

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第384號

原告 全捷地產有限公司

法定代理人 廖志強

訴訟代理人 張宜婕

蘇承宇

梁豫國

被告 蔡月雲

訴訟代理人 湯文章律師

上列當事人間給付仲介服務費事件，本院於民國110年11月17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：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基礎事實同一者及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查原告於起訴時原聲明：1. 被告應給付原告仲介服務費；2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。經本院行使闡明權後，其訴之聲明更正為：1. 被告應給付原告新台幣（下同）565,600元；2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。並說明其係依據不動產買賣契約書之服務報酬確認書提起本訴。嗣於民國110年5月11日具狀變更訴之聲明為：1. 被告應給付原告848,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告前後聲明請求均係基於原告對被告之居間服務報酬，其基礎事實同一，且無礙於被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開說明，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一)被告蔡月雲經原告業務張宜婕、蘇承宇帶看系爭不動產（地
03 址花蓮縣○○鄉○○○街000巷00號），於民國109年10月18
04 日前往本公司簽訂系爭不動產買賣契約並簽立本票140萬元
05 整（票據號碼：TH0000000），本票到期日為109年10月20
06 日，但被告嗣後拒不履行契約，原告爰向被告請求居間報酬
07 及服務費。

08 (二)依被告所簽立之服務報酬確認書可知被告委任原告居間購買
09 房地之意旨明確，且依照同意給付書及契約書末尾之記載，
10 被告在原告介紹下向欣悅建設有限公司購買系爭房地，且明
11 文記載「此案件由全捷地產代理（仲介）銷售…」足見被告
12 已知悉且同意原告得同時為欣悅建設有限公司之代銷，符合
13 雙方代理之例外但書規定。被告確有委任原告居間以購買系
14 爭房地，並可知被告當時即已知悉原告同時為系爭房地之代
15 理銷售者，符合以書面同意民法第106 條雙方代理之要件，
16 且居間契約存在有效。

17 (三)被告與欣悅建設有限公司就系爭房地之買賣契約因原告之報
18 告或媒介而成立，原告媒介服務已經完成，依民法第568 條
19 規定及實務見解，縱使被告因故主張解除契約，也是買賣雙
20 方各自依法得否行使解除契約權利之問題，既係為「解除契
21 約」，表示契約原已有效成立，核與原告所得請求報酬無影
22 響，應屬無疑，原告即得依買賣契約、民法第565條、民法
23 第568條第1項被告請求居間服務報酬，買賣總價金2%即282,
24 800元。

25 (四)買賣契約成立後，因被告無故拒絕履行，原告依同意給付
26 書、買賣契約書末尾之約定，被告同意違約者應負擔4%服務
27 費，並於原證二「同意給付書」約明被告同意原告得逕向被告
28 已給付予賣方之價金中逕行扣除4 %服務費即565,600元，
29 而因本案被告係以本票作為給付，尚非現金，故依契約當事
30 人之真意，應准予原告得向被告請求因被告違約（買賣契
31 約）應負擔之4%服務費。

01 (五)被告以買賣契約違反審閱期五日並主張審閱期內得隨時解除
02 契約，以及主張契約必要之點未意思表示合致。然根據被告
03 與賣方間之買賣契約，第一頁記載「契約審閱期契約於中華
04 民國109年10月18日經買方攜回審閱5日（契約審閱期間至少
05 五日）買方簽章：蔡月雲」。契約第7 頁下方：「本合約內
06 容均已逐條磋商審閱無誤，絕無任何異議。」並有買方蔡月
07 雲簽名。契約第8 頁下方亦載明「本契約已審閱完畢」有買
08 方蔡月雲簽名，已依消費者保護條例給予合理審閱期間，被
09 告業已審閱完畢簽名確認。退步言之，依消保法定型化契約
10 給予審閱其所保障者僅定型化條款部分，並不及於個別磋商
11 條款，本案買賣契約之當事人（買賣契約第1 行）、買賣不
12 動產標的（買賣契約第1條）、買賣價款（買賣契約第2
13 條）、付款約定（買賣契約第3條）、稅費負擔（買賣第6
14 條）等契約成立之重要事項，均為個別磋商且買賣雙方簽署
15 無誤，此等個別磋商條款均不受審閱期影響其效力。

16 (六)定型化契約之審閱期非如特種買賣之猶豫期，得在時間內無
17 條件退貨，被告持以契約違反審閱期，又以契約必要之點未
18 合致之說法主張契約未成立、無效等，於法無據；且被告向
19 賣方明示不願意購買、拒絕履約等，已屬可歸責於被告之債
20 務不履行。被告於民事答辯狀中之抗辯「買方（即被告）既
21 已於簽立不動產買賣契約書後之隔日隨即表示不購買系爭不
22 動產，自不能認為兩造就委託契約內容已達互相同意之程
23 度，…」已承認其於簽立不動產買賣契約之隔日隨即表示不
24 購買系爭不動產，即已自認買賣契約成立後，被告反悔不願
25 意購買，係屬可歸責於被告之違約，是以，更證明原告已完
26 成居間服務（媒介買賣），且被告是抗辯表示對出賣人不願
27 意購買，而不是抗辯對與原告間之居間契約未給予審閱期。

28 (七)原告已依契約及法令規範，提供專業服務，終於媒介促成被
29 告與出賣人簽立不動產買賣契約書。被告抗辯原告僅推銷系
30 爭房地及磋商買賣雙方議定價金，別無其他作為，未曾提供
31 任何產權說明或相關資料云云，並非事實。蓋因系爭不動產

之所有權人及出賣人在簽約前均已據實告知，且可從不動產
謄本知悉所有權人，買賣契約亦將出賣人姓名記載並由其等
簽約用印，均無不明等問題。且事實上，被告於買賣契約簽
立後隔日，業僅係表示賣方未給予審閱期而拒絕購買云云，
證明被告並非對出賣人之產權有所質疑，更何況，本案出賣
人之產權均確實存在，符合事實，不能僅因被告單方面自稱
的質疑就影響買賣契約之效力。本件買賣契約既已成立，均
確原告媒介服務已經完成，已得請求居間報酬。至於，被告
所稱「…未就後續之簽約、過戶、點交等流程進行服務…」
云云，尚非民法「居間契約」之義務內容，坊間雖有提供此
類服務之現象，然此為在法律義務標準外，仲介業者為提高
商業競爭力額外免費之服務。更何況，業指本案被告是買賣
契約可歸責之違約之一方，係因被告之違約導致後續原告無
從（非不願）提供上開服務，原告主張6%服務報酬即無酌減
之餘地。

（八）並聲明：被告應給付原告848,400元及自起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；原告願供
擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）被告與欣悅建設有限公司、楊美容簽定之系爭契約，其末頁
雖有記載「此案件由全捷地產代理、仲介銷售。契約成立後
若有一方違約，違約之一方應負擔全額代書費及4%服務
費。」等語，並經買賣契約當事人簽名蓋章，惟該約定之當
事人既為被告與買賣契約之賣方即欣悅建設有限公司、楊美
容，核與原告無涉，亦難據此認定兩造間成立居間契約。

（二）原告提出之「同意給付書」雖有記載「…今甲方同意若甲方
有違約情事發生，致與建設公司解除買賣契約，當甲方已付
予建設公司房地總價款百分之十五以上時，甲方同意授權乙
方向欣悅建設有限公司自甲方已付房地總價中逕行扣除房地
總價4%之部分服務費或全部服務費予乙方（不足房地總價款
4%之服務費甲方需再自行支付予乙方）。」等語，但僅有被

告單方面之簽名，並無原告之簽名，且原告從未將所提出之「同意給付書」簽回給被告留存，難據此認定兩造間成立居間契約。

(三)系爭買賣契約書封面上記填「契約於中華民國109年10月18日經買方攜回審閱5日（契約審閱期間至少五日）」等語。惟此與簽約日期相同，賣方明顯未給予被告審閱期間，故系爭買賣契約應屬無效。審閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是系爭買賣尚在審閱期間，買方（即被告）既已於簽立不動產買賣契約書後之隔日隨即表示不購買系爭不動產，自不能認為兩造就委託契約內容已達互相同意之程度，原告自不得依原證 1、2、3及民法居間契約關係請求被告給付仲介服務報酬。況且，系爭買賣契約簽約當時，被告對於契約中用語艱澀難懂，尚需請教他人，已明確表示要將不動產買賣契約書帶回審閱後，再做最後決定，並經考慮過後，即於隔日向出賣人明確表示不願意購買系爭不動產，要求停止相關過戶程序是被告並無違約情事，原告即不能依據無效之買賣契約向被告請求服務報酬。

(四)原告主張依據「服務報酬確認書」、「同意給付書」及系爭買賣契約末頁之記載內容，可以認為被告已經書面同意原告雙方代理。然觀諸前揭「服務報酬確認書」之內容，被告至多僅能解釋為「委託原告購買房地」之意思，並未同意原告雙方代理。「同意給付書」顯係以系爭買賣契約末頁之記載為基礎，亦即系爭同意書僅在落實若被告發生違約情事致賣方解約時，被告應負擔4%服務費，並同意原告逕以已付之房地總價款中扣除，並無任何同意原告為雙方代理之意思。系爭買賣契約，末頁之記載中「此案件由全捷地產代理仲介銷售」等語，僅在告知被告雙方間之仲介為原告，未見有同意原告雙方代理之意，且觀諸後續約定，違約之一方應負擔全

01 額代書費及4%服務費，可知系爭條款乃在分配倘有一方違約
02 時，居間費用應由誰承擔，實難認為此條款有同意原告雙方
03 代理之情形。綜上所陳，被告並未書面同意原告雙方代理，
04 系爭買賣契約無效。

05 (五)買賣契約，雙方應就買賣標的、價金達成合意，始能成立。
06 系爭買賣契約簽約當時，被告曾就系爭不動產買賣契約書中
07 記載之土地與房屋為何分屬於不同人，恐有交易對象不明之
08 情事，以及系爭不動產買賣契約書中記載之土地與建物買賣
09 價款之分配方式，將涉及日後系爭不動產在移轉時之稅賦負
10 擔問題等情事，向賣方提出質疑，惟賣方均未回應。由此可
11 見，攸關本件買賣契約重要事項之當事人、金額等要件，尚
12 未達成共識，系爭買賣契約並未成立。系爭買賣契約既未成
13 立，原告即不能依據未成立之買賣契約向被告請求服務報
14 酬。

15 (六)原告請求被告負擔居間報酬之2%，及違約之仲介服務費4%總
16 計6%，共848,400元，並主張4%之違約服務費乃代替賣方應
17 給付之報酬服務費，性質上應屬損害賠償性質等語。實務上
18 不動產居間報酬係買賣成交至不動產過戶且點交完成後，由
19 買賣雙方各自支付仲介之勞務報酬；違約服務費係買賣過戶
20 點交等程序未完成之損害賠償，二者給付之基礎完全不同。
21 若認原證3 契約當事人包含原告，由其內容所載「若有一方
22 違約，違約之一方應負擔全額代書費及4%服務費」觀之，在
23 賣方違約之情形，賣方應負擔買方及賣方之仲介服務費共
24 4%，同理，在買方違約之情形，買方應負擔之仲介服務費亦
25 應僅為4%。否則如依原告解釋，將形成賣方違約不須負擔
26 買方的2%，而買方違約卻需負擔賣方的4%之情形，顯與該段
27 文義不符。是原告至多應僅能主張4%之服務費。且由該原證
28 1、2、3 文件分散、文義不清之內容，實難認為兩造間已達
29 成委託服務之合意。再者，不動產買賣契約書未給予原告審
30 閱期間、仲介委託契約不存在、不成立或無效、未給予被告
31 審閱期間，業如前所述，而原證3之4 %服務報酬屬損害賠償

性質，原證3 該段文字仍屬定型化契約之一部，非屬個別磋商條款，被告亦不受該損害賠償條款之拘束，原告依此請求4%，亦無依據。

(七)買賣契約，雙方應就買賣標的、價金達成合意，始能成立。所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，委託人即得請求酌減之。而不動產仲介公司接受買方之委託居間，一般均應提供買方關於交易不動產之產權說明及相關資訊、確認屋況、帶同看屋、議價、計算稅務、提供市場行情及同性質待售物件訊息、協調簽約細節等服務，方符合居間服務之本旨。原告因媒介系爭房地而為被告服務之項目，除僅於109年10月18 日當日上午11時至11時30分推銷系爭房地及磋商協調買賣雙方議定價金等部分內容外，別無其他作為，未曾提供任何產權說明或相關資料供被告參酌，就產權說明服務顯有不足；復因被告隔日上午即解除契約，而未就後續之簽約、過戶、點交等流程進行服務，顯已節省甚多成本及人事費用，則以原告就系爭買賣所任之勞務價值，原約定之報酬顯屬過高而失公平。若法院認為系爭買賣契約成立，請就報酬予以酌減。

(八)退萬步言，縱認兩造間成立居間契約，基於被告並未書面同意原告雙方代理、系爭買賣契約違反審閱期間規定，對被告顯失公平，以及買賣雙方意思表示並未合致等事由，系爭買賣契約屬於無效或不成立，而原告所依據請求被告給付服務報酬之「服務報酬確認書」、「同意給付書」及系爭買賣契約末頁之記載內容，均以系爭買賣契約成立或被告有違約情事經解約時，被告始負有給付服務費之條件，系爭買賣契約屬於無效或不成立，原告亦不得向被告請求給付服務報酬。此外，縱認原告有權請求被告給付服務報酬，其請求數額過鉅，應予酌減。

(九)並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)原告為不動產經紀業管理條例第4條第4款所稱之經紀業者，
02 係依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司，為兩造所不
03 爭。所謂仲介業務依同條項第5款規定，係指從事不動產買
04 賣、互易、租賃之居間或代理業務；所謂代銷業務依同條項
05 第6款規定，係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代
06 理銷售不動產之業務。由上述法律規範定義之區別，可知
07 「仲介」與「代銷」係屬不同行為及業務態樣。原告自認其
08 受欣悅建設有限公司委託而「代銷」系爭不動產（房地），
09 應屬執行代銷業務；原告自認其居間被告購買不動產而帶看
10 及介紹系爭房地，則屬執行仲介業務。被告於109年10月18
11 日經由原告介紹及帶看系爭不動產後，當天與系爭房地出賣
12 人欣悅建設有限公司及楊美容之代理人顏明慧在花蓮縣○○
13 鄉○○路000 號信安聯合地政士事務所，簽訂不動產買賣契
14 約書；被告於簽訂上項不動產買賣契約書後，於原告人員之
15 要求下並於服務報酬確認書簽名及捺指印，為兩造所不爭。

16 (二)按禁止雙方代理旨在保護本人之利益，依民法第106 條前段
17 規定，代理人經本人許諾，得為雙方代理之法律行為；禁止
18 雙方代理之規定，既非為保護公益所設，自非強行規定，如
19 有違反，其法律行為並非無效，經本人事後承認，仍生效力
20 （最高法院85年度台上字第106 號民事判決）。不動產經紀
21 業管理條例第24條之2 本文固規定，經營仲介業務者經買賣
22 或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託。惟
23 觀同條項後段則明列6款規定，且明定「並依下列規定辦
24 理」等語，即足認不動產經紀業所從事之業務固屬民法上之
25 居間或代理行為，但基於建立不動產交易秩序，保障交易者
26 權益，促進不動產交易市場健全發展等上揭條例第1條所明
27 示之立法本旨，經紀業者受雙方委託之情形，仍應受一定規
28 範之限制。易言之，原告雖主張居間契約之成立，以當事人
29 就契約之主要內容以口頭達意思表示一致時，即可成立等
30 語，然此乃一般原則，由於不動產買賣之居間，涉及經濟上
31 利害關係重大，合法之經紀業者，自應遵守上揭條例第24條

01 之2之規定，始能同時接受買賣雙方之居間或代理之委託，
02 自不能僅以有居間委託之意思表示合致，即當然發生契約之
03 拘束效力。

04 (三)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
05 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565 條定有明
06 文。居間既屬契約之一種，因不動產買賣之居間業務，係屬
07 特許管制之營業，自應受不動產經紀業管理條例之規範。依
08 上揭條例第24條之2 規定反面解釋，經營仲介業務者未經買
09 賣或租賃雙方當事人之書面同意，不得同時接受雙方之委
10 託。又上揭規定既明定應「書面同意」，則依此意旨，應以
11 「明示同意」者為限，亦即於其書面應表明同意其受雙方委
12 託之文義，始符合上述規定意旨。至於不動產仲介有受雙方
13 委託情形，卻欠缺上項「告知」及「書面同意」者，其居間
14 契約之效力除應類推適用民法第106 條規定，於委託人未事
15 後追認者，對其不生效力外，亦應准許委託人以債務不履行
16 之規定解除居間契約，或依民法第571 條規定拒絕給付報
17 酬。蓋不動產雙方委託之居間，依上揭條例第24條之2 規
18 定，業者對其客戶負有：「一、公平提供雙方當事人類似不
19 動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規
20 範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資
21 訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之
22 瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
23 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
24 定。」等應遵守辦理事項，這些都應屬不動產居間時，仲介
25 業者應對客戶履行之契約忠實義務內容。如仲介業者未履行
26 上項應盡義務時，即構成債務不履行責任。

27 (四)本件原告同時接受系爭不動產買賣標的房地之賣方欣悅建設
28 有限公司及楊美容之委託銷售，卻又同時於上述受委託期間
29 帶看房屋時，欲與被告成立買方之委託契約關係，則其居間
30 之立場，究係為賣方爭取最大利益，抑為買方爭取最大利
31 益，則難謂無相互衝突之虞。上述情形，原告是否於與被告

01 成立居間契約關係時，已充分告知並取得被告同意，則依卷
02 內原告提出之證據資料，難以認定。

03 (五)復依本件再開辯論後，詢問被告系爭買賣經過，可知：

04 1. 被告係長期居住台中地區工作及生活，其因有於退休後移居
05 花蓮之意願，經由瀏覽網路上房屋買賣網頁，而看到原告張貼之售屋資訊，乃趁前來花蓮遊玩期間，事前聯絡原告人員
06 張宜婕，請其協助帶看房屋。由上情形，可知原告於109年1
07 0月中旬前來花蓮前，並未與原告成立任何委託關係，亦即
08 尚未簽約委請原告代覓購買合適之房地，也沒有提出其意願
09 購買房地之條件。
10

11 2. 110年10月18日早上被告與原告業務人員張宜婕初次見面，
12 然後由張宜婕直接先後帶看了三間房屋，第三間就是系爭房
13 屋。當天下午被告與同行友人一起到原告辦公室，商討購買
14 價格等事宜，其間原告人員不斷鼓勵被告購買系爭房地，以
15 促成交易。當原告告知被告買賣價格為1,414萬元後，即有
16 代書出現，拿出買賣契約書及本票，交由被告簽章。兩造間
17 之委託合約，則係於買賣契約簽立時，才一併簽訂。事前並
18 沒有提供書面供被告審閱，亦未事前告知委託合約之條件，
19 而僅於當場告知如果系爭不動產買賣成交後，原告要向被告
20 收取百分之2服務費用，足見關於被告簽署之「服務報酬確
21 認書」（卷第87頁）、「同意給付書」（卷第89頁）及載有
22 「此案件由全捷地產代理仲介銷售，契約成立後若有一方違
23 約，違約之一方應負擔全額代書費及4%服務費。本契約已審
24 閱完畢」等文字之文書，均非事前經由談判協商過程所締
25 結，性質上屬於由原告預先擬定而相對人僅得為同意與否之
26 決定，其條件乃無可磋商協議餘地之附合契約。況且其中關
27 於服務費給付之條件，涉及契約相對人權益甚大，若無事前
28 予以合理審閱期，則其相對人所附合同意之意思表示存有瑕
29 疵，自應不發生拘束效力。

30 3. 被告簽訂系爭不動產買賣契約當天並未帶錢，而係以簽發本
31 票方式支付簽約金，而上開契約書封面（卷第55頁），有代

書加蓋之戳印記載：「契約審閱權：契約於中華民國109年10月18日經買方攜回審閱5日（契約審閱期間至少五日）」等語，足見被告同意簽訂系爭不動產買賣契約，係因上開文字內容，給予其5日審閱期間，始於倉促下成立契約。依此特別加註於契約書封面文字所設立之條件，固未明白說明其法律效果，惟其既授予當事人契約審閱權，意即於審閱權期限內可就契約內容所定條件，表示不同意，因此若契約任何一方就契約內容表示不同意者，則因契約合意之基礎動搖，而事後的使契約不成立，無異授予當事人5日內任意解除契約之權限。且原告與被告間之服務報酬契約，乃依附於上開本約而成立，論理上其效力亦應依附於此本約最終之成立與否。易言之，上開附於系爭不動產買賣本約內之居間契約文件，其效力應與本約成立與否同進退。

4. 上項「意定」成立之契約審閱權，給予契約當事人5日之審閱契約期限，基於當事人意思自主及私法自治之原理，應屬由當事人「特別約定」之契約條件，非可逕行套用民法上或消費者保護法上關於定型化契約之規定。一般定型化契約之審閱期違反之效力，僅止於定型化條款無效之問題，惟本件如原告所主張，關於買賣條件等契約內容，乃特別商議而非定型化契約，但當事人又特別以上開戳印內容約定給予買賣雙方均有5日之契約審閱權，其法律效果則應解釋為於上開審閱期限內，契約當事人經重行審閱契約內容後，得就全部契約條件事後為不同意之表示，而推翻其先前之合意基礎，使契約不成立而溯及失效。被告於系爭交易成立次日，即以簡訊告知被告其反悔，又於110年10月20日以存證信函向賣方表示其在審閱期內考慮結果不願繼續履約並解除契約，則被告主張系爭不動產買賣交易沒有成立，尚非無據。

(六)綜上所述，本件原告請求之基礎乃不動產仲介業者與客戶間之居間服務報酬，其前提應以上開居間服務契約合法成立及有效，以及其服務之事項即不動產買賣最終有效成立，始可請求。然本件買賣標的不動產買賣成立前，兩造間並無簽立

01 任何委託仲介之契約，原告帶看房屋之行為，無法與其受託
02 銷售賣方房屋之履行行為有所區別，不能以其帶看而視同已
03 與被告成立仲介委託關係。至於被告於簽訂系爭不動產買賣
04 本約之同時，固有簽署原告提出之上述三份文件，然此等文
05 件之簽署，未有磋商協議過程，乃具有附合契約性質，本應
06 給予契約相對人被告審閱期。被告既於審閱期內表示不同意
07 買賣房屋及拒絕履約，即含有不同意以上開文件內容所成立
08 之仲介服務契約條件。再者，系爭不動產買賣契約，經買賣
09 雙方於合約書封面加註文字並簽字，同意給予雙方5日之審
10 閱期間，其以特約形式所賦予之契約審閱權，固未載明其法
11 律效果，惟此不明之處，非不得依民法第98條規定，由法院
12 探求當事人之真意，以解釋之。而依上述買賣締約過程及情
13 境，以及買房性質乃一般人一生中之重大事務，被告若無上
14 開審閱權之約定，應不會倉促決定，故此審閱權之特約，係
15 授予契約當事人雙方事後經詳細審閱後得就契約內容反悔而
16 為不同意表示之權限，此權限行使之結果可使契約合意之基
17 礎喪失，使契約溯及失效。本件情形，兩造之仲介服務契約
18 一併與買賣契約已於審閱期內由被告表示不同意其內容而拒
19 絕履行，其契約之合意基礎則應消失，而俱無拘束效力。因
20 此，原告已無可向被告請求服務報酬之依據，且其居間之任
21 務亦因其所仲介之不動產買賣交易最終未能有效成立而未達
22 成，依民法第568條第1項規定「居間人，以契約因其報告或
23 媒介而成立者為限，得請求報酬」本旨，應無請求之依據。

24 四、從而，本件原告依居間等法律關係，請求被告給付848,400
25 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之
26 五計算之法定遲延利息，係屬無據，不應准許，應併其假執
27 行之聲請予以駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦
28 方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不予一一論列，在此說
29 明。

30 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
31 主文。

01 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日
02 民事庭 法 官 沈培錚
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日
07 書記官 黃慧中