

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第562號

原告 崇威不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張于柔

訴訟代理人 李茂增律師

被告 洪秀芳（即洪戴美珍之承受訴訟人）

洪瑞鴻（即洪戴美珍之承受訴訟人）

洪崇欽（即洪戴美珍之承受訴訟人）

洪志明（即洪戴美珍之承受訴訟人）

當事人間給付居間報酬事件，本院民國113年11月27日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

被告洪秀芳、洪瑞鴻、洪崇欽應各給付原告新臺幣15萬元，及自
民國111年11月17日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利
息。

被告應於繼承被繼承人洪戴美珍之遺產範圍內連帶給付原告新臺
幣15萬元，及自民國113年5月24日起至清償日止，按週年利率百
分之5計算之利息。

訴訟費用由被告洪秀芳、洪瑞鴻、洪崇欽負擔百分之75；被告於
繼承被繼承人洪戴美珍遺產範圍內連帶負擔百分之25。

本判決第一項得假執行。但被告洪秀芳、洪瑞鴻、洪崇欽如各以
新臺幣15萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣15萬元為原告預供擔
保後，得免為假執行。

01 事實及理由

- 02 一、被告洪瑞鴻、洪志明經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
03 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
04 由其一造辯論而為判決。
- 05 二、原告主張：被告洪瑞鴻、洪崇欽、洪戴美珍授權由被告洪秀
06 芳代表，委託原告居間銷售渠等共有坐落高雄市○○區○○
07 段000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路00號房
08 屋(下合稱系爭房地)，兩造於111年10月6日簽立一般銷售契
09 約委託契約書(下稱系爭契約)、委託事項變更契約書(下稱
10 系爭變更契約)，約定委託銷售價格達新臺幣(下同)1,500萬
11 元，被告即同意出售，原告之服務報酬為成交價額之百分之
12 4即60萬元。經原告居間覓得訴外人即買家黃玉娟願以1,500
13 萬元購買系爭房地，並於111年10月17日簽立不動產買賣意
14 願書(下稱系爭買賣意願書)，委請原告居中斡旋系爭房地
15 之買賣價格，並交付斡旋金10萬元予原告代為收受，被告於
16 111年10月19日亦應允以1,500萬元出售系爭房地，且分別填
17 載授權書，授權由被告洪秀芳簽署系爭買賣意願書、服務費
18 確認單、同意書，雙方約定於111年10月24日簽立不動產買
19 賣契約書。詎被告竟藉故未出席簽約，嗣原告屢次居中協調
20 簽約日，被告均藉詞推託後明白表示不願履約，願賠償黃玉
21 娟10萬元，惟拒絕給付原告居間服務報酬。被告同意以1,50
22 0萬元價格出售系爭房地，並簽立系爭買賣意願書，原告代
23 為收受之斡旋金因買賣契約成立而轉為定金，被告與黃玉娟
24 間已達成買賣合意，系爭房地之買賣契約已成立，原告依系
25 爭契約第5條第3項、第8條第3項第2款之約定，及民法第568
26 條第1項規定，請求被告洪秀芳、洪瑞鴻、洪崇欽應各給付
27 原告15萬元，及自111年11月17日起至清償日止按週年利率
28 百分之5計算之利息。又洪戴美珍死亡，被告為其繼承人，
29 依系爭契約第5條第3項、第8條第3項第2款之約定及民法第5
30 68條第1項、第1148條第2項、第1153條第1項規定，請求被
31 告應於繼承被繼承人洪戴美珍之遺產範圍內，連帶給付原告

01 15萬元，及自原告民事綜合辯論意旨狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按週年利率5%計算之利息等語。並聲明：(一)被告
03 洪秀芳、洪瑞鴻、洪崇欽應各給付原告15萬元，及自111年1
04 1月17日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；(二)被告應
05 於繼承被繼承人洪戴美珍之遺產範圍內，連帶給付原告15萬
06 元，及自原告民事綜合辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 三、被告部分：

10 (一)被告洪崇欽、洪秀芳則以：系爭契約、系爭變更契約、系爭
11 買賣意願書未有審閱期無效；又系爭買賣意願書右下角『…
12 民國111年10月19日19時』之『19日19時』修改的簽章日
13 期，及系系爭變更契約第一攔『111年10月63日』之『3日』
14 的塗改並非被告洪秀芳塗改，若為洪秀芳塗改，因被告洪秀
15 芳未於塗改處簽名而無效；且被告洪秀芳簽署服務費確認單
16 時，因無第三方公正之人告知被告簽立服務費確認單之權利
17 義務內容，而無須給付服務報酬；另本件為一般銷售委託契
18 約書，原告不得依系爭契約第8條第3項第2款請求給付服務
19 費；此外，系爭買賣意願書第3條約定，須於5日內簽買賣契
20 約書，本件未於5日內簽立，致系爭買賣意願書無效；最
21 末，如認被告給付原告服務報酬，因最後未成交，金額應為
22 0元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.願供擔
23 保，請免宣告假執行。

24 (二)被告洪瑞鴻、洪志明經合法通知未提出書狀為聲明或答辯。

25 四、兩造不爭執事項：

26 (一)被告共同共有系爭房地。

27 (二)被告於111年9月16日許與原告法定代理人張于柔接洽商討出
28 售系爭房地事宜。嗣被告洪秀芳於111年10月6日代理被告洪
29 瑞鴻、洪崇欽、洪戴美珍，在全家便利商店高雄廣三店與原
30 告就委賣系爭房地事宜簽訂系爭契約、系爭變更契約及出售
31 同意書，被告洪秀芳當場才拿到系爭契約、系爭變更契約及

01 出售同意書，被告洪秀芳當下簽署好系爭契約、系爭變更契
02 約及出售同意書後當場交付予張于柔，無3日審閱期，兩造
03 約定以1,500萬元作為出售之底價，委託銷售期間自111年10
04 月6日起至同年12月31日止。

05 (三)原告自111年10月6日起居間銷售系爭房地。嗣於111年10月1
06 7日有買家黃玉娟願出價1,500萬元購買系爭房地，並於111
07 年10月17日簽署系爭買賣意願書，另並交付斡旋金10萬元予
08 原告代收。

09 (四)張于柔於111年10月17日15時4分於其與被告之通訊軟體LINE
10 群組對話傳送系爭買賣意願書照片、買家出價即1,500萬元
11 等資訊予被告等人後，此前要求開價1,500萬元出售系爭房
12 地之被告洪崇欽(顯示名稱為「洪崇欽」)立即於同群組表
13 示：「@張于柔 看來神明也是同意安排妳來促成這件案子的
14 的」等語，張于柔則再詢問：「我傳上授權書，請你們幫我
15 簽名後回傳好嗎？」等語，被告洪崇欽則回覆：「OK」等語
16 並要求張于柔提供電子檔案，被告洪瑞鴻(顯示名稱為「義
17 勇路洪大哥」)則立即簽名回傳授權書照片乙份(即原證3第1
18 頁)。張于柔則再於同日15時53分詢問被告洪秀芳：「@義勇
19 路洪小姐邱先生 洪小姐您好：請問于柔待會5:30或6:00到
20 二聖路全家找您方便嗎？因為還要完成媽媽的授權以及斡旋
21 讓您簽收同意喔，謝謝。」等語，111年10月17日並完成授
22 權簽署，被告洪秀芳並親自於系爭買賣意願書載有「賣方同
23 意依本意願書上之條件出售，並確認已收迄買方支付之定金
24 無誤。」文字之「賣方簽章：」欄位親自簽名並書寫：「11
25 1年10月17日17時」等文字，17日17時有改成19日19時之痕
26 跡。

27 (五)張于柔於111年10月18日取得被告洪崇欽簽署之授權書照片
28 後，再次於同年10月19日10時21分於LINE對話群組詢問被告
29 洪秀芳是否方便於同日15時30分或17時相約簽名，並稱：
30 「簽完名我才能通知買方已確定屋主端的意願。」等語，被
31 告洪瑞鴻則答以：「現在我們已同意執行第34條之1，也同

01 意以1,500來出售高雄的房子。」等語。而後張于柔即於111
02 年10月19日19時許與被告洪秀芳見面，並取得被告洪戴美珍
03 簽署之授權書。嗣被告洪瑞鴻於同日晚間9時26分於同群組
04 詢問：「今天情況順利嗎？」等語，被告洪秀芳(顯示名稱
05 為「義勇路洪小姐邱先生」)則答以：「順利！明天要去申
06 請戶籍謄本。」等語。

07 (六)被告於111年10月19日同意以1,500萬元之價額將系爭房地出
08 售予黃玉娟，被告洪瑞鴻、洪崇欽、洪戴美珍並授權被告洪
09 秀芳代理渠等於同日簽收斡旋金10萬元、服務費確認單及同
10 意書。

11 (七)被告於111年11月4日表示不願履行買賣契約，被告洪崇欽乃
12 於111年11月8日簽署聲明書予原告，並交付違約金10萬元予
13 原告代為交付黃玉娟。黃玉娟於同年9日簽收上開違約金1
14 0萬元及返還之定金10萬元共計20萬元之款項。

15 (八)被告洪秀芳、洪瑞鴻及洪崇欽除委託原告銷售系爭房地外，
16 另亦委託信義房屋銷售系爭房地。被告洪志明則另委託台慶
17 不動產銷售系爭房地。

18 (九)系爭契約、系爭變更契約及出售同意書、系爭買賣意願書、
19 授權書、服務費確認單、同意書簽名欄等文件所載之委託人
20 個人資料及簽名「洪秀芳」等字均係被告洪秀芳親自簽署；
21 說明書甲方簽名欄所載「洪崇欽」等字則係被告洪崇欽親自
22 簽署。

23 (十)系爭變更契約第一欄「111年10月63日」之「3日」、系爭買
24 賣意願書最後一欄右下角「…民國111年10月19日19時」之
25 「19日19時」有塗改痕跡。

26 □系爭契約第一欄「111年10月3日」之「3日」與系爭變更契
27 約第一欄第一欄「111年10月63日」之「3日」，均為同一人
28 所寫。系爭變更契約委託人個人資料欄位電話號碼「3」與
29 審閱期「3」為不同筆跡。

30 五、本件爭點：

31 (一)被告抗辯系爭契約、系爭變更契約、系爭買賣意願書未有審

01 閱期無效，是否有理由？

02 (二)系爭買賣意願書右下角「…民國111年10月19日19時」之
03 「19日19時」修改的簽章日期，及系爭變更契約第一攔「11
04 1年10月63日」之「3日」的塗改是否為被告洪秀芳塗改？若
05 為洪秀芳塗改，是否因洪秀芳未於塗改處簽名而無效？

06 (三)被告洪秀芳簽署服務費確認單時，是否因無第三方公正之人
07 告知被告簽立服務費確認單之權利義務內容，而無須給付服
08 務報酬？

09 (四)本件為一般銷售委託契約書，原告得否依系爭契約第8條第3
10 項第2款請求給付服務費？

11 (五)系爭買賣意願書第3條約定，須於5日內簽買賣契約書，本件
12 未於5日內簽立，是否致系爭買賣意願書無效？

13 (六)如認被告給付原告服務報酬，金額應為何？

14 六、本院之判斷：

15 (一)被告抗辯系爭契約、系爭變更契約、系爭買賣意願書未有審
16 閱期無效，是否有理由？

17 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
18 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
19 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
20 約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第2項固定有明
21 文。惟上開條文之立法目的，係在使消費者能充分瞭解契約
22 之內容，避免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權
23 利及應負之義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害，僅於
24 消費者因未於合理期間審閱某條款，始得主張該條款不構成
25 契約之內容，非謂任何定型化契約均應給消費者30天之審閱
26 期間，亦非違反上開規定之契約即屬無效。消費者於簽約前
27 之審閱期間雖未依前開規定，惟如企業經營者未有妨礙消費
28 者事先審閱契約之行為，消費者亦有充分了解契約條款之機
29 會，則消費者基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，要僅係
30 消費者自行放棄權利，在現代私法自治及契約自由原則下，
31 並無不可。

01 2. 被告抗辯系爭契約、系爭變更契約、系爭買賣意願書未有審
02 閱期無效云云，然系爭契約、系爭變更契約均為被告洪秀芳
03 本人簽立乙節，為兩造所不爭執，業如前述；又系爭契約、
04 系爭變更契約首欄均載有：「*依內政部公告，委託人簽訂
05 契約前，有3天以上的契約審閱期，委託人可要求攜回本契
06 約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但
07 消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於...攜
08 回審閱三日，並已充分瞭解本契約及其附件之內容無誤。」
09 等語，並經被告親自簽名確認，有系爭契約、系爭變更契約
10 在卷可佐（見審訴卷第21、23頁）；又系爭契約、系爭變更
11 契約乃一式兩份，簽約後被告洪秀芳亦自行持有一份契約得
12 以再次詳閱，倘系爭契約、系爭變更契約內容對被告洪秀芳
13 有何對其不利之處，被告洪秀芳取得系爭契約、系爭變更契
14 約詳閱後，並非不得於委託銷售期間開始前要求修改，且被
15 告洪秀芳為57年次（見系爭契約個人資料欄所載）、智慮正
16 常、非欠缺社會經驗之成年人，且被告洪秀芳自承就系爭房
17 屋其亦有委託信義房屋銷售（見本院卷二第369頁），被告
18 洪秀芳應有締約之經驗，應不至於對於契約條款毫無所悉即
19 願貿然簽署契約。則被告洪秀芳於明知其有權請求給予審閱
20 期之情形下，猶捨此未為請求，堪認其係基於自身考量而選
21 擇放棄契約審閱期間，且原告亦已積極提出系爭契約、系爭
22 變更契約條款供被告洪秀芳充分閱覽，未見有任何妨礙行
23 為，而被告洪秀芳仍簽立系爭契約、系爭變更契約，其事後
24 所為前開辯詞，自非可採。又被告抗辯系爭買賣意願書未有
25 審閱期無效云云部分，然系爭買賣意願書乃買家黃玉娟所簽
26 立之契約，審閱期之權利在買方黃玉娟，與被告無涉，被告
27 此部分之抗辯亦無理由。

28 (二)系爭買賣意願書右下角「…民國111年10月19日19時」之「1
29 9日19時」修改的簽章日期，及系爭變更契約第一欄「111年
30 10月63日」之「3日」的塗改是否為被告洪秀芳塗改？若為
31 洪秀芳塗改，是否因洪秀芳未於塗改處簽名而無效？

- 01 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。被告雖抗辯系爭買賣意
03 願書右下角「…民國111年10月19日19時」之「19日19時」
04 修改的簽章日期，及系爭變更契約第一攔「111年10月63
05 日」之「3日」的塗改並非被告洪秀芳塗改云云，然經證人
06 張于柔即原告法定代理人到庭證稱：（問：系爭變更契約書
07 是否是你帶這份契約書去給被告洪秀芳？）印象中是。
08 （問：上面也有寫到日期，有把6改成3，以及其後被告洪秀
09 芳簽名，此是否是被告洪秀芳寫上再塗改成3？）我記得
10 是。10月17日去要簽系爭買賣意願書。全部簽完之後，被告
11 洪秀芳又請我作廢服務費確認單。是17日簽好，她請我作
12 廢，我想說她可能還沒想清楚，就在18日作廢給他看，LINE
13 應該都看得到，後來又在他們群組裡面，他們兄弟姊妹又說
14 確定同意要出售，又約了19日全部再重簽一次。（問：17日
15 已經簽過系爭買賣意願書、授權書一次，又約19日重簽？）
16 是。（問：17日簽的就作廢嗎？）沒有，作廢的只有服務費
17 確認單。（問：系爭買賣意願書簽幾次？）因為下面都有簽
18 署的年月日，我印象中17日簽的時候是17時許。因為剛好19
19 日約碰面的時候，原本約19日下午3、4點，我們的對話裡面
20 有說，後來又改晚上7點多，所以被告洪秀芳才直接劃成9。
21 （問：你說第二次就直接把系爭買賣意願書調整時間？）
22 是，她就直接劃圓等語（見本院卷二第27至29頁）。則依證
23 人所述，系爭買賣意願書右下角「…民國111年10月19日19
24 時」之「19日19時」修改的簽章日期，及系爭變更契約第一
25 攔「111年10月63日」之「3日」的塗改均為被告洪秀芳塗
26 改，被告雖抗辯前開塗改並非被告洪秀芳塗改，並未舉證以
27 實其說，自無依據。
- 28 2. 又系爭契約第15條前段約定：本契約非經甲（即被告洪秀
29 芳）乙（即原告）雙方書面同意，單方不得任意變更；本契
30 約簽訂時，如須加添或更改契約條款，應經甲乙雙方同意，
31 並經乙方承辦人員及甲方簽章確認。本契約簽立後，如雙方

01 同意變更本契約內容時，應以乙方提供之『委託事項變更契
02 約書』為之，該文件具有修正本委託契約書之優先效力，於
03 雙方簽章後生效。本件被告雖抗辯若為被告洪秀芳塗改，然
04 因被告洪秀芳未於塗改處簽名而無效云云，然依前開系爭契
05 約第15條約定內容，是於系爭契約內容若須變更時之變更方
06 式，而系爭契約第一攔『111年10月63日』之『3日』的塗改
07 為審閱期之部分，與系爭契約之約定內容無涉，被告所辯並
08 不可採；又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或
09 默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，對
10 於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於
11 非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質
12 定之，民法第153條定有明文。買賣雙方對於買賣標的物與
13 價金之必要之點互相意思表示一致，買賣契約即為成立。本
14 件買方黃玉娟以系爭買賣意願書出價1,500萬元購買系爭房
15 地，被告洪秀芳於系爭買賣意願書同意簽章，買賣契約即已
16 成立。系爭買賣意願書上之簽章日期雖有更改，但就系爭買
17 賣意願書之金額、標的均已一致，並無更動。被告雖以被告
18 洪秀芳未於塗改處蓋章或簽名，契約無效云云，惟自整體觀
19 察，系爭買賣意願書並無更動，黃玉娟與被告洪秀芳間之系
20 爭買賣意願書仍為有效。

21 (三)被告洪秀芳簽署服務費確認單時，是否因無第三方公正之人
22 告知被告簽立服務費確認單之權利義務內容，而無須給付服
23 務報酬？

24 被告雖抗辯：因被告洪秀芳簽署服務費確認單時，無第三方
25 公正之人告知被告簽立服務費確認單之權利義務內容，而無
26 須給付服務報酬云云，然服務費確認單上載明：間仲介成交
27 (買賣/租賃)座落於高雄市○○區○○路00號，本人同意支
28 付60萬元，作為服務報酬等語，並經被告洪秀芳於服務費確
29 認單上簽名等情（見審訴卷第37頁），又服務費確認單既已
30 載明服務費之金額，足見被告洪秀芳簽名時業已知悉，而被
31 告洪秀芳簽約當時已年屆54歲（57年生），以其年齡，其在

01 服務費確認單上「立書人」簽章欄位上簽名，當無不知係同
02 意本件買賣之服務報酬為60萬元之理，且本件買賣之服務報
03 酬為系爭房地賣價4%，亦與一般房屋仲介買賣，賣方需給
04 付仲介賣價4%之服務報酬無違，是被告洪秀芳當係知悉簽
05 署之法律效果下，同意上開服務費數額始簽署服務費確認
06 單，故縱無第三方公正之人告知被告簽立服務費確認單之權
07 利義務內容，亦不以足認定被告無須給付服務報酬，是被告
08 前開所辯，並無理由。

09 (四)本件為一般銷售委託契約書，原告得否依系爭契約第8條第3
10 項第2款請求給付服務費？

11 1. 按系爭契約第5條第1項約定：「服務報酬：支付金額為成交
12 價額之4%（內含營業稅），甲方（即被告洪秀芳）同意以現
13 金或自履保帳戶中撥款支付而乙方（即原告）應開立統一發
14 票為憑據，甲方並同意由買方應給付甲方之購地價款中直接
15 由買方給付予乙方」；系爭契約第8條第3項第2款約定：

16 「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間
17 仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方
18 仍應支付第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次
19 支付予乙方：(2)甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金
20 後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客
21 戶簽立不動產買賣契約書時。」（見審訴卷第21頁）。

22 2. 被告雖抗辯：本件為一般銷售委託契約書，原告不得依系爭
23 契約第8條第3項第2款請求給付服務費云云，然經查，被告
24 洪秀芳與原告約定以1,500萬元作為出售之底價，委託銷售
25 系爭房屋，期間自111年10月6日起至同年12月31日止。原告
26 自111年10月6日起居間銷售系爭房地，嗣於111年10月17日
27 有買家黃玉娟願出價1,500萬元購買系爭房地，並於111年10
28 月17日簽署系爭買賣意願書，另並交付斡旋金10萬元予原告
29 代收；被告於111年11月4日表示不願履行買賣契約等情，為
30 被告所不爭執，業如前述。而被告無正當事由拒絕履約，屬
31 系爭契約第8條第3項第2款所稱「因可歸責於甲方之事由而

01 不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時」
02 之情形，故原告依上開約定，請求被告給付成交價4%即60萬
03 元（計算式：1500萬×4%=600,000）之服務報酬，應屬有
04 據。被告前開所辯，並無理由。

05 (五)系爭買賣意願書第3條約定，須於5日內簽買賣契約書，本件
06 未於5日內簽立，是否致系爭買賣意願書無效？

- 07 1. 經查，系爭買賣意願書第3條約定：斡旋有效期間、撤回
08 權：(一)自簽立本意願書至111年10月20日止為斡旋有效期
09 間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條
10 款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權
11 受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買
12 方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，
13 買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五日內簽訂不動
14 產買賣契約書。若買方之承買價款及本意願書之條款於斡旋
15 有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則
16 本意願書自動失效，買方所交付之斡旋金於失效後三日內立
17 即由受託人無息退還買方。買方完全瞭解在本意願書有效期
18 間內，賣方隨時可能同意買方之承買價款及本意願書上之條
19 款。(二)於本意願書有效期間內，買方因故不願承購欲撤回
20 時，應於賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款前，親
21 自攜帶本意願書至受託人處辦理，始生撤回之效力等語（見
22 審訴卷第27頁）。另按當事人就標的物及其價金互相同意
23 時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。而不動產
24 物權移轉之契約，雖以書立契據為必要之方式，而關於買賣
25 不動產之債權契約，則本為不要式行為，若雙方就房屋之標
26 的物及價金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成立
27 2. 經查，系爭買賣意願書無效之情形，乃「買方之承買價款及
28 本意願書之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿
29 後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效」之情形；而本件
30 買方黃玉娟出價1,500萬元，被告洪秀芳並於系爭買賣意願
31 書同意欄簽章，可知本件屬於前開約定「自簽立本意願書至

01 111年10月20日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受
02 買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即
03 已成立生效」之情形，此時買賣之債權契約已成立，被告抗
04 辯本件未於5日內簽立，致系爭買賣意願書無效云云，並無
05 理由。

06 (六)如認被告給付原告服務報酬，金額應為何？

07 被告雖抗辯依原告提出之約定如原告聲明不爭執，但抗辯因
08 後來沒有成交，服務費為0元等語，惟查，系爭契約、系爭
09 變更契約、系爭買賣意願書、服務費確認單均係被告洪秀芳
10 本於自由意識及平等地位而自主簽立，基於契約自由、私法
11 自治原則，被告自應受其拘束，本院原則上亦應予尊重；又
12 本件為被告無正當事由拒絕履約，屬系爭契約第8條第3項第
13 2款所稱「因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介
14 紹之客戶簽立不動產買賣契約書時」之情形，業如前述；另
15 原告所請求之服務報酬數額僅為系爭房地成交總價百分之
16 4，並未有明顯高於市場行情之情事；況原告就系爭房地之
17 買賣，應已由原告所屬仲介人員提供被告不動產買賣之相關
18 資訊、賣方之媒合、價金之斡旋、陪同看屋等服務，尚難認
19 有未付出相當勞力及時間之情事，故原告請求約定之服務費
20 60萬元，為有理由。被告抗辯因後來沒有成交，服務費為0
21 元云云，並無可採。

22 七、綜上所述，原告依系爭契約第5條第3項、第8條第3項第2款
23 之約定，及民法第568條第1項規定，請求被告洪秀芳、洪瑞
24 鴻、洪崇欽應各給付原告15萬元，及自111年11月17日起至
25 清償日止按週年利率百分之5計算之利息。另依系爭契約第5
26 條第3項、第8條第3項第2款之約定及民法第568條第1項、第
27 1148條第2項、第1153條第1項規定，請求被告應於繼承被繼
28 承人洪戴美珍之遺產範圍內，連帶給付原告15萬元，及自11
29 3年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
30 息，均為有理由，應予准許。本件所命給付之金額未逾50萬
31 元，爰依職權宣告假執行；又被告陳明願供擔保聲請免為假

01 執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
04 列，附此敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

07 民事第一庭 法 官 韓靜宜

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

12 書 記 官 陳冠廷