

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第134號

原告 悠活房屋仲介有限公司

法定代理人 林姜文婷

訴訟代理人 林國泰律師

複代理人 陳映亘律師

被告 吳金典

訴訟代理人 李巧雯律師

複代理人 高逸軒律師（解除委任）

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國111年3月14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)被告委託原告仲介銷售其所有坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上同段1406建號即門牌號碼花蓮縣○○市○○街00號房屋（下稱系爭房地），並於民國110年4月4日簽署「一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託期間自110年4月4日起至同年12月31日，約定銷售價額為新臺幣（下同）1,450萬元，被告並同時簽署「買賣委託書內容契約變更／更改附表」（下稱系爭變更書）變更價額為1,300萬元。嗣原告之業務員邱宏宇於110年4月7日為被告覓得符合被告委託條件之買方即訴外人楊士正，楊士正於同日12時簽署「悠活房屋買賣斡旋金契約」（下稱系爭斡旋金契約書（一））並同時交付斡旋金10萬元，邱宏宇隨即通知被告上情，經被告於翌日即同年月8日12時同意依斡旋內容及其他約定出售、將定金暫存悠活房屋或指定之履約保證專戶代為保

管，簽署「文件通訊簽署同意書」及系爭斡旋金契約書(一)。

(二)系爭契約第6條第1款、第2款前段就服務報酬約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或賣方簽署買賣定金收取憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立後只因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬。」，系爭變更書約定：「1. 本人授權受託人得視市場狀況，於原委託契約書之委託成交總價格調整至最低新臺幣壹仟參佰萬元以上…，並可機動調整本人委託售價，並以該價格進行廣告銷售，而該價格即為本人之委託售價（委託人選擇成交金額需自行負擔相關費用方式）。」、「3. 委託人同意若受託人居間仲介成交已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣契約已有效成立。」，而系爭契約第9條就定金之效力約定：「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』、給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。」，系爭斡旋金契約書(一)第3條第7款前段約定：「本契約經賣方或其代理人簽名（章）同意出售時，悠活房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，此契約並即轉為定金收據（如經賣方同意由悠活房屋或指定之履約保證專戶代為保管亦同），買方絕無異議。」，依上開約定，被告簽署系爭斡旋金契約書(一)同意以1,300萬元出售時，與楊士正之買賣契約即成立。前揭買賣契約既因原告居間媒合而成立，被告即應依系爭契約第6條第1款約定，給付原告服務報酬52萬元（計算式：1,300萬元 $\times$ 4%=52萬元），被告縱於110年4月9日反悔，不願履行後續事宜，亦不影響原告請求仲介報酬費用之權利。

01 (三)原告於110年4月7日12時代理被告收受楊士正給付定金，依
02 系爭契約，被告與楊士正間成立買賣契約，被告並於110年4
03 月7日16時透過LINE通訊軟體向原告表示同意楊士正出價；
04 原告依系爭契約、系爭變更書所負之契約義務已完成，復無
05 再為報告訂約或媒介之義務：

- 06 1. 被告係以1,300萬元委託銷售，該底價乃經思考後而為，非
07 倉促決定，兩造締約真意，係原告居間仲介買方出價達被告
08 委託之底價時，被告即願意售予該買方，被告並授與原告於
09 所媒介之買方提出承購條件與被告委託條件合致時，得代理
10 被告收受定金之權限，因此，原告代收定金時，被告與買方
11 間買賣契約即有效成立。原告公司之業務員邱宏宇為被告覓
12 得對系爭房地有興趣之買方楊士正後，即向被告報告，楊士
13 正亦簽署系爭斡旋金契約書(一)，同意以1,300萬元承購，並
14 交付斡旋金10萬元予原告。因楊士正所提條件已達被告上述
15 委託銷售條件，原告代收斡旋金時，該斡旋金即轉作定金，
16 買賣契約即有效成立。
- 17 2. 買賣不動產之債權契約，本為不要式行為，若雙方就標的物
18 及價金相互同意，買賣契約即為成立。被告辯稱與楊士正就
19 稅費繳納、過戶、辦理設定等項尚未達成協商或合意等情，
20 與買賣是否成交無涉。
- 21 3. 觀諸原告業務員邱宏宇與被告間LINE對話記錄，邱宏宇於11
22 0年4月7日12時許將楊士正簽署斡旋金契約翻拍傳送給被告
23 後，被告表示「已經通知我親戚了。到下週一前，只留給你
24 們帶看」，邱宏宇覆以「謝謝」，可知被告已同意楊士正之
25 出價條件。後雖於同日13時至15時就系爭房地是否為凶宅有
26 所討論，惟邱宏宇已答覆非凶宅，並稱「你只要給我回來的
27 時間就好，我們是專業的會把法律面守好」，被告稱「請確
28 認買方意願，有需要的話，我再回去」，猶豫安排簽約之時
29 間，惟邱宏宇明確向被告稱「你要回來，沒問題」、「請儘
30 快確認時間，謝謝吳大哥」，被告亦於16時回覆「好」。是
31 原告已明確表示系爭房地非凶宅，本件交易不受影響，被告

01 亦同意安排簽約時間，被告確已同意楊士正之出價條件。

- 02 4. 被告指摘原告隱瞞其他買方彭永騏1,314萬元之承購條件、
03 謊稱最高出價為1,300萬元，然而本件買賣既已成交，原告
04 本於系爭契約應盡之居間義務已完成，無再報告其他出價之
05 義務，未違反民法第571條前段之規定，自無所謂隱瞞出價
06 之情形，如原告再另為報告或媒介，不啻為畫蛇添足。且若
07 被告反悔不與先為意思表示之買方楊士正履約，有遭楊士正
08 求償之風險。本件紛爭實係因被告於本件買賣成立後，未向
09 其他居間人告知，其他居間人仍繼續進行媒介，以致被告與
10 不同居間人所媒介之複數買方間成立多次買賣契約，而反悔
11 不願與楊士正履約所生。

12 (四)關於徐婉婷於110年4月7日17時收取彭永騏10萬元，並提供
13 斡旋金契約予彭永騏簽署之性質：

- 14 1. 原告係採「單一斡旋制」，亦即於買方提出斡旋金表達購屋
15 意願後，不再接受其他斡旋或要約（參悠活房屋買賣斡旋金
16 契約之注意事項第2點前段），原則上無「第二斡旋」情
17 事，先予敘明。
- 18 2. 原告之前業務員徐婉婷雖於110年4月7日17時收取其他買方
19 即訴外人彭永騏10萬元，並提供斡旋金契約交予彭永騏簽署
20 （下稱系爭斡旋契約書(二)），惟彼時徐婉婷知悉另有其他買
21 家楊士正所提承購條件已達委託底價，遂向彭永騏說明不一
22 定會成交，而係「第二順位」之斡旋，應待先順位買家所提
23 條件無效後，始發生效力，換言之，系爭斡旋契約書(二)效力
24 之發生，繫諸於將來成否在客觀上未確定之事實，為附「停
25 止條件」之約定，縱彭永騏已簽署系爭斡旋契約書(二)並交付
26 10萬元予徐婉婷，該法律行為尚未發生效力，非屬斡旋。退
27 步言之，依徐婉婷證述，可知彭永騏簽署系爭斡旋契約書(二)
28 時明知原告無欲為其意思表示所拘束之意，依民法第86條，
29 彭永騏簽署系爭斡旋契約書(二)之行為亦應為無效，不影響原
30 告本件請求。

31 (五)依系爭契約第6條第3款，本件服務報酬固應於簽訂不動產買

賣契約書面及交屋時給付，惟上開條款僅為「清償期」之約定，被告雖未與楊士正簽約並辦理移轉登記及交屋等之相關手續，被告並據此辯稱毋庸給付報酬，惟被告拒不辦理相關手續，實係以不正當之行為阻止清償期之發生，應類推適用民法第101條第1項，視為清償期已屆至：

1. 被告雖未與楊士正簽訂買賣契約，但系爭契約第6條第1款、第2款，本非以委託人與受託人所媒介之買方簽訂買賣契約為要件，稽諸系爭契約第5條、第6條、第9條，當買方出價與被告委託金額一致時，買賣即成交，原告即得收取報酬。系爭契約第6條第3款，係就已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行（簽訂不動產買賣契約書面及交屋時），僅為「清償期」之約定，不得曲解為債權發生之原因。
2. 本件買賣已成交，原告無再告知其他出價之義務，而依系爭契約第5條，被告負有與仲介成交之買方即楊士正簽訂買賣契約、並辦理移轉登記及相關手續之義務，但被告拒不簽約及辦理手續，係以消極不正當之行為阻止清償期之發生，則類推適用民法第101條第1項，其清償期已屆至。
3. 本件訴訟標的分別為系爭契約第6條第1款、第2款，及居間之法律關係，其請求為重疊合併。居間之法律關係方面，雖依民法第568條第1項，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，但本件已媒介就緒，被告故不訂約，顯違反誠信原則，原告仍得依居間之法律關係請求被告給付報酬。

(六)系爭契約係兩造磋商協議而成，不適用民法第247條之1、消費者保護法第12條：

1. 觀諸系爭變更書第1條、第2條第2款、第3條等約定事項畫有叉叉記號，可見被告就系爭變更書內容有變更餘地，其他之條款則未經刪改而同意其內容，系爭契約應無民法第247條之1、消費者保護法第12條規定之適用，況系爭契約並未限制被告於委託期間內不得自行出售或委託他人仲介銷售，而實際上被告亦委託他人進行仲介銷售，是被告於訂約當時，

並非處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情形。

2. 賣方之委託銷售價格，應明確且固定，否則難以特定仲介業者之契約義務。兩造簽約前，被告向原告表示扣除費用及稅捐實拿1,250萬元即足，且被告亦於翌日即110年4月4日簽訂系爭變更書委託原告以總價格1,300萬元銷售，並自行負擔相關費用，被告如欲以更高之價格委託銷售，或不欲以委託銷售價格出售，均應於契約內明文約定始生效力，且原告為媒介買賣雙方締約、促成買賣契約之成立，須投入相當之成本，勞務付出方面，如推廣銷售、帶看、居間磋商議價等，費用支出方面，如市場調查、廣告刊登等，若原告已覓得符合被告委託條件之買方，被告仍可恣意變更委託條件或藉故不賣，亦毋須支付服務報酬或違約金，則原告所為時間及勞務付出，毋寧將付諸流水，而此損害全由原告一方承擔，對原告實屬不公平。

(七)被告之前對原告公司負責人林姜文婷、店長林偉彬、業務員邱宏宇等人提起背信告訴，經臺灣花蓮地方檢察署檢察官以110年度偵字第2858、2912號為不起訴處分，被告不服聲請再議，復經臺灣高等檢察署花蓮檢察分署檢察長以111年度上聲議字第43號處分書駁回再議確定。依上開處分書內容可知，被告與楊士正應於110年4月7日12時許已有效成立買賣契約，原告係依約行事，合乎法理情等語。並聲明：被告應給付原告520,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭變更書第2條第3點之約定，對被告顯失公平，依消費者保護法第12條第3款，應為無效：

1. 原告經營房屋仲介買賣業務多年，為企業經營者，其使用預先擬定之系爭變更書與委託人（即消費者）約定房屋買賣事宜，則系爭變更書應屬民法第247條之1、消費者保護法第2條第7款、第12條所規定之定型化契約。

01 2. 系爭變更書所約定之委託成交價格為1,300萬元「以上」，
02 是被告仍有以較1,300萬元更高價金出售系爭房地之機會，
03 然系爭變更書第2條第3款約定：「委託人同意若受託人居間
04 仲介已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣
05 契約已有效成立。」，使原告（即企業經營者）為儘速取得
06 仲介佣金，得逕自以約定最低價格出售被告（即消費者）所
07 有之系爭房地，限制被告比較、選擇較高出價之權利，顯對
08 被告有重大不利益。

09 3. 被告委託原告仲介出售系爭房地之目的，即為求以較高價格
10 賣出，否則何須支付高額仲介費。系爭變更書第2條第3款竟
11 約定原告只要為消費者尋得最低售價，買賣契約即為成立，
12 難以達成兩造訂立委託銷售契約之目的。

13 4. 系爭變更書乃原告單方面預先擬定，用以與不特定之消費者
14 簽訂委託銷售契約所用，自屬定型化契約條款，依消費者保
15 護法第11條之1、及內政部公告不動產委託銷售定型化契約
16 應記載及不得記載事項壹、一所載，至少應給予3日以上之
17 審閱期間。惟兩造於110年4月4日簽署系爭契約並簽署系爭
18 變更書，原告卻未給與被告3日以上合理審閱期間即與被告
19 簽約，不符上開規定，被告亦得主張系爭變更書第2條第3款
20 不構成契約內容。

21 (二)原告收受楊士正給付之斡旋金時，楊士正是否確有購買系爭
22 房地之意願，尚未確定，又原告並非以被告之名義向楊士正
23 為同意買賣價金之意思表示，則被告與楊士正間之買賣契約
24 尚未成立：

25 1. 原告公司員工邱宏宇向楊士正收受斡旋金後，方向被告詢問
26 系爭房地是否為凶宅（參被告與邱宏宇於110年4月7日下午1
27 點50分之LINE對話紀錄，邱宏宇詢問「這間應該沒有非自然
28 身亡意外的事」，被告覆以「十幾年前有意外墜樓，但是不
29 是在家中死亡」、「我想就是誠實告知，買方如果介意就不
30 勉強，用這件事殺價的話那更不用談」、「請確認買方意
31 願，有需要的話，我再回去」，邱宏宇亦覆以「我們是專業

01 的，會將法律面守好，也會現在告知買方」）。

02 2. 系爭房地是否為凶宅，乃影響系爭房地交易是否成立、買賣
03 價金高低之重大事項。因被告並非熟悉法律之人，無法確認
04 凶宅之定義，故誠實告知多年前兄長在系爭房地墜樓一事。
05 雖楊士正於110年4月7日12時已簽署系爭幹旋金契約書(一)，
06 然邱宏宇係於收受幹旋金後之隔日上午，方再次聯絡被告，
07 稱楊士正有購買系爭房地之意，則可知邱宏宇向楊士正收受
08 幹旋金時，楊士正是否有購買系爭房地之意願，尚未確定。

09 3. 由徐婉婷證述關於邱宏宇於110年4月7日下午3點多對其建議
10 內容：因第一幹旋之客戶楊士正尚不知被告所述兄長墜樓之
11 意外事故，有降低買賣價金甚或不願購買可能，建議徐婉婷
12 向彭文麒收取幹旋金等情，亦可知原告及邱宏宇於7日、8日
13 時，均明知被告與楊士正間尚未成立買賣契約。

14 4. 再者，代理人必須以本人之名義與第三人為法律行為，法律
15 效果始能直接對於本人發生效力。縱認被告曾授與代理權於
16 原告，但邱宏宇收受楊士正幹旋金時，並未以被告之名義為
17 同意楊士正出價之意思表示，否則何有必要再請求被告簽署
18 系爭幹旋金契約書(一)。是被告與楊士正間，尚未買賣契約。

19 (三)關於系爭變更書第2條第3款，被告並未授與原告代理權限：

20 1. 兩造間雖存在居間契約，但被告並未授與原告代理權限，而
21 係委託原告為其尋找締約之機會、促使契約成立。須於系爭
22 房地因原告之報告或媒介而成立買賣契約時，被告始負給付
23 居間報酬之義務。

24 2. 就系爭變更書文意觀之，系爭變更書第2條第1款約定之委託
25 售價為1,300萬元「以上」，故被告仍有以較1,300萬元更高
26 價金出售系爭房地之權利，亦即1,300萬元僅係最低售價，
27 倘有二人以上之買方願競價，被告自當擇優出售系爭房地。
28 被告意在使原告為其報告訂約之機會、或於買賣雙方當事人
29 間幹旋，以促使契約成立而訂約，並無授與原告得代理被告
30 與買方成立買賣契約之意。

31 3. 就原告之客觀行為觀之，參邱宏宇與被告之LINE對話紀錄，

邱宏宇於收受楊士正斡旋金後方詢問系爭房地是否為凶宅，被告誠實告知多年前兄長在系爭房地墜樓一事，並要求確認買方意願，可知邱宏宇收受楊士正斡旋金時，尚無代理被告與楊士正成立買賣契約之意思，且知無代理權限，否則何必再詢問系爭房地是否為凶宅、確認雙方是否有成立買賣契約之意願。顯見被告對是否出售系爭房地及買賣價金，仍保有決定權，被告並無授與原告得代理本人就系爭房地成立買賣契約之意思。

(四)買方出價條件雖達被告委託銷售最低金額1,300萬元，原告仍不得遽然主張代被告受意思表示：

1. 原告之契約義務，應為向被告傳達買方楊士正之要約，再由被告自行決定是否就該要約為承諾，方符合交易流程及市場常態。因此，原告不得於楊士正出價條件符合系爭變更書所載最低出售條件1,300萬元時，即遽然自行主張其得代被告受意思表示。
2. 底價僅為委託人授權居間人談判斡旋之最低條件，居間人仍負有為委託人爭取更大利益之忠實義務，居間人不得主張一達底價即強迫委託人出售不動產，此於交易資訊不公開情況下更顯重要，實屬居間契約之當然本質。

(五)原告代收定金，並未使被告與楊士正間就系爭房地成立買賣契約：

1. 契約有預約與本約之分，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。縱被告在原告欺瞞下簽署系爭斡旋金契約書(一)，然被告尚未與楊士正就系爭房地簽立契約，買賣契約自尚未成立。
2. 依系爭契約第5條「買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約書。」、系爭斡旋金契約書(一)第3條「本契約如經賣方或其代理人簽名章同意出售，買賣雙方約定於民國110年4月14日17時，就有關其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及其他相關事項以成立不動產買賣契約。」，可知被告與楊士正尚

01 須就其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及其他相關事項
02 為協商，且須另簽訂不動產買賣契約書，系爭房地買賣契約
03 方有效成立。

04 3. 細析系爭房地買賣預定之交易流程：楊士正簽署系爭幹旋金
05 契約書(一)，原告轉交予被告，由被告決定是否接受楊士正之
06 出價後，再另定簽約之期日，就買賣標的物及價金以外事項
07 商議具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的
08 物交付等。然被告與楊士正就上開事項並未進行任何商議，
09 遑論已達成合意，參照最高法院93年度台上字第441號判決
10 意旨，難認被告已與楊士正就系爭房地成立買賣契約。

11 4. 依徐婉婷之證述，可知原告及邱宏宇皆明知並同意徐婉婷向
12 彭永麒收受幹旋金。如認原告向楊士正收受幹旋金時，該幹
13 旋金即轉作定金，而使買賣契約有效成立，則原告向彭永麒
14 收受幹旋金時，幹旋金亦轉作定金，買賣契約亦有效成立，
15 被告將陷一屋二賣之困境，與常理有悖。

16 5. 依幹旋金契約第3條第7款，可知雖議價成功，然買賣契約尚
17 未成立，倘賣方（即被告）不依約履行時，僅須「加倍退還
18 所收定金」即可，無須履行原議價內容，非如原告所主張，
19 收受幹旋金轉作定金後，買賣契約即成立。

20 (六)原告隱瞞出價情形，違反系爭契約及民法所定居間人義務：

21 1. 被告固於110年4月4日與原告簽訂系爭契約及系爭變更書，
22 惟原告違反系爭契約第8條第5項「如買方簽立要約書，受託
23 人應於24小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留」
24 之約定，對被告隱瞞於同年月7日下午另有其他買方彭永麒
25 出價1,314萬元欲購買系爭房地之事實（即系爭幹旋契約書
26 (二)），而由其員工邱宏宇於同年月8日中午，向被告謊稱全
27 部之買方最高出價為1,300萬元，已符合系爭變更書之條
28 件，要求被告簽署系爭幹旋契約書(一)，將系爭房地出售僅出
29 價1,300萬元之買方楊士正，使楊士正得以較低之價格與被
30 告簽訂系爭幹旋契約書(一)，違反系爭契約及民法第571條所
31 定居間人義務，不得請求報酬。

01 2. 參系爭房地其他買方彭永騏與原告員工徐婉婷Messenger對
02 話紀錄內容，徐婉婷於110年4月8日告知彭永騏：「昨晚我
03 們店長有親自去跟第一組出1,300的客戶致歉並告知意外的
04 狀況，第一線買方當下沒有要退。我得知消息後，立馬跟店
05 長反應就競價的模式，照理說已高於1,300，就合約書上規
06 定48小時內要告知賣方」，可知原告於同年4月7日早已得知
07 彭永騏出價1,314萬元購買系爭房地，高於楊士正出價1,300
08 萬元。

09 3. 原告應儘速並誠實通知被告，使被告得選擇以較高價格出售
10 系爭房地，原告卻捨契約及法定義務不為，僅由員工邱宏宇
11 對被告提出系爭斡旋契約書(一)。再參被告與邱宏宇LINE對話
12 紀錄內容，被告已告知邱宏宇其他仲介公司通知有更高之出
13 價，詢問是否可再爭取更高之買賣價金，邱宏宇卻仍未坦誠
14 彭永騏出價1,314萬元之事實，可知原告係故意隱瞞買方出
15 價之真實情形。

16 4. 原告雖稱徐婉婷於相關刑案偵查程序中證稱未親自聽聞原告
17 店長林偉彬向楊士正致歉、林偉彬亦未指示系爭房地之買賣
18 是否要以競價方式辦理等情，惟被告係與原告成立委託銷售
19 系爭房地之契約，無論原告公司或其員工，皆應依系爭契約
20 盡其善良管理人之注意及誠信義務，關於其是否曾向楊士正
21 致歉、是否指示以競價方式處理業務員搶案子及高額佣金之
22 紛爭、是否採單一斡旋制度等內部事務，均與被告無涉。

23 (七)原告於被告簽署系爭斡旋契約書(一)時，有向被告通知彭永騏
24 於110年4月7日簽署系爭斡旋契約書(二)之義務：

25 1. 參系爭斡旋契約書(二)及前述對話紀錄，原告於110年4月7日
26 即得知彭永騏出價1,314萬元，高於楊士正出價1,300萬元，
27 顯為較有利於被告之條件，依系爭契約第8條第5項、民法第
28 567條第1項前段，原告應儘速並誠實通知被告，蓋兩造訂立
29 契約之目的，在藉由原告房屋仲介之專業，為被告尋得較高
30 買價，原告自應將所有買方之出價情形誠實通知被告，以利
31 被告擇定。

01 2. 依民法第224條本文，原告公司員工邱宏宇、徐婉婷就履行
02 與被告間契約有故意或過失時，原告應與自己之故意或過失
03 負同一責任，是不論徐婉婷有無向公司報告代收彭永騏幹旋
04 金一事，邱宏宇當時確未向被告通知彭永騏出價高於楊士正
05 出價，有故意或過失之情形。縱令原告推諉不知，然徐婉婷
06 及邱宏宇均為原告員工，亦即均為原告之代理人或使用人，
07 其因故意或過失，而未於被告簽署系爭幹旋契約書(一)時，將
08 其他買方彭永騏亦於110年4月7日簽署系爭幹旋契約書(二)之
09 事實儘速、誠實通知被告，原告應同負債務不履行之責任。

10 (八)原告違反系爭契約第8條第5款，即違背對被告之義務，而為
11 利於委託人之相對人之行為，有違反誠實及信用方法等債務
12 不履行之情事：

13 1. 楊士正於110年4月7日12時許簽署系爭幹旋契約書(一)，原告
14 稱其已代被告承諾，被告與楊士正間買賣契約有效成立。然
15 原告又於同日下午17時收受其他買方彭永騏之幹旋金，簽署
16 系爭幹旋契約書(二)，此舉使被告陷於一屋二賣之困境，原告
17 顯然未盡善良管理人之注意義務處理仲介事務，使被告有遭
18 買方請求高額違約金之可能，違反系爭契約第8條第1款所定
19 受託人義務，原告之行為及主張，不符不動產買賣之常理，
20 危害市場交易秩序甚鉅。

21 2. 原告於110年4月7日即得知彭永騏出價1,314萬元高於楊士正
22 出價1,300萬元，卻未向被告通知，有隱瞞或扣留之情事，
23 自非以誠實、信用方法履行與被告之契約。

24 3. 原告任令其員工邱宏宇於110年4月8日向被告提出系爭幹旋
25 契約書(一)，隱瞞其他買家彭永騏較高之出價，使楊士正得以
26 較低價格與被告簽訂系爭幹旋契約書(一)，自屬違背對委託人
27 (即被告)之義務，而為利於委託人之相對人(即楊士正)
28 之行為。

29 4. 無論原告員工邱宏宇係出於故意或過失而未通知被告有其他
30 較高之買方出價一事，其顯未盡善良管理人注意義務，而為
31 利於委託人之相對人之行為，未以誠實信用方法履行契約，

其給付不符債之本旨。

5. 因原告違反契約義務在先，被告方才拒絕與楊士正簽約，並非原告所指控「恣意變更委託條件或藉故不賣」。甚且被告得知遭原告欺騙後，尚多次親自或透過律師表達協商意願，希冀避免誤會而多生事端，豈料原告不但一再嚴詞拒絕，更表明將興訟索討佣金，被告方提起背信告訴（彭永麒亦因遭欺騙而對原告提出刑事告訴，但與被告無涉）。

6. 暫且不論本件之情形得否如原告主張類推適用民法第101條第1項，原告及其員工邱宏宇等人屬因條件成就而得受利益之當事人（得獲取高領佣金），卻對被告隱瞞彭永麒有較高出價之不正當行為，催促被告與楊士正簽署系爭斡旋契約書（一），以便條件成就，則依民法第101條第2項，應視為條件不成就。

7. 原告不於110年4月7日、8日誠實向被告通知有更高之買方出價，卻於本件訴訟中，方反覆強調其採「單一斡旋」機制，其言行及主張，顯非以被告之最佳利益為考量。

(九)原告不得依系爭契約第6條第1款、第2款約定、居間之法律關係，請求被告給付52萬元暨法定遲延利息：

1. 原告依系爭契約第6條第1款、第2款、居間之法律關係請求給付服務報酬，係以系爭房地之買賣契約合法、有效成立為要件，被告與楊士正間既未成立買賣契約，原告自不得據以請求報酬。

2. 原告及其員工未將買方較高之出價通知被告，有隱瞞或扣留情事，且為利於受託人之相對人之行為，未盡善良管理人之注意義務，給付不符債之本旨，屬債務不履行，故應不得向被告請求報酬，以維法紀並導正市場交易秩序。

(十)原告引用臺灣花蓮地方檢察署110年度偵字第2858、2912號不起訴處分書，臺灣高等檢察署花蓮檢察分署檢察長111年度上聲議字第43號處分書，稱被告與楊士正間有效成立買賣契約，但上開處分書認定之事實，並非當然有拘束民事訴訟之效力等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執之事項（卷149、260頁）：

02 (一)兩造於110年4月4日簽署系爭契約，被告委託原告銷售系爭
03 房地。

04 (二)系爭契約第2條約定委託人即被告願意出售之土地、建築、
05 改良物（即系爭房地），總價額1,450萬元；嗣兩造同日簽
06 訂系爭變更書。

07 (三)訴外人楊士正就系爭房地之買賣，簽署原告不動產說明書注
08 意事項內容說明之審閱事項，並簽署系爭斡旋契約書(一)，所
09 出承購系爭房地條件為1,300萬元，並願付斡旋金10萬元。
10 系爭斡旋契約書(一)嗣經被告於110年4月8日簽署，並勾選賣
11 方同意依斡旋內容及其他約定出售，並同意將暫存原告或指
12 定之履約保證專戶代為保管，視為賣方已受理買方支付之定
13 金的條款。

14 (四)訴外人即原告所屬仲介邱宏宇於110年4月8日上午10時許，
15 以LINE通訊軟體請被告將「文件通訊同意書」及系爭斡旋契
16 約書(一)（下稱上開文件）簽署後拍照回傳，被告於同日12時
17 許將上開文件拍照回傳；邱宏宇復於同日下午3時58分告知
18 被告已經通知買方斡旋轉訂金成功。

19 (五)徐婉婷當時是原告的員工，亦為房屋仲介。

20 (六)嗣原告之業務員稱其於110年4月7日為被告覓得符合被告委
21 託條件之買方即訴外人楊士正，出價1,300萬元，該買方於
22 同日12時簽署即系爭斡旋契約書(一)，並同時交付斡旋金10萬
23 元予原告，原告之業務員隨即通知被告上情，並就該屋是否
24 發生「非自然死亡」等事情進行確認，被告並表示「若買方
25 介意的話就不勉強，用這件事情殺價的話，就更不用談」。
26 並於隔日下午12時32分許通知賣方「買方斡旋轉定金成功，
27 恭喜吳大哥，如果其他仲介打來，就說成交了」。

28 (七)另同年月日17時許，原告之業務員徐婉婷另覓得訴外人彭永
29 騏出價1,314萬元，高於第一斡旋，並簽署系爭斡旋契約書
30 (二)，並同時交付10萬元予原告，惟未告知賣方。

31 四、本件兩造爭執之處，應在於（卷149至150頁）：

01 (一)原告是否已就被告系爭房地之買賣媒介成立？

02 (二)原告違反系爭契約及居間報告義務部分？

03 (三)原告得否依系爭契約第6條第1款、第2款約定、居間之法律
04 關係，請求被告給付52萬元暨法定遲延利息？

05 五、本院之判斷：

06 (一)原告所居間之買賣雙方僅成立預約，買賣契約尚未成立：

07 1. 系爭契約及變更書中關於契約即為成立內容違反消保法第12
08 條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效。

09 (1)消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
10 者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷
11 商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業
12 經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條
13 款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之
14 用，所提出預先擬定之契約條款，此觀諸消保法第2條第1
15 款、第2款、第3款、第7款等規定即明。查原告與簽訂系爭
16 契約及變更書，約定由原告為被告銷售系爭房地，倘系爭房
17 地經原告售出後，被告應給付原告服務費等情，為兩造所不
18 爭執，職是，兩造間之系爭契約及變更書係屬消費關係，系
19 爭契約及變更書中關於契約即為成立條款之約定，係屬消保
20 法第2條第7款之定型化契約條款，堪予確定。

21 (2)定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，
22 無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失
23 公平：□違反平等互惠原則者。□條款與其所排除不予適用
24 之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。□契約之主要權利或義
25 務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第
26 12條定有明文。另按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方
27 報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居
28 間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，
29 民法第565條、第568條第1項分別定有明文。審諸系爭契約
30 及變更書載明「委託銷售」、「服務報酬」、「委託銷售期
31 間」、「買賣契約之簽訂及產權移轉」等約定文字觀之，顯

見系爭委託銷售契約確有居間契約性質，堪予確定。

(3)細繹系爭契約第6條第1款、第2款前段就服務報酬約定：

「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或賣方簽署買賣定金收取憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立後只因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬。」，系爭變更書約定：「1. 本人授權受託人得視市場狀況，於原委託契約書之委託成交總價格調整至最低新臺幣壹仟參佰萬元以上…，並可機動調整本人委託售價，並以該價格進行廣告銷售，而該價格即為本人之委託售價（委託人選擇成交金額需自行負擔相關費用方式）。」、「3. 委託人同意若受託人居間仲介成交已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣契約已有效成立。」，而系爭契約第9條就定金之效力約定：「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』、給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。」，系爭斡旋金契約書(一)第3條第7款前段約定：「本契約經賣方或其代理人簽名（章）同意出售時，悠活房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，此契約並即轉為定金收據（如經賣方同意由悠活房屋或指定之履約保證專戶代為保管亦同），買方絕無異議。」之內容可知，倘原告於委託期間內，覓得符合底價之買方時，被告即應配合簽訂契約，若委託人違反前開配合義務，或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，即需給付委託銷售總價4 %之服務報酬，此等約定顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由。易言之，原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有

01 無成立契約之意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件或交易
02 對象之自由，而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨。基
03 此，系爭變更書第2條第3點之約定，排除民法568條第1項之
04 規定（成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，
05 違反消保法第12條第2項第2款規定，至為明顯。另審酌被告
06 簽訂系爭委託銷售契約之目的，乃透過原告報告訂約機會或
07 為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭不動
08 產，倘原告不論磋商結果是否符合委託人即被告之較佳利
09 益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付服務費，致被
10 告無取捨權利，原告即無盡善良管理人義務為磋商之必要，
11 要難達成系爭委託銷售契約之目的，亦與消保法第12條第2
12 項第3款規定有悖。從而，系爭契約及變更書中關於契約即
13 為成立等約定，違反消保法第12條第2項第2款、第3款規
14 定，應推定其顯失公平，違反誠信原則之定型化契約條款。
15 據此，系爭契約及變更書等約定，因違反消保法第12條第1
16 項、第2項第2款、第3款規定而無效，洵堪認定。

17 2. 系爭房地僅成立買賣預約，買賣本約並未成立：

18 (1)按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
19 為成立，民法第345條第2項固有明文。惟不動產之買賣，與
20 動產之買賣不同，除標的物及其價金，當事人須互相同意
21 外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事
22 項。故當事人間，除買賣標的物及價金外，尚約定將其他交
23 易上之重要事項列為必要之點，衡諸契約自由原則，尚非法
24 所不許。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事
25 項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本
26 約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬
27 定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本
28 約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先擬定，以作
29 為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最
30 高法院93年度台上字第441號、79年度台上字第1357號、80
31 年度台上字第1883號及84年度台上字第2295號判決要旨參

照)；另按屋內有非自然死亡之事實，即通常所稱之『凶宅』，固無物理上之損害，惟衡諸經驗法則，『凶宅』將會影響一般人購買意願，並減少交易之價值，自應認係為民法所規定之瑕疵（臺灣高等法院101年度上易字第930號民事判決意旨參照）。又按民法所謂代理，係指本人以代理權授與代理人，由代理人以本人名義為意思表示，或受意思表示，而直接對本人發生效力而言。且代理為對外關係，代理人必須以本人名義與第三人為法律行為，其法律效果始直接對於本人發生效力。代理人必須於代理權限內，以本人之名義所為之意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民法第103條第1項之規定即明。是以本人縱曾授與代理權於代理人，如代理人未以本人名義為意思表示時，該意思表示仍無從直接對本人發生效力（最高法院79年度台上字第1907號、80年度台上字第2164號、陷年度台上字第852號判決意旨參照）。

(2)經查，原告員工邱宏宇於收受楊士正幹旋金之隔日即同年4月8日上午方再次聯絡被告，確認楊士正確有購買系爭房地之意，請求被告簽訂幹旋金契約。參前揭最高法院意旨，被告縱曾授與代理權於原告，惟尚難認原告於收受楊士正幹旋金之當時，以被告名義為同意楊士正出價之意思表示，否則何須請求被告簽訂幹旋金契約，是以，原告稱其代被告為承諾，被告與楊士正間買賣契約即有效成立尚屬有疑。

(3)再查，審諸系爭契約之內容僅載明買賣標的物即系爭房地、買賣總價即1,450萬元，另就付款方式則記載為空白；而被告於同日簽署之系爭變更同意書亦僅記載變更後之總價1,300元以上，就系爭房地所有權移轉登記暨交付、稅負、費用等事項均未記載（卷院第21至27頁），且於楊士正交付幹旋金後，兩造亦仍就系爭房地是否為凶宅進行討論，依社會通念，是否為凶宅屬影響系爭房地交易是否成立、買賣價金高低之重大事項。另觀諸原告公司員工邱宏宇與被告之LINE對話：（卷137至142頁）

邱宏宇問：這間應該沒有非自然身亡意外的事？

01 被告答：十幾年前有意外墜樓，但是不是在家中死亡。

02 邱宏宇問：請問在醫院幾天，您讓我了解，我好保障您？

03 被告答：應該有兩三天。我是接到通知才從台北趕回來看
04 他。

05 邱宏宇問：我目前諮詢是不算凶宅，不好意思，我再確認
06 清楚一點過程，所以到院時，還有生命跡象，
07 還是如何？

08 被告答：是吧，但是昏迷中，指數多少我不清楚。

09 邱宏宇問：好的，我要保護好這個交易，抱歉讓您回憶。

10 被告答：我想就是誠實告知，買方如果介意就不勉強。用
11 這件事情殺價的話，那更不用談。

12 邱宏宇問：您不用擔心這個流程，您只要給我您回來的時
13 間就好。我們是專業的，會將法律面守好，也會
14 現在告知買方。

15 被告答：據我知道的是我哥哥喝酒坐窗台滑倒，從二樓掉
16 到遮雨棚，就發生了這個不幸的意外。請確認買方
17 意願，有需要的話，我再回去。

18 邱宏宇問：你要回來，沒問題。請儘快確認時間。

19 被告答：好。

20 雙方通話：5分25秒。

21 被告答：

22 邱宏宇問：吳大哥早安，方便時間請打給我，謝謝。

23 雙方通話：4分27秒。

24 邱宏宇問：麻煩您印出簽名，回寄郵件或照給我，週六請
25 將正本攜回，謝謝。

26 被告答：好，如果成交，實價登錄是以扣掉你們的服務費
27 和手續費的價格去登錄，對吧？另外代書費是買方
28 支付，我只寄該負的一些稅金，是吧？

29 被告答：（回傳文件通訊簽署同意書）。

30 雙方通話：3分38秒。

31 被告答：（回傳悠活房屋買賣斡旋金契約）。

邱宏宇問：已經通知買方斡旋轉訂金成功，恭喜吳大哥，
如果其他仲介打來就說成交了，麻煩您，謝謝，
周六見。

被告答：21世紀也有收斡旋剛剛打來，我有說你們這邊有
成交，不過他收的價格高你們20萬耶，你這邊還
可以努力一下嗎？

邱宏宇問：是，我知道，這是我這邊原本第二順位的沒有
買到跑過去的，這邊沒有我不知道的投資客。

被告答：哦。

雙方通話：3分55秒。

被告答：有其他仲介說可以爭取到1350，你要不要再幫我
爭取？價錢差太多的話，我可能只能違約哦！

雙方通話：8分16秒。

由上可知，自堪認雙方就系爭房地是否為凶宅乙情之交易上
重要事項，尚在確認中，顯有可能影響交易價額（我想就是
誠實告知，買方如果介意就不勉強。用這件事情殺價的話，
那更不用談。）；且內容中多有通話，尚無法得知雙方真意
為何？雖前開契約條款明示被告簽署上開文件後，契約已經
成立，惟如前述，該定型化契約條款有顯失公平之情事而無
效，則該契約是否成立即必須探究雙方對話內容，從被告文
字間仍夾雜「如果成交」、「我有說你們這邊有成交」，然
話峰一轉卻仍要求邱宏志「你這邊還可以努力一下嗎？」、
「你要不要再幫我爭取？」，而邱宏宇亦回覆「是，我知
道」等語，則買賣雙方就價金是否已經由磋商而達一致尚屬
有疑，且前開定型化契約條款之文字，亦易使被告誤認其已
無決定是否締約之空間，而勉為同意之情，此均有礙契約自
由之精神；且若「成交」一詞即指買賣契約已成立，何以仍
須要求被告親自返回花蓮，由買賣雙方再見面磋商，是以本
件所涉及為千萬以上之不動產交易，影響雙方利害關係甚
鉅，則在買賣成立之時點認定即須謹慎為之，不宜因恐買賣
契約雙方因故變卦而以契約條款限制雙方或寬認契約成立時

點，而妨礙壓縮雙方意思自由決定之空間，在本件中，因買賣價額、移轉登記暨交付、稅負、費用等事項均未明之前，尚難認系爭房地之買賣本約業已成立。

(4)至原告雖主張被告既已於系爭變更同意書簽認，同意若委託人居間仲介成交已達成上述二點委託之價格，即可代為收受定金，買賣契約即已成立云云，惟查，系爭變更書第2條第3點之約定，已如上述，因違反消保法為無效。再查楊士正雖簽署買賣斡旋金交予原告，並由被告於上開文件簽認，然訴外人與被告既對系爭房地之交易上重要事項尚未達成合意，猶須買賣雙方協商、確認，則雙方所成立實僅屬預約之性質，而原告代為收受定金，至多僅係約定將來簽立買賣契約，而先由原告收擔保契（本）約成立之立約定金，是原告據以主張被告已收受定金，買賣契約即已成立云云，難認有據。

(二)原告違反居間報告義務，不得請求報酬：

1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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，不向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、571條等定有明文。
2. 經查，本件買賣契約尚未成立，理由已如前述，則原告是否得依系爭契約第6條第1款、第2款前段就服務報酬約定向被告請求報酬之給付本屬有疑；且依系爭契約第8條第5項之約定：「五、如買方簽立要約書，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。」，明定原告獲悉有締約機會，即應報告被告知悉，由被告擇對己有利之締約機會，始符合居間契約之精神。就本件原告之業務員徐婉婷於原告收受楊士正斡旋金後，同日另覓得彭永騏出價1,314萬元，高於第一斡旋，並簽署系爭斡旋契約書(二)，並同時交付10萬元予原告，惟未告知賣方，此為兩造所不爭執。另經證人即徐婉婷到庭證述：「(是否可以描述何時簽立契約?)

01 在去找彭先生之前，大約四點多時我向店長林偉彬報告要向
02 彭先生收斡旋金，並且向店長索取斡旋金契約，因為斡旋金
03 契約不可以隨意拿取，一定要店長同意，同時也有聯繫同公
04 司仲介邱宏宇跟他說明我已經要向彭先生收斡旋金。收完之
05 後大約是七點四十分，我把整份斡旋金契約及十萬元給店
06 長，店長就收在抽屜，店長立並聯繫邱宏宇，告知他系爭房
07 屋已經收取斡旋金，然後邱宏宇主動LINE我說我已經收了斡
08 旋。因為這個事件我是彭先生的經紀人，我無法接觸賣方即
09 被告，所以之後的事情我就知道了」、「（你去找店長拿
10 斡旋金契約及簽完後交給店長時，是否跟及店長報告該斡旋
11 金所載的標的為何？）是，我也有跟店長說我要收斡旋1,31
12 4萬元，所以我才會覺得店長把斡旋拿我表示我可以收斡
13 旋，沒有單一斡旋」、「（第二順位的斡旋是否要等第一順
14 位的斡旋不成立後才能成立一能成立嗎？）這我不清楚，因為
15 我在外縣市的經驗，這個合約是一般委託，所有的仲介都可
16 以賣，只要有授權都是可以銷售的，並且經由邱宏宇同意我
17 才去跟彭先生收取斡旋金。而且彭先生在知悉系爭房屋有意
18 外事故的情形下還願意出高於第一斡旋的金額，建議我去向
19 彭先生收斡旋，因為客戶還不知道屋內有意外事故這件事…」等語（卷第220至第227頁），綜上可知，原告及邱宏
20 宇遲至在被告於4月8日中午簽署上開文件前，已明知並同意
21 證人徐婉婷向彭永騏收受斡旋金，既已收受彭永騏斡旋金，
22 獲悉有對被告較佳之締約機會，此有利於被告之重大交易資
23 訊（即系爭房地之交易價格），即應盡忠實告知義務。然原
24 告卻對被告隱瞞前揭重大交易資訊，顯然未盡契約義務且違
25 反誠信原則，更使被告簽署較低出價之上開文件，由楊士正
26 獲有以較低價格買受房屋或得向被告收取違約金之利益，損
27 害被告權益，是依民法第571條規定，原告即不得向被告請
28 求報酬。
29

- 30 3. 惟原告抗辯徐婉婷所收受之10萬元並非斡旋金，理由略以原
31 告採一斡旋制，買方提出斡旋金表達購屋意願後，原告即不

01 再接受其他斡旋或要約，賣方每次斡旋之買方均為單一，原
02 則上無第二斡旋情事，且徐婉婷雖於110年4月7日17時收取
03 其他買方彭永騏10萬元，並提供斡旋金契約交予彭永騏簽
04 署，惟彼時徐婉婷知悉另有其他買家楊士正所提承購條件已
05 達委託底價，遂向彭永騏說明不一定會成交，而係「第二順
06 位」之斡旋，應待先順位買家所提條件無效後，始發生效
07 力，換言之，系爭斡旋契約書(二)效力之發生，繫諸於將來成
08 否在客觀上未確定之事實，為附「停止條件」之約定，縱彭
09 永騏已簽署系爭斡旋契約書(二)並交付10萬元予徐婉婷，該法
10 律行為尚未發生效力，非屬斡旋。退步言之，依徐婉婷證
11 述，可知彭永騏簽署系爭斡旋契約書(二)時明知原告無欲為其
12 意思表示所拘束之意，依民法第86條，彭永騏簽署系爭斡旋
13 契約書(二)之行為亦應為無效，不影響原告本件請求云云。惟
14 本件兩造存在居間契約，被告委託原告出售不動產，係為透
15 過原告以求取較高之賣價，故原告應以被告之最佳利益為考
16 量，就原告公司內部牽涉收斡過程、制度為何為被告所難以
17 探知，是否有更佳締約機會，被告均仰賴原告依誠信告知始
18 得知悉，原告客觀上既有另一較佳之締約機會，無論主觀上
19 認為買賣契約是否已成立，原告均應如實告知，而由被告自
20 己決定是否締約與否，始符合居間契約之立法精神，不容其
21 任意曲解隱瞞而傷害被告之利益，否則居間契約之信賴精神
22 將被破壞殆盡，將有害於長久建立之不動產買賣交易制度，
23 是以，不論原告收取彭永騏10萬元之金額性質為何，均屬報
24 告義務之核心內容。原告所辯，尚難足採。

25 六、綜上所述，原告依系爭契約及變更書之內容，請求被告給付
26 原告居間報酬52萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告
28 之訴既經駁回，其假行之聲請亦失所附麗，不應准許，併予
29 駁回。

30 七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
31 毋庸再予審酌，附此敘明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判
02 決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
04 民事第二庭 法 官 林敬展

05 以上正本係照原本作成。

06 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。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
09 書記官 張芝瑜