

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2470號

原告 專好專不動產有限公司

法定代理人 李家豪

訴訟代理人 黃韡誠律師

龔柏霖律師

被告 王婷瑜

訴訟代理人 陳映璇律師

劉家榮律師

上一人

複代理人 葉信宏律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬元，及自民國一一二年十一月二十三日日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊前與訴外人即伊法定代理人李家豪訂立委託銷售契約，約定由李家豪將其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，應有部分萬分之44，及坐落其上同段8645建號，門牌號碼高雄市○○區○○路0000號9樓之1建物，暨同段8703建號，應有部分萬分之48之共有部分（下合稱系爭不動產）委託伊銷售。嗣訴外人即伊所屬不動產經紀人員傅尹喬覓得被告，兩造簽訂「買賣議價委託書」（下稱委託書）及「確認書」，再於民國112年1月8日簽訂「不動產買賣契約書」及「服務費確認單」（下稱確認單），約定由被告以新臺幣（下同）950萬元購買系爭不動產，被告並應支

01 付購屋總價2%之服務報酬共19萬元（計算式：950萬×2%=19  
02 萬）予伊。詎被告解除系爭不動產買賣契約並拒絕支付19萬  
03 元服務報酬，爰依委託書及確認書之法律關係起訴。聲明：  
04 如主文第1項所示。

05 二、被告則以：傅尹喬未告知系爭不動產為李家豪所有，又在伊  
06 詢問系爭不動產是否為投資客所有時，傅尹喬否認且未主動  
07 告知系爭不動產曾有短期交易情形，且原告人員曾對伊保證  
08 可以向銀行貸款至系爭不動產價款之8成，原告上開行為違  
09 反不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第16及第24條之  
10 規定，有違居間人據實報告義務。且被告簽立確認書時，原  
11 告未給予伊3日審閱期間，亦違反消費者保護法（下稱消保  
12 法）第11條之1之規定，確認書第2條應不構成契約，原告不  
13 得向伊請求服務報酬等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁  
14 回。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷第282頁）

16 (一)李家豪與原告前訂立委託銷售契約，約定由李家豪將其所有  
17 系爭不動產委託原告銷售。

18 (二)嗣傅尹喬覓得被告，兩造簽訂委託書及確認書，再於112年  
19 1月8日簽訂不動產買賣契約書，約定由被告以950萬元購買  
20 系爭不動產，被告並同時簽立確認單，約定由被告支付19萬  
21 元服務報酬予原告。

22 四、得心證之理由

23 (一)原告請求被告給付服務報酬，是否有理？如有，金額應為若  
24 干？

25 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  
26 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
27 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5  
28 68條第1項分別定有明文。

29 2.經查，原告主張李家豪將其所有系爭不動產委託原告銷售，  
30 嗣兩造簽訂委託書、確認書、不動產買賣契約書及確認單，  
31 約定由被告以950萬元購買系爭不動產並支付19萬元服務報

01 酬予原告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)），並  
02 有委託書、確認書、不動產買賣契約書及確認單在卷可憑  
03 （見本院卷第11-37頁），堪以採信。而兩造簽立之確認書  
04 其他約定與說明第2條約定：「議價成功委託人應支付以購  
05 屋總價額百分之2計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動  
06 產買賣契約書之同時一次支付。惟：1.因可歸責於委託人之  
07 事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽  
08 定買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務  
09 費。…」（見本院卷第12頁），是兩造既已約定被告就買賣  
10 系爭不動產應支付原告以950萬元之2%計算之服務報酬即19  
11 萬元，被告並因傅尹喬之仲介而於112年1月8日與原告簽立  
12 系爭不動產買賣契約，原告本於委託書及確認書之約定，請  
13 求被告給付19萬元之服務報酬，自屬有理。

14 (二)被告辯稱原告違反管理條例第16條之規定、未告知系爭不動  
15 產為投資客所有且曾有短期交易紀錄，且曾對伊保證可以向  
16 銀行貸款至系爭不動產價款之8成，而違反居間人據實報告  
17 義務云云。惟查：

18 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
19 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
20 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明  
21 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利  
22 之事實負舉證責任。又經紀人員應專任一經紀業，並不得為  
23 自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意  
24 為他經紀業執行業務者，不在此限，管理條例第16條亦有明  
25 文。經查，系爭不動產係李家豪所有，由李家豪委託原告銷  
26 售，而系爭不動產之仲介行為係由原告所屬經紀人員傅尹喬  
27 所為，並非由李家豪本人進行仲介及銷售，可知系爭不動產  
28 既非原告所有，即無被告所稱原告係為自己仲介業務而有違  
29 反管理條例第16條之情事，被告所辯，並不可採。

30 2.復按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，  
31 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受

01 人或承租人關於不動產必要之資訊，管理條例第24條之2第1  
02 至第3款定有明文。查系爭不動產買賣契約書檢附之「現況  
03 說明書-鄰近成交行情」已明確揭露系爭不動產前次交易為1  
04 11年4月、成交總價為668萬元之資訊，上並有李家豪與被告  
05 之簽名（見本院卷第143頁），足見被告已明確知悉系爭不  
06 動產前次交易之情形，其抗辯原告隱匿系爭不動產有短期交  
07 易且李家豪為投資客云云，亦無可採。

08 3.被告又辯稱原告人員曾對伊保證可以向銀行貸款至系爭不動  
09 產價款之8成云云，惟被告並未就原告有此保證之情事舉證  
10 以實其說；況被告為一智識正常之成年人，理應知悉依社會  
11 交易常態，向銀行申貸時，影響貸款成數尚需審酌貸款人資  
12 力、自備款、信用條件等因素，而原告並非銀行，並無法決  
13 定進而向被告保證是否確實能向銀行申貸至系爭不動產價款  
14 之8成，被告所辯，顯屬無稽。

15 (三)被告辯稱原告違反消保法審閱期規定部分：

16 1.按消費者保護法第11條之1第1項明文規定企業經營者與消費  
17 者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者  
18 審閱全部條款內容，其立法目的，在維護消費者知的權利，  
19 確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之  
20 機會，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者  
21 確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、  
22 爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，自非法  
23 所不許。

24 2.被告固不爭執委託書上有被告書寫「無需3日審閱權」之文  
25 字及被告之簽名，但辯以兩造簽訂不動產買賣契約書後3日  
26 曾向傅尹喬主張有7日審閱期云云，並提出伊與傅尹喬之LIN  
27 E對話紀錄截圖在卷（見本院卷第295頁）。惟查，該委託書  
28 上方第1個欄位即為「契約審閱權」，並以粗線方框表示，  
29 其位置顯眼，並非難以察覺。又粗線方框內第1點記載：  
30 「本契約及其附件…（契約審閱期間至少3日，違反前項規  
31 定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構

01 成契約內容)」等語，而被告於簽約時為意思能力健全之  
02 人，其緊接在此段說明後書寫「無需3日審閱權」之文字，  
03 並在該文字下方簽名，可知其在書寫「無需3日審閱權」之  
04 文字時，即可清楚知悉有審閱期之權利得主張，猶願填載  
05 「無需3日審閱權」之文字，本屬其意思決定範圍，又緊接  
06 在該文字後簽名，足見被告係自願放棄審閱期之權利，而與  
07 原告簽訂委託書及確認書，揆諸上開說明，被告放棄審閱期  
08 之行為並不影響委託書及確認書之效力，是被告抗辯原告違  
09 反消保法第11條之1之規定故確認書第2條不構成契約內容云  
10 云，亦無可採。

11 五、綜上所述，原告依委託書及確認書之法律關係，請求被告給  
12 付19萬元，及自112年11月23日（見本院卷第49頁）起至清  
13 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

14 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗  
15 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝  
16 訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準  
17 用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，  
18 得免為假執行。

19 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料  
20 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併  
21 此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日  
24 高雄簡易庭 法 官 林 容

25 以上正本係照原本作成。

26 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，同  
27 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
28 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕  
29 本）。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日  
31 書 記 官 冒 佩 好