臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第189號

原　　告　全捷地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖志強

訴訟代理人　梁豫國

　　黃信偉

　　黃專瑋

被　　告　賴怡璇

訴訟代理人　黃彥能

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條規定所列各款情事，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場所為之陳述及主張略以：被告經由原告公司業務人員林鼎強帶看標的物即花蓮縣○○鄉○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）後，於民國110年4月24日簽署斡旋金契約書（下稱系爭斡旋金契約），110年5月3日兩造簽立定金收據（下稱系爭收據），約定被告應於110年5月10日前往原告處簽訂買賣

契約，但時間期限到了被告卻未到場簽約。原告已於110年5月18日寄發存證信函通知被告應履行契約義務，該存證信函已於110年5月21日送達被告，惟被告反悔不履約。系爭收據上已記載違約者須支付買賣雙方6%服務報酬，故本件原告依兩造間服務報酬契約約定，請求被告給付上開仲介服務報酬費新臺幣（下同）768,000元（計算式：1280萬元×0.06＝768,000）。對於被告抗辯部分，原告從未告知斡旋金轉定金收據後可以退回，在簽訂系爭斡旋金契約及系爭收據時，原告皆有附一份買方收執聯交予被告留存，系爭斡旋金契約上明確記載審閱期間為3天，並有被告簽名7處，從110年4月24日算至5月3日已超過3天之審閱期。另系爭收據及不動產說明書不是定型化契約，故無審閱期。本件原告已善盡契約說明之義務，並未蒙騙被告，且從110年4月24日至5月3日當中被告有充分的時間考慮此標的物及出價，期間被告也與原告討論數次，並無提出撤回或更改出價之要求，或表達對於原告業務程序上有疑慮，且頭期款金額部分原告已在先前與被告詳細討論，出價為被告自行決定之金額。原告在被告簽署系爭收據前已解釋內容，亦告知買賣雙方如有一方違約必須負擔雙方仲介費共6%，取得被告同意後並請被告於該收據上簽名，契約簽訂後原告告知被告已達成買賣雙方合意，被告在簽訂該契約後也數次詢問簽約相關細節，110年5月4日至6日間兩造都有溝通簽約時間，直到110年5月7日被告才突然表達不履行契約等語，並聲明：被告應給付原告768,000元。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於110年年初請原告找房子，並與原告業務人員林鼎強接洽。被告就原告提出之斡旋金契約曾簽過兩次，被告於110年3月間曾自原告處成功退回斡旋金，依林鼎強之說詞及話術，致被告認定斡旋金為購屋必要程序，且可隨時調整金額及退還斡旋金，契約書無審閱之必要及重要性，故訴訟前從未審閱。系爭斡旋金契約之簽立經過為林鼎強先帶被告去看系爭房屋，過幾天後，林鼎強跟被告約時

間，在110年4月24日去他家門口簽立斡旋金契約書，是在被告車上簽立的。斡旋金契約書上的被告名字、身分證字號及電話是被告簽的，其他部分就是林鼎強寫的。簽的部分，林鼎強沒有多說什麼，他只有說買賣價款就是1300萬元，繳交1萬元的斡旋金，系爭斡旋金契約書上第2至6條部分都沒有跟我解說內容。因為之前第一次簽立斡旋金契約書時，林鼎強有跟被告說斡旋金的金額可以更改，要取消也可以隨時取消，所以被告沒有去細看這個斡旋金契約書上的內容。契約書上面「本人已事前詳閱本契約書，不動產購買邀約書，不動產說明書達3 日，深切明瞭標的物之行情、位置、屋況及自身權益後仍選擇使用斡旋金契約書支付出價金，表達購買意願」這一行下方之簽名是被告簽的，被告簽的時候上面文字沒有寫「3」這個字，被告簽的時候，是林鼎強叫被告簽的，被告沒有仔細看這些文字，被告簽這份契約書時，是當場簽的，根本沒有事前看過。被告是依林鼎強透露之賣方底價出價。另110 年5 月3 日下午4 時左右，林鼎強傳LINE問被告說幾時下班，約6 點時到被告辦公室，內容如本院卷第111頁之LINE對話資料，當時除了被告還有被告的一個同事也還在，林鼎強當場拿了系爭收據及不動產說明書讓被告簽，不動產說明書當場簽完就收回去了，被告在簽定金收據時，有跟林鼎強說，這個我想要回去跟我先生討論一下，林鼎強就說這沒有需要的啦，然後就說妳就簽就好了。被告對這個違約要罰6%的違約金有感到疑問，林鼎強就說這是防小人用的，被告同事在旁邊也在問說你們在簽約嗎？林鼎強說不是，到時候簽約還會錄音、錄影，會是一個很正式的場合，我同事也在旁邊開玩笑說，到時候他們也要去參加簽約、看看這樣。當天簽完後，內容就如本院卷第15頁之內容。林鼎強有把定金收據上的內容逐字唸給被告聽，就是照著唸，定金收據上的內容，被告對於「契約成立後若有一方違約應負擔代書費及仲介費（買賣雙方共6%）」有疑問，也有問林鼎強，但他並沒有解釋這句話的意思，其他的內容被

告都看得懂。被告當下認為這是在說之後如果書面買賣契約有簽立時，被告違約的話要負擔代書費及仲介費，但是當下根本就沒有簽立買賣契約。當天被告就拿了4萬元給林鼎強，那時候林鼎強告訴被告說，要給價金的10%，但因他沒有事先告訴被告，就突然來要這筆錢，其實被告是不太願意給，因為還沒有跟被告先生討論，被告是想說如果先生不想要買，這個定金上面的5萬元必須要給買方的話，被告還可以承擔這個損失。又原告並未依不動產經紀業者管理條例指派不動產經紀人解說定金收據及不動產說明書內容，且收據上未載明被告要求之購屋條件即自備款250萬元、可貸成數8成、利率低於1.4%、貸款期間30年等條件，且被告購屋貸款條件以本人與配偶共同設定才能落在被告預設之貸款範圍，但林鼎強一來事先未告知轉定事宜，二來拒絕被告將系爭收據帶回，在被告配偶不同意的狀況下拋售投資標的，致被告無法順利購屋，亦未達成買賣合意之實。被告於簽立系爭收據時，原告尚未與賣方談妥價金，且未依被告意思表示執行，故該收據無效。又簽立系爭斡旋金契約、系爭收據、不動產說明書時，原告並未預留合理契約審閱期，已違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定，依同條第3項本文，上開定型化契約條款均不構成本件契約內容。依消保法第12條、民法第247條之1規定，系爭收據應屬無效。原告未善盡說明之責，有蒙騙被告之疑，因原告執行業務瑕疵，致被告倉促低價賣出投資標的，且頭期款超出被告預期，致被告無法繼續進行買賣契約簽訂。又簽立系爭收據不到3小時時間，業務員告知被告賣方願意成交，並且要求被告於3日內完成簽約，並且準備1成價金，被告無房屋買賣經驗，對於購屋過程一無所知，於簽立系爭收據後受家人譴責，財務與家庭關係兩頭燒，幾度失眠並不斷遭受內心譴責，精神耗弱亦不知如何求助，後於110年5月7日、8日兩度親赴原告公司說明進行買賣契約實有難度等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執

行。

三、經查，被告委託原告仲介買受房屋，並於110年4月24日簽立系爭斡旋金契約書，欲買受標的為系爭房屋，110年5月3日簽立系爭收據等節，有系爭斡旋金契約書及收據各1份在卷可參（見本院卷第15頁、第45頁），且為兩造所不爭執，應可信為真。

四、原告主張被告於簽立系爭收據後，卻違約不締結系爭房屋之買賣契約，爰依兩造間服務報酬契約約定，請求被告給付仲介服務報酬費768,000元等節。為被告所否認，並以上詞置辯，是本院應審酌者厥為：㈠系爭收據約定之條款是否有效？㈡原告依上開約定，請求被告給付仲介服務報酬費768,000元，有無理由？茲分述如下：

㈠系爭收據約定之條款是否有效？

1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，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。定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他

方當事人有重大不利益者。消保法第11條、第11條之1、第12條、民法第247條之1分別定有明文。另按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。不動產經紀業管理條例第22條、第23條亦有明定。

2. 查，原告受被告委託指派處理本件買賣事宜之人員林鼎強具有不動產經紀營業員身分等節，有其提出之證明書1份在卷可參（見本院卷第131頁），且原告提出之本件被告有簽立過之文件即系爭斡旋金契約書、系爭收據等，其上均有林鼎強及不動產經紀人黃巧穎之簽名或蓋章（見本院卷第15頁、第45頁），另被告亦陳稱林鼎強有拿不動產說明書讓被告簽，亦即林鼎強確實於執行業務時亦有提供不動產說明書讓被告知悉交易標的。是以，本件原告人員執行業務之過程，形式上已符合不動產經紀業管理條例之規定。

3. 又系爭收據之內容係記載「定金收據。現金4萬、斡旋轉1萬。茲收到賴怡璇小姐承購之不動產標的物，坐落於花蓮縣○○鄉○○0街00號之定金新台幣伍萬元整，餘款尚計新台幣壹仟貳佰玖拾伍萬元整，並預定110年5月10日24時前，前往全捷地產簽不動產買賣契約；屆時買方不買定金沒收，賣方不賣定金加倍返還；恐口說無憑，特立此據。此致。此1300萬元為買方出價含服務費總額，服務費金額為與1300萬元之價差。契約成立後若有一方違約應負擔代書費及仲介費（買賣雙方共6%）...」等語（見本院卷第15頁）。另系爭斡旋金契約書則記載：買方簽章：賴怡璇...。公司名稱：

全捷地產有限公司...。本人已事先詳閱本契約，不動產購買要約書，不動產說明書達3日，深切明瞭標的物之行情、位置、屋況及自身權益後仍選擇使用斡旋金契約書支付出價金，表達購買意願。立書人：賴怡璇。第一條/不動產標的物標示及購買條件：一、立書人賴怡璇...願意委託全捷地產有限公司以下列條件購買系爭房屋...。二、買方願意下列條件購買上開不動產：房地產承買價款為新臺幣壹仟參佰萬元。...三、本契約自簽署後至5月6日下午24時整為有效期間。...第五條/買方義務：一、服務報酬之支付：1.買方於簽定不動產買賣契約時，應支付購買總價之0%作為受託人之服務報酬。2.原出價保證金則轉作簽約款之一部分抵付價款。3.如簽定買賣契約事後，因故解除時（含買賣雙方合意解除契約）買方仍應給付前述之報酬及費用。二、違約之處理：1.如買方於賣方同意出售後，有反悔不買或其他行為致無法完成簽定買賣契約之情事，買方同意所支付之出價金由全捷地產有限公司及賣方各沒收1/2，以為買方之違約貼償，賣方並有權將該標的物另售予他人，賣方亦得訴請買方履行契約。...中華民國110年4月24日等語（見本院卷第45頁）。上開契約或收據內容，均為原告事先預立後提供予被告簽署，即為原告事先預定用於同類契約之條款，經核係屬定型化契約條款無誤。

4.依系爭斡旋金契約書之格式，係記載買受標的物、買方所出買受價格，委託仲介公司向賣方詢價之期間、違約時之處理方式等，被告雖抗辯原告人員並未給予合理之審閱期間，且簽立時該契約書上之「本人已事先詳閱本契約，不動產購買要約書，不動產說明書達3日，深切明瞭標的物之行情、位置、屋況及自身權益後仍選擇使用斡旋金契約書支付出價金，表達購買意願。立書人：」這段文字內並沒有填寫「3」這個字，併主張契約內容顯失公平而無效等語，然查，該段文字即為該契約書有關審閱期之內容，審閱時間即為該段文字記載最重要之點，倘確實未先有記載3日，被告

又何必於該段文字後方簽名。況被告亦自陳有簽過斡旋金契約書之經驗（見本院卷第120頁），顯難認不知悉該段文字內容之含意，被告卻願意簽名於後，是被告所辯，顯難認可採。是由系爭斡旋金契約書該段文字記載，難認原告有何違反審閱期之規定。至於其餘內容，經核並無顯失公平之處，是則，被告辯以系爭斡旋金契約無效云云，自非可採。

5. 另就系爭收據之內容觀之，係記載被告支出購買系爭房屋之定金5萬元，餘款1295萬元，且約定若未於110年5月10日24時前往原告處簽不動產買賣契約，定金將沒收、另1300萬元為買方出價含仲介服務費，價差為服務費等、及契約成立後若有一方違約應負擔代書費及仲介費等。該文字內容經核無艱澀或法律用詞。且其上亦有蓋不動產經紀人之章，形式上亦符合已符合不動產經紀業管理條例第22條之規定。就系爭收據記載有關本件被告出價之買賣價金為1300萬元、及標的物為系爭房屋等之成立買賣重要之點，均與被告先前於110年4月24日簽立之系爭斡旋金契約書內容大致相同，被告依該等文字內容即可做出決定是否而須簽署，難認有何須再提供審閱期之必要，是被告辯稱系爭收據未提供審閱期云云，亦不可採。於其餘內容，經核並無顯失公平之處，是以，被告辯以系爭收據無效云云，自屬無據。

6. 又就系爭收據有關買方部分之仲介服務報酬之約定，係包括「契約成立後若有一方違約應負擔代書費及仲介費（買賣雙方共6%）」（下稱系爭A文字）、及「此1300萬元為買方出價含服務費總額，服務費金額為與1300萬元之價差」（下稱系爭B文字）等兩部分，而系爭收據係於系爭斡旋金契約成立後之再由兩造所做成，故就仲介服務報酬之約定，應可認兩造係以後做成之系爭收據內容即系爭A、B文字內容取代先前已成立系爭斡旋金契約約定（即上述第五條/買方義務）部分。

7. 承上，本院審酌上開事證，認系爭收據約定之條款應為有效。

㈡原告依上開約定，請求被告給付仲介服務報酬費768,000元，有無理由？

1.按稱買賣者，謂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。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。代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。民法第345條、第98條、第103條定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號民事判例參照）。另按稱居間者，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項亦有明定。

2.本件係被告委託原告仲介買受房屋，原告則係請求被告給付仲介服務報酬，即原告提供介紹房屋買賣之機會予被告，並由被告支付報酬之契約，又核其契約性質屬民法之居間契約，合予敘明。

3.就原告本件請求服務報酬之依據即系爭收據之約定部分：

⑴系爭A文字部分：

①就系爭A文字之約定內容之意思為何等節部分，被告係抗辯「契約成立後」應指被告與賣方簽立書面買賣契約後等語。查原告所提之被告所簽立之系爭斡旋金契約書及賣方所出具之專任委託銷售契約書等內容（見本院卷第45頁、第51頁）記載綜合觀之，被告就系爭房屋之出價金為1300萬元、仲介之服務報酬為0%。賣方就系爭房屋之委託銷售出賣金額亦為1300萬元，並記載服務報酬為3%，若成交，價為1320萬元，則服務費為4%。兩紙契約書簽立日期均為110年4月24日，賣方部分有效期間為該日至110年5月4日，被告方則為該日起

至110年5月6日，且兩人之受託人均為原告公司，僅承辦人不同等情。按買賣契約為諾成契約，依民法第345條第2項之規定，當事人就標的物及價金互相同意時，買賣契約即已成立。是以，參照上開兩份契約書之內容，110年4月24日被告與賣方就買賣價金為1300萬元、標的物為系爭房屋等重要支點應已達成共識，加以被告與賣方之受託人均為原告公司，僅承辦人即其代理人不同，衡情應可即時交換此意思表示，此時買賣契約理應已為成立。另由原告提出之110年5月3日其與賣方簽立之委任銷售契約修正同意書記載銷售底價修正為1280萬元，3%服務費。期限延展至110年5月7日止，原契約其餘條款維持原契約不變等語（見本院卷第21頁），及原告計算本件服務報酬金金額之方式等，雖可知原告認定之本件系爭房屋最後約定成交價為1280萬元，但依被告所述簽立定金收據時間為110年5月3日下午6點多（見本院卷第121頁），另依被告所提出之與林鼎強之line對話資料（見本院卷第101頁）顯示林鼎強是在110年5月3日晚上9時3分傳簡訊告知：「被告賣方同意囉」等語。由上開事證及兩造陳述之本件買賣及仲介之過程，可知原告於簽立系爭收據前應早已取得系爭房屋賣方同意以1300萬元出賣之資訊，已可告知被告若以此出價，買賣契約即為成立，原告而於110年5月3日當天再壓低賣方之出價價格為1280萬元後，同日晚上始告知被告已成交。而依系爭收據及系爭斡旋金契約之內容，被告於系爭斡旋金契約中係同意支付1300萬元之價格，仲介服務費為0元。於簽立系爭收據時，則變成1300萬元為含仲介服務費。亦即原告若可再向賣方壓低出售價格，1300萬元與最後賣方同意價格之差額即為被告方提供之仲介服務費金額。就此，於簽立系爭斡旋金契約及系爭收據之期間，對被告而言，形式上並無任何不利之處，但換算後原告卻因此可再多獲利仲介服務報酬費之金額。

②是以，兩造於簽立系爭收據時，就系爭A文字之意思約定部分，若其內容中之「契約成立後」是指被告與賣方就系爭房

屋之買賣合意之意思，亦即口頭同意即可的話，因本件買賣契約理應早於110年4月24日成立，則系爭收據上應該會是記載被告與賣方之買賣契約已於110年4月24日成立，被告應於110年5月10日以前前往原告處簽約，屆時有一方違約不簽立書面買賣契約或不買或不賣的話，應負擔代書費及仲介費等語。但原告所立之定型化契約條款卻是以收據記載系爭A文字之方式呈現兩造間之約定，並讓被告及賣方最後得到的資訊是於110年5月3日以1280萬元價格成交，即買賣價金變更為1280萬元。本院審酌原告於提供系爭收據之定型化契約條款予被告簽立時，客觀上既未先告知被告，依民法規定，本件買賣契約應已於110年4月24日成立之資訊，而透過方式讓價格再降低至1280萬元成交，以多賺取仲介服務報酬費，顯見原告於為系爭A文字約定時，其上所載「契約成立後」並非單純以買賣雙方口頭成立契約為要件，否則應會明確記載契約成立之日期，再衡以消保法第11條第2項規定「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之內容，且被告亦抗辯其認知系爭A文字所載「契約成立後」是指被告與賣方簽立書面之買賣契約時。亦即兩造就系爭A文字「契約成立後」之約定之意思表示合意，應非在指被告與賣方就系爭房屋買賣之買賣價金及標的物之諾成意思表示，而是指簽定書面買賣契約後，較為合理。

③據此，系爭A文字內之「契約成立後」之約定應是指被告與賣方簽立「書面買賣契約時」，已如上述，又被告既尚未與賣方就系爭房屋簽立書面之買賣契約，則原告依系爭收據所載系爭A文字約定內容，請求被告給付仲介服務報酬費768,000元，為無理由。

⑵系爭B文字部分：

就系爭收據上之系爭B文字內容觀之，此為買方即被告應負之仲介服務報酬約定，即被告出價之1300萬元扣除實際成交價之價差金額為本件被告應付之報酬金額。又本件原告客觀上既已為被告完成報告可購買系爭房屋之締約機會，亦已為

被告向賣方談妥最後成交價為1280萬元，未超出被告之實際出價價格1300萬元，原告就仲介本件買賣實際上已支出相當時間及勞力，雖被告最後實際並未簽立書面買賣契約，但依民法第345條規定，被告與賣方就系爭房屋之標的及價金等均已合意，是該買賣契約已為成立，原告依兩造間之服務報酬契約即系爭B文字之約定，自得請求被告給付1300萬元扣除實際成交價即1280萬元之價差金額即20萬元之服務報酬。

五、綜上所述，原告依兩造間服務報酬契約約定，請求被告給付仲介服務報酬費20萬元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

六、本判決主文第1項有關原告勝訴部分，本院命被告給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　17　　日

民事第二庭　　法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

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)。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　黃添民