原告尚有協調兩造履行買賣契約之附隨義務，並無任何法

律依據，且系爭買賣契約被告先是互相指責對方違約而拒絕繼續履約，復又合意解除契約已如上述，原告自亦無從再加協助被告完成買賣程序。故被告辯稱本件應依民法第487條規定扣減居間報酬，於法不合，亦無顏差所稱有情事變更應適用民法第227條之2規定等情。

二、被告答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。辯稱：

(一)系爭買賣契約不成立：系爭買賣契約及價金履約保證申請書均為定型化契約，原告擔任仲介並未將「價金履約保證」之意義及目的向顏差詳細解說，致被告簽立價金履約保證申請書後，仍以為得以簽發票據方式替代以現金存入履保專戶之方式履約，璽美公司因而於108年7月19日以簽發支票及本票各1紙(支票到期日108年7月31日、本票到期日108年8月31日)交付予顏差，足見被告於締約之初即對於買賣契約要素之價金交付方式並未合致，故系爭買賣契約並不成立。況且，原告擔任仲介簽立系爭買賣契約、價金履約保證申請書時，並未給予被告合理審閱期間，依消保法第11-1條規定，被告得主張前揭條款不構成契約之內容。

(二)系爭買賣契約因不可歸責於顏差之事由解除，依專任委託銷售契約第8條第3項第4款原告不得請求給付居間報酬：

1. 依系爭買賣契約第2條第2項約定，璽美公司於契約簽訂同時負有給付簽約款之義務，被告約定簽約訂金為600萬元，並依雙方約定事項第2點，上開簽約訂金應以現金存入賣方帳戶供作雜項執照興建用途及雜支之費用，亦即璽美公司依買賣契約負有先為給付買賣價金之義務。另依價金履約保證申請書第2條規定「甲方(璽美公司)應付之買賣總價款，除簽約款得以現金或即期支票給付(受款人為台新銀行受託信託財產專戶)」，既然依雙方約定應將600萬元現金匯入履約保證專戶，璽美公司卻要求改以遠期支票、本票給付，係延後支付簽約金，已與買賣契約第2條第2項所定應於簽約同時給付600萬元之約定不符，原契約就給付方式之內容已變更，

01 璽美公司於簽約之後即已違約，璽美公司依系爭買賣契約第
02 2條第6項約定以票據支付者，在未兌現前，顏差得暫停續辦
03 產權移轉手續，璽美公司有先給付買賣價金義務，璽美公司
04 既未履行簽約金給付之義務，顏差自不必依約於簽約日即交
05 付璽美公司維護使用。嗣因璽美公司於108年7月31日兌現支
06 票，雖尚有部分簽約金未履行，顏差仍將部分建物鑰匙交付
07 璽美公司使用。詎璽美公司卻於108年8月28日以臺北松德郵
08 局294號存證信函函告，以顏差未交付建物鑰匙為由，主張
09 同時履行抗辯權，拒絕履行簽約金。

10 2. 上開本票逾108年8月31日並未兌現，迄108年9月4日18時
11 許，顏差委託律師以簡訊連繫璽美公司代理人林國正時，璽
12 美公司仍未履行，已有違約情事。顏差遂於108年9月5日以
13 花蓮府前路郵局第240號存證信函函告「文到後3日內依約履
14 行」，惟璽美公司仍置之不理。嗣顏差又委託律師於108年9
15 月16日以花蓮府前路郵局254號存證信函函告璽美公司解除
16 契約，上開通知於同年9月17日送達璽美公司。至於璽美公
17 司於108年9月18日以臺北松德郵局306號存證信函函告「系
18 爭買賣契約包括向國有財產局申購國有土地，顏差應先向國
19 有財產局查明確認國有財產局仍讓售國有土地後，始得依約
20 履行」等語，則因璽美公司已違約在先，且系爭買賣契約業
21 已於108年9月17日解約，顏差並無此義務。且依買賣契約第
22 15條第4項約定「雙方約定本標的物應連同乙方佔用之公有
23 土地溫泉段819地號，將其使用權讓與甲方使用。」，並依
24 雙方約定事項第4點「經買賣雙方同意由買方支付之第2期款
25 2,300萬元作為支付賣方向國產署承購國有地上應繳納之金
26 額，買方應於國產署繳款通知書核發後3日內將款項匯入履
27 約帳戶內。」顯見璽美公司早已確認其得承購國有地，始在
28 買賣契約上作上述約定，故顏差並無查證義務。因此，本件
29 係不可歸責於顏差之事由解除系爭買賣契約。

30 3. 依系爭專任委託銷售契約第8條第3項第4款「有下列情形之
31 一者，均視為乙方(原告)已完成居間仲介之義務。④簽立書

面土地買賣契約後，因可歸責於甲方(顏差)之事由而解除契約時。」反面解釋，如不可歸責於顏差之事由解除契約，則不視為原告已完成居間仲介義務，原告既未完成居間仲介義務，則不得請求居間報酬。況該專任委託銷售契約第8條4項約定，原告未給予審閱期間，違反消保法第11-1條規定，該條款不利於顏差，顏差得主張該條款不構成契約之內容；且該條款規定於可歸責於買方之事由而解除契約，出賣人仍須給付報酬，是違反平等互惠，對消費者顯失公平，依消保法第12規定應屬無效。

(三)原告若得請求給付居間報酬，原約定之報酬過高：

1. 原告就本件居間所付出之成本與報酬顯不相當。依兩造契約第7條乙方義務包含透過市場流通管道尋找買方、向賣方報告業務處理及銷售狀況、於簽約前應據實提供經紀業近三個月之成交行情供賣方訂定售價之參考、作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、製作不動產說明書、轉交要約書、成交時協助過戶及貸款手續、製作廣告文案等義務，始符合債之本旨。顏差於108年7月7日就委託原告銷售，108年7月9日璽美公司即向原告表示願意購買，時間僅2天，原告顯尚未付出如上開義務之成本。就銷售價格而言，顏差將系爭土地以1億4千萬元之底價委託原告銷售，璽美公司亦向原告表示願意以1億4千萬元購買，買方斡旋價竟與賣方底價相同，並未積極拉抬。
2. 系爭買賣契約縱經成立，然嗣後因不可歸責於顏差事由解除契約，原告並未盡力為兩造居中協調，並未付出相當之勞務。倘系爭買賣契約雙方能順利履約，則原告所需為被告處理者，除了代為議價，並居間協調以仲介買賣雙方訂立買賣契約外，後續之事宜包括指定協調代書辦理房地之過戶、派員協同處理點交事務，以及買賣雙方在該筆買賣過程中相關問題之協調處理等情，且依一般業界之慣例，上開事宜通常亦為仲介者依仲介契約對買賣雙方所需負之契約從給付或附隨義務；惟原告對於被告間之爭議，均未介入協調，甚至璽

01 美公司因為上開爭議對顏差提起刑事詐欺告訴(臺灣花蓮地
02 方檢察署108年度他字第1534號案件)，被告於爭議發生之
03 時，顏差業已通知原告，然原告亦未居間協調，並未有相當
04 之勞力付出。

- 05 3. 媒介居間除報告定約之機會外，關於說合買賣雙方就買賣標
06 的及價格達成意思合致而提供之勞務，性質不失為勞務契
07 約，依民法第487條規定，被告間買賣契約嗣經解除，並未
08 完成不動產所有權移轉、繳納稅金及點交事宜等重要事項，
09 原告亦因而節省勞力付出，此部分所節省之勞力亦應扣除。
10 再者，系爭買賣契約未履行，係因不可歸責於顏差事由解除
11 契約，此情事之變更，非璽美公司與原告簽署不動產買賣意
12 願書，以及顏差與原告簽署委託銷售契約書時所能預料，惟
13 原告仍主張向顏差收取總價金3%、向璽美公司收取總價金1%
14 仲介費服務報酬，顯失公平，依民法第572條、第227條之2
15 第1項規定，被告應得請求法院減少給付，依原告所付出之
16 勞力至多各得請求成交價0.1%之報酬為適當。

17 三、兩造不爭執之事實：

- 18 (一)顏差於108年7月7日與原告訂立專任委託銷售契約書，委任
19 原告銷售其所有花蓮縣○○鄉○○段000地號等共33筆土地
20 (即系爭土地)，託售之出賣價金為1億4千萬元，並約定顏差
21 應給付原告的居間報酬為買賣價金的3%。
- 22 (二)原告於108年7月9日與璽美公司簽訂不動產買賣意願書，璽
23 美公司同意以1億4千萬元價格購買系爭土地，雙方約定璽美
24 公司應給付給原告的居間報酬為買賣價金的1%。
- 25 (三)被告於108年7月19日訂立書面之買賣契約，進而與合泰公司
26 簽訂價金履約保證契約，璽美公司已給付顏差300萬元(被告
27 對於顏差於108年7月31日兌領300萬元支票不爭執)，並另將
28 300萬元存入履約保證帳戶內(被告對於璽美公司於108年10
29 月14日將300萬元本票存入履約保證帳戶內不爭執)。
- 30 (四)花蓮縣政府函及消費爭議申訴(調解)資料表(如卷219、221
31 頁)形式上為真正，該消費爭議經消保官調解不成立。

(五)被告就系爭土地的買賣，已經璽美公司另案對顏差起訴請求確認買賣關係存在，案號為本院109年度重訴字第50號，被告在該事件成立訴訟上和解(和解筆錄參卷377至379頁)。

四、兩造所爭執之處應在於：

(一)原告依原告與顏差間委託銷售契約第5條約定，請求顏差給付居間報酬420萬元如訴之聲明第1項，是否有理？

(二)原告依不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書之約定，請求璽美公司給付居間報酬140萬元，是否有理？

五、本院之判斷：

(一)被告於108年7月19日簽立之買賣契約已意思表示合致成立：

1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。又買賣者係指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第153條、第345條分別定有明文。

2. 系爭買賣契約之立契約人業已載明：買方為璽美公司，賣方為顏差，系爭買賣契約第1、2條詳載買賣標的為系爭土地，買賣總價為1億4千萬元，兩造復各自在該契約之「買方」及「賣方」欄位簽名及用印，並就買賣條件進行個別磋商記載於契約第15條、雙方約定事項(買賣契約書參外放證物)，足見被告已就系爭買賣契約之標的物及其價金互相表示意思一致，堪認系爭買賣契約業已成立。

3. 被告雖辯稱買賣契約不成立等語，然查：

①被告在另案本院109年度重訴字第50號確認買賣關係存在等民事事件成立訴訟上和解，和解成立內容第一條約定「顏差與璽美公司於108年7月19日簽定之土地買賣契約，因雙方對於簽約金給付方式等契約重要之點認知有差距，有關買賣條件未達成合致，雙方同意該土地買賣契約不成立」(卷377頁)。惟和解謂當事人約定互相讓步，以終止

01 爭執或防止爭執發生之契約，民法第736條有明定，被告
02 在該事件中互相讓步所成立之和解條款，僅在其二人間發
03 生效力，並不能對抗原告及本院審理本案斟酌全辯論意旨
04 及調查證據之結果所為系爭買賣契約已成立之認定。

05 ②按企業經營者依消保法第11-1條規定，於與消費者訂立定
06 型化契約前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，
07 並應依同法第13條第1項規定，向消費者明示定型化契約
08 條款之內容。系爭買賣契約及價金履約保證申請書雖為預
09 先擬定之契約條款，然簽立上開契約、申請書之被告均為
10 自然人，並非消保法第2條第1、2款所稱之消費者、企業
11 經營者關係，難認前開契約、申請書為消保法第2條第7款
12 所稱企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提
13 出預先擬定之定型化契約條款而訂立之契約，自無該法第
14 11-1條規定之適用。縱使該契約、申請書為原告提供，因
15 原告非該契約、申請書之當事人，被告藉由原告提供之定
16 型化契約條款而簽約，亦無適用消保法第11-1條規定。

17 ③系爭買賣契約有諸多被告間個別磋商之約定(契約第15
18 條、雙方約定事項)，其中雙方約定事項第5點尚且就尾款
19 8,600萬元應於完稅後10日內匯入履約保證帳戶為特別約
20 定(卷122頁)，顏差亦自承簽約時特約事項太多，手寫文
21 字寫不完後來才用打字，打字也是在簽約當時經雙方確認
22 完成(卷257頁筆錄)，實難認顏差對於價金履約保證之目
23 的及意義並不瞭解或被告對於價金給付方式未達成合意，
24 故被告以此為由認買賣契約不成立，難認有理。綜上，系
25 爭買賣契約業已合法成立。

26 (二)被告已經合意解除買賣契約：被告於簽立系爭買賣契約後，
27 因發生各項履約爭議，而互發存證信函給對方，過程略為：
28 璽美公司先於108年8月28日以臺北松德郵局294號存證信
29 函，以顏差未交付建物鑰匙等為由，主張同時履行抗辯權，
30 拒絕履行兌現簽約金300萬元本票(卷127至128、165至166
31 頁)，接著顏差於108年9月5日以花蓮府前路郵局第240號存

證信函函告「文到後3日內依約履行」(卷167至171頁)，惟璽美公司仍置之不理；後顏差於108年9月16日以花蓮府前路郵局254號存證信函告解除契約，上開通知於同年9月17日送達璽美公司(卷129至132、173至174頁)。璽美公司則對顏差起訴請求確認買賣關係存在(109年度重訴字第50號)，於110年11月9日達成訴訟上和解，除前述和解成立內容一、外，尚約定璽美公司已付簽約金300萬元，顏差同意於系爭土地另行出售後無息返還，及顏差配合璽美公司領回匯入履保帳戶之300萬元等(卷377、378頁)。可見被告已經合意解除系爭買賣契約，並就雙方互負回復原狀義務於和解契約中明確約定。

(三)原告得請求居間報酬：

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項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響(最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照)。依原告與顏差於108年7月7日簽立之專任委託銷售契約書第5條約定，契約成立時顏差應給付原告的居間報酬為買賣價金的3%即420萬元，簽立書面買賣契約時，簽約同時支付70%，顏差收到尾款同時支付30%；依原告與璽美公司於108年7月9日簽訂不動產買賣意願書，璽美公司應於契約成立時給付原告的居間報酬為買賣價金的1%即140萬元，為兩造所不爭執，並有專任委託銷售契約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書可參(卷17、25、27頁)。被告就系爭土地之買賣契約已經原告居間仲介而成立，雖被告嗣後合意解除買賣契約，原告仍得依前開約定請求居間報酬。
2. 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；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契

約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11-1條有所明文。另行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，規定不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，違反該規定者，該條款不構成契約內容。上開規定之立法理由係在於維護消費者知的權利，使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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用。

3. 系爭專任委託銷售契約書乃原告預定用於同類委託銷售契約條款而訂定之契約，性質上屬定型化契約。觀諸該契約首頁第1行以下記載「委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱期，委託人可要求攜回本契約影本審閱。委託人業已於○年○月○日攜回審閱○日(日期空白未填載)，已充分瞭解本契約書之內容無誤，委託人簽名：顏差」(卷17頁)，固未記載顏差於何時攜回審閱；惟顏差為民國00年生，雖已高齡70歲，然早年於瑞穗當地做生意，應非欠缺知識經驗之人(卷69、372頁)，且其曾在108年5月18日即與原告簽立土地一般委託銷售契約書亦有服務報酬為成交價額4%之約定(卷423至427頁)，顏差前往原告處委託銷售不動產，對於成交個案應給付仲介報酬，應有一定之認識，是否未符合3日契約審閱期，亦僅生由企業經營者即原告單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約內容，原告與顏差間個別磋商條款(服

01 務報酬為成交價額百分之3乃經磋商後以手寫字樣記載
02 「叁」；卷17頁)及另行個別約定之部分，仍構成兩造間居
03 間契約之內容(最高法院98年度台上字第168號民事判決意旨
04 可參)，原告自仍得依專任委託銷售契約書第5條約定請求
05 居間報酬。

- 06 4. 按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
07 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
08 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
09 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
10 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
11 者。消保法第12條有明定。定型化契約是否為無效，應斟酌
12 契約之性質、締約目的，及是否為他方所不及知、或無磋商
13 變更之餘地者、以及依契約本質所生之主要權利義務、或按
14 法律規定加以綜合判斷，有無顯失公平之情形。

15 ①系爭委託銷售契約第8條第4項約定：「在簽立書面土地買
16 賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方
17 (顏差)仍應支付原約定之服務報酬或沒收價金之50%取其
18 低者，給與乙方(原告)作為服務報酬」(卷19頁)。

19 ②原告在在委託銷售期間，受託所做市場調查、廣告企劃、
20 買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有委託
21 人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託
22 人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼(卷19頁
23 專任委託銷售契約書第7條(3)參照)，顏差早於108年5月18
24 日即與原告簽立委託銷售系爭土地之一般委託銷售契約書
25 (委託售價為1億8千萬元；卷423至427頁)，可知原告於委
26 託銷售期間已花費一定之時間、勞務、金錢成本，非如被
27 告所稱原告所付出之成本僅2天；且系爭買賣契約本因原
28 告提供媒介服務而成立，原告請求顏差給付服務報酬與居
29 間契約債之本旨相符，自難認該委託銷售契約第8條第4項
30 約定條款有違反誠信原則對消費者顯失公平而無效之情
31 形。故被告此項辯詞難認有理。

01 5. 系爭委託銷售契約第8條第3項第4款約定：「簽立書面買賣
02 契約後，因可歸責於甲方(顏差)之事由而解除契約時，視為
03 乙方(原告)已完成居間仲介之義務甲方仍應支付第5條第1項
04 約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」(卷19
05 頁)。被告間之買賣契約是經被告合意解除，即不構成上開
06 條款可歸責於顏差解除契約或被告所舉反面解釋(不可歸責
07 於顏差之事由)情形，故被告以此條款認原告不得請求給付
08 居間報酬，並無可採。

09 (四)原告請求居間報酬應予酌減：

10 1. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
11 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
12 條本文規定甚明。其立法理由在於避免居間人乘委託人之無
13 知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖
14 得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與
15 其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失
16 公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即，此條規定所
17 適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事
18 後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當
19 初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性
20 時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法
21 之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

22 2. 依系爭專任委託銷售契約書第7條約定，原告之義務包含透
23 過市場流通管道尋找買方、向賣方報告業務處理及銷售狀
24 況、於簽約前應據實提供經紀業近三個月之成交行情供賣方
25 訂定售價之參考、作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商
26 服務、製作不動產說明書、轉交買方之要約書、成交時協助
27 過戶及貸款手續、製作廣告文案等(卷19頁)。原告雖稱為促
28 成本案成交，事前歷時一年以上進行資料蒐集、法規查詢等
29 各項準備工作，及其業務員在花蓮縣瑞穗鄉、臺北兩地奔波
30 不計其數等情，然就此僅提出原證5、6土地一般委託銷售契
31 約書、要約書為憑(卷423至429頁)，上開事證固可認為顏差

01 原委託售價為1億8千萬元，璽美公司出價為1億2千6百萬
02 元，差距甚大，後經原告搓合而使被告達成以價金1億4千萬
03 元簽立系爭買賣契約等情。再參證人張美姝(原告之仲介經
04 紀人，於簽立系爭買賣契約時在場，卷286、318頁)在109年
05 度重訴字第50號事件作證時證稱：我曾陪顏差、買方(璽美
06 公司)人員林國正到系爭土地現場，由顏差把土地上的房屋
07 一間間打開讓林國正看屋內情形；被告在還沒申請雜項執照
08 前就已經撕破臉了，我是希望能儘快進行，我在這案件很辛苦。
09 一開始是林國正在找瑞穗那有溫泉的地方，後來是我自己
10 去問瑞穗系爭土地，因其上房屋燒掉後我問了房屋隔壁種
11 田的農夫，輾轉得知顏差的電話，他給我顏差的電話後我才
12 去臺北找他，一開始是問顏差要賣多少錢，後來我們就把顏
13 差土地的資料做了詳細的買賣介紹給林國正，才促成這件買
14 賣等語(卷321至324頁)。從證人張美姝前開證詞，可認為原
15 告所稱為居間仲介促成系爭土地成交，進行土地資料蒐集、
16 臺北瑞穗兩地間奔波等準備工作應屬實情。系爭土地上原經
17 營吉祥溫泉會館(卷423頁委託銷售契約書第一條亦有記載)，
18 該吉祥溫泉會館曾於107年6月19日發生火災燒毀部分
19 房屋，此為本院承辦109年度訴字第17號民事事件(該事件原
20 告陳宏凱對顏差起訴請求返還不當得利)職務上所知悉，原
21 告於108年間受顏差委託居間仲介出售系爭土地之總價甚
22 高，其辦理委託銷售事宜應有相當之難度，並綜合前述事
23 證，堪認原告就辦理系爭土地之委託銷售事宜，確有付出相
24 當之勞務、時間及人力。然原告是否有依約提供相關成交行
25 情作為系爭土地訂價之參考，未見原告提出；而依證人張美
26 姝前開證詞可知，其先知悉買方璽美公司在找瑞穗有溫泉的
27 土地，再去尋得出賣人顏差簽委託銷售契約(此亦可從原告
28 提出原證5、6顏差之委託銷售契約書、璽美公司之要約書簽
29 立日期均為108年5月18日，及顏差專任委託銷售契約書、璽
30 美公司之不動產買賣意願書簽立日期僅相隔兩天可證；卷17
31 至25、423至429頁)，原告於108年7月19日即撮合系爭買賣

01 契約之簽訂，原告就居間、仲介、銷售所付出之勞力、時間
02 等成本，應較一般中長期之委託銷售合約為少。且系爭委託
03 契約所載原告之義務，尚有協助辦理過戶及貸款手續等事
04 宜，而系爭買賣契約業已解除，則原告無須為被告處理後續
05 之買賣價金給付、系爭房地移轉過戶點交等事，原告因此節
06 省協助被告處理買賣價金、委任代書辦理所有權移轉登記及
07 點交系爭土地等相關工作之人事成本及勞務費用開銷。本院
08 綜合上情，認原告所實際付出之勞力、時間、費用，尚不及
09 系爭委託契約原先預定之服務內容，倘原告仍依契約約定以
10 1億4千萬元之3%計420萬元請求顏差給付、以1%計140萬元請
11 求璽美公司給付服務報酬，誠屬過高，顯然有失公平，是被
12 告請求酌減服務報酬，應屬有據。經斟酌前述原告付出之勞
13 力、時間、費用，及原告因被告解除契約而減少辦理事務等
14 一切情狀，認原告得請求之服務報酬應各酌減為系爭買賣契
15 約成交價額千分之6即84萬元(顏差部分)、千分之2即28萬元
16 (璽美公司部分)，方屬合理。

17 六、從而，原告依專任委託銷售契約書第5條、不動產買賣意願
18 書、買方給付服務費承諾書及居間之法律關係請求如主文第
19 1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無
20 理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免
21 為假執行，就原告勝訴部分經核有理，爰酌定相當擔保金額
22 准許，至於原告敗訴部分，應併駁回假執行之聲請。被告當
23 庭陳明所執辯詞以111年2月1日民事言詞辯論意旨狀內容為
24 準，之前提出之書狀均不再援用(卷390、435頁)，故被告在
25 111年2月1日以前所提書狀之攻擊防禦方法，均無須審認，
26 在此說明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

29 臺灣花蓮地方法院民事第一庭

30 法 官 楊碧惠

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。
03 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
05 書記官 吳琬婷