

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第485號

原告 勝心不動產經紀股份有限公司

法定代理人 王彥心

訴訟代理人 吳中和律師

被告 劉春美

宋聰州

共同

訴訟代理人 賴銘耀律師

複代理人 吳建民律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年3月6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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告起訴原請求：(一)被告劉春美應給付原告新臺幣(下同)700,584元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)被告宋聰州應給付原告134,904元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第11至12頁)；嗣原告於民國113年11月6日具狀撤回對被告宋聰州之訴(見本院卷第77頁)，復於114年1月9日追加宋聰州為被告，並聲明：(一)被告劉春美應給付原告700,584元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)被
02 告宋聰州應給付原告134,904元，及自追加被告狀繕本送達
03 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣
04 告假執行(見本院卷第161至162頁)，原告上開訴之變更、
05 追加，經被告同意(見本院卷第198頁)，揆諸前開規定，
06 應予准許。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：被告劉春美簽署授權書(下稱系爭授權書)委託
09 被告宋聰州處理苗栗縣○○鎮○○段○○○○段○○○○
10 ○○○地號土地(下各以地號稱之，並合稱系爭土地)有關
11 土地買賣之其他處分等一切事務之委託代理事宜，被告乃於
12 113年4月25日就系爭土地與原告簽訂土地專任委託銷售契約
13 書(下稱系爭契約)，約定委託原告居間仲介銷售被告劉春美
14 所有699地號土地及被告宋聰州所有707、708地號土地，委
15 託期間為113年4月25日至113年7月30日止，約定委託銷售金
16 額為每坪土地新臺幣(下同)125,000元之價格，委託服務
17 報酬則為成交價額之2%，兩造另於同日簽署委託事項變更契
18 約書(下稱變更契約書)，約定變更委託銷售金額為每坪土地
19 115,000元之價格。嗣原告為被告覓得訴外人許岑陽願購買
20 系爭土地，許岑陽於113年5月7日簽訂不動產買賣意願書
21 (下稱系爭意願書)及買方給付服務費承諾書(下稱承諾
22 書)表示願以每坪土地12萬元之價格買受系爭土地，並交付
23 票據號碼WG0000000、發票日113年5月7日、金額200萬元之
24 本票1紙(下稱系爭本票)，且同意以系爭本票作為簽約之
25 定金。詎被告經原告多次通知依系爭契約第6條第3項約定與
26 許岑陽簽訂土地買賣契約書，均置之不理。依系爭契約第6
27 條第2、3項約定，被告同意原告代收定金及有義務與原告仲
28 介成交之買方簽訂買賣契約，被告與許岑陽未簽立買賣契約
29 應可歸責於被告，依系爭契約第8條第3項第3款約定，視為
30 原告已完成居間仲介之義務，服務報酬依系爭契約第5條第1
31 項約定計算，被告劉春美應給付原告服務報酬700,584元，

01 被告宋聰州應給付原告服務報酬134,904元；又縱認系爭契
02 約定型化契約條款不構成契約內容，兩造間居間契約仍為有
03 效，原告依約仲介許岑陽購買系爭土地，被告反悔不願簽立
04 土地買賣契約書，顯以不正當行為阻其條件之成就，併依民
05 法第568條第1項規定請求被告給付服務報酬。為此，爰依系
06 爭契約第8條第3項第3款、第5條第1項之約定及民法第568條
07 第1項之規定，提起本件訴訟，暨擇一為有利之判決等語。
08 並聲明：如變更後之聲明。

09 二、被告則以：被告劉春美未在系爭契約簽名而非系爭契約之委
10 託人，系爭契約僅係被告宋聰州以本人名義所簽立，原告主
11 張被告宋聰州同時以本人名義及被告劉春美代理人名義簽立
12 契約之內容矛盾；被告劉春美未授權被告宋聰州予原告簽訂
13 系爭契約，系爭授權書無授權被告宋聰州得代理簽訂土地專
14 任委託銷售契約事項，又系爭授權書簽立日期與系爭契約簽
15 立日期相距逾2個月，故被告劉春美簽立系爭授權書非為授
16 權被告宋聰州簽訂系爭契約；系爭本票為斡旋金而非定金，
17 且系爭本票指明受款人為「劉春梅」及被告宋聰州，並無被
18 告劉春美，被告宋聰州亦無單獨行使票款請求權之權利，故
19 系爭本票之簽發及交付均無從視同已交付定金予被告，原告
20 不得依系爭契約第8條第3項第3款、第5條第1項之約定請求
21 給付居間報酬；系爭契約於113年4月25日簽訂前未給予被告
22 宋聰州合理審閱期間，原告未舉證被告於簽約前已充分了解
23 定型化契約條款，則系爭契約所列定型化條款部分均不構成
24 契約內容而無效，原告依系爭契約第8條第3項第3款、第5條
25 第1項之約定為本件請求應無理由；復被告既未與許岑陽訂
26 立不動產買賣契約，且本件非附條件之法律行為，僅被告拒
27 絕出售其所有土地，並無以不正當行為阻止條件成就，原告
28 即不得依民法第568條規定請求居間報酬等語，資為抗辯。
29 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請
30 准宣告免為假執行。

31 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

01 (一)不爭執事項（見本院卷第145至147、199頁）

02 1.699地號土地為被告劉春美所有，被告劉春美於113年2月21
03 日簽立系爭授權書授權被告宋聰州關於699地號土地之下列
04 事項：「授權人因故不克親自前往辦理上開不動產買賣、產
05 權移轉等事宜，特全權委任被授權人代理下列事宜：1. 買受
06 或出賣不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、給付價
07 金或收受價金、點交房地等事宜。2. 為辦理履約保證，就簽
08 訂買賣價金履約保證申請書及配合辦理其他相關等事宜。3.
09 審閱不動產契約書、現況說明書及其他相關書類文件之內容
10 暨簽章等事宜。4. 辦理法院公證、印鑑證明申請、戶籍謄本
11 申請及其他有關本件房地移轉必要證明文件之申請等事宜。
12 5. 代理授權人收受本買賣案件相關當事人之意思表示。6. 有
13 關本件房地買賣之其他處分等一切事務之委託代理」等語，
14 授權期間為113年2月21日至113年8月30日。

15 2.707、708地號土地為被告宋聰州所有。

16 3.被告宋聰州於113年4月25日(依契約書面所示簽約日期)就系
17 爭土地以代理人身分與原告簽訂系爭契約、變更契約書，委
18 託期間自113年4月25日至同年7月30日，委託銷售價額每坪1
19 15,000元，並於上開契約註明「委託人業已於中華民國113
20 年4月22日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之
21 內容無誤」等語及經被告宋聰州在上開語句旁之委託人簽名
22 欄內簽名。惟被告宋聰州就其所有707、708地號土地有以本
23 人之身分與原告合意成立系爭契約、變更契約書而委託銷售
24 上開土地。

25 4.系爭契約第6條第2項約定：甲方(即被告)同意授權乙方(即
26 原告)於買方出價達於委託價額且承購條件與系爭契約相當
27 或更有利於被告時，原告無須再行通知被告即可全權代理收
28 受定金等語，並經被告宋聰州勾選確認。

29 5.系爭契約第8條第3項約定：(3)被告收受定金或原告依約定代
30 為收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告
31 所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，視為原告已完成居間

01 仲介之義務，被告仍應支付依成交價額百分之2之服務報酬
02 予原告。

03 6.許岑陽於113年5月7日願以每坪新臺幣12萬元之價格購買系
04 爭土地，並與原告簽訂系爭意願書、買方給付服務費承諾
05 書，且於同日簽立票面金額200萬元之系爭本票作為斡旋
06 金，票載受款人為「劉春梅」及被告宋聰州。

07 7.原告分別於113年5月13日、5月28日以存證信函通知被告已
08 尋得買方及簽約地點時間，被告於同年6月14日通知原告其
09 遭業務員詐騙而簽立系爭契約，無委託銷售系爭土地之意
10 思。

11 (二)爭點（見本院卷第198至199頁）

12 1.被告劉春美有無授權被告宋聰州與原告簽立系爭契約？被告
13 劉春美與原告間是否成立系爭契約？

14 2.被告宋聰州簽立系爭契約前是否有3日審閱期間？若無，契
15 約效力為何？

16 3.原告以本件合於系爭契約第8條第3項第3款之事由或合於民
17 法第568條第1項規定而主張被告劉春美應給付依系爭契約第
18 5條第1項計算所得之700,584元居間報酬，有無理由？

19 4.原告以本件合於系爭契約第8條第3項第3款之事由或合於民
20 法第568條第1項規定而主張被告宋聰州應給付依系爭契約第
21 5條第1項計算所得之134,904元居間報酬，有無理由？

22 四、得心證之理由：

23 (一)爭點1.

24 1.被告劉春美簽立系爭授權書授權被告宋聰州如不爭執事項1.
25 所示「6.有關本件房地買賣之其他處分等一切事務之委託代
26 理」，暨依不爭執事項3.所示被告宋聰州於113年4月25日就
27 系爭土地以代理人身分與原告簽訂系爭契約、變更契約書等
28 情，為兩造所不爭執，並有相關契約書、授權書存卷可稽
29 （見本院卷第19、27至35頁），依系爭契約之客觀記載內
30 容，顯見就699地號土地部分已表明被告宋聰州為代理被告
31 劉春美簽立上開契約之意旨。

01 2.被告宋聰州於審理中證稱：系爭契約是林錦洲叫我簽，我信
02 任他就簽了，系爭授權書授權的範圍只是在之前跟老闆簽
03 的，不是本次跟林錦洲簽的契約，本次跟林錦洲簽的契約不
04 在授權範圍，我剛講的跟老闆簽的契約是跟哪個老闆簽、簽
05 甚麼契約內容我全部都忘記了，相關資料也全部不見了；我
06 與劉春美有簽系爭授權書，系爭授權書簽署時應該沒簽授權
07 日期，授權期間不是這份授權書所載期間；系爭授權書應該
08 是林錦洲作為賣土地的證明而簽署，但是為了賣土地有給過
09 很多次林錦洲授權書，原本給林錦洲的授權書應該都已過
10 期，劉春美出具此授權書是以前和去年都同意讓我來賣及讓
11 我交給仲介賣，但今年劉春美不同意賣；今年劉春美也沒簽
12 授權書給我；系爭授權書並非113年2月21日所簽署，應該是
13 112年所簽署，簽署日期及授權期間不是我或劉春美寫的等
14 語（見本院卷第149、151至152頁）。參酌被告宋聰州上開
15 證述內容及不爭執事項 1.所示系爭授權書之內容，被告劉春
16 美於112年以前已多次同意授權由被告宋聰州代理處理699地
17 號土地之出售及委託仲介銷售事宜，且被告親自簽署系爭授
18 權書而交予系爭契約所載原告承辦人即訴外人林錦洲時，被
19 告於系爭授權書未填載授權日期及授權期間，由此可徵被告
20 劉春美所出具之系爭授權書並無限制被告宋聰州代理權之時
21 間，且被告劉春美先前已有以相同授權書內容授權被告宋聰
22 州得代理將699地號土地委由仲介即原告承辦人林錦洲銷售
23 之情事，堪認被告劉春美確有授權被告宋聰州以被告劉春美
24 代理人名義簽立系爭契約以委託仲介銷售699地號土地之事
25 實。被告宋聰州縱抗辯今年就上開委託銷售事宜未得被告劉
26 春美之授權所簽立云云，然此核與被告有簽立系爭授權書之
27 客觀事實不符，佐以被告宋聰州證稱112年所簽之授權書於
28 過期後就丟掉了等語（見本院卷第150頁），暨系爭契約係
29 經被告宋聰州於113年4月25日簽立，如被告宋聰州無代理被
30 告劉春美簽約之意，其殊無可能在委託銷售699地號土地之
31 系爭契約當事人代理人欄簽名之理，由此更證被告所簽立系

01 爭授權書應係供為被告宋聰州有權代理被告劉春美簽訂系爭
02 契約之證明。再參酌被告宋聰州所證述有無經授權代理權一
03 事與其配偶即被告劉春美之利害攸關，且被告宋聰州對於先
04 前取得被告劉春美授權之委託銷售內容均泛稱忘記、資料不
05 見等語（見本院卷第150頁），本難期被告宋聰州就上開利
06 害攸關之待證事實，不為偏頗被告劉春美之陳述，則其證述
07 是否可採，自應佐以其他客觀事證綜合判斷，佐以被告均無
08 提出系爭授權書僅限制被告宋聰州於112年期間有權委託銷
09 售699地號土地之其他事證，自不能證明被告宋聰州為未經
10 被告劉春美授權簽立系爭契約、變更契約書，是被告宋聰州
11 就699地號土地代理被告劉春美與原告簽立系爭契約、變更
12 契約書之行為，應直接對被告劉春美發生效力。

13 3.縱認被告宋聰州前開所陳被告劉春美於113年不同意賣土地
14 等語非虛，參諸前揭規定意旨，核屬代理權之限制，自無從
15 對抗善意之第三人即原告。是原告與被告劉春美間就699地
16 號土地成立契約、變更契約書乙節，灼然甚明。被告劉春美
17 雖抗辯系爭授權書無授權被告宋聰州得代理簽訂土地專任委
18 託銷售契約事項云云，惟被告宋聰州已證述被告劉春美先前
19 已有以相同授權書內容授權被告宋聰州得代理將699地號土
20 地委由仲介即原告承辦人林錦洲銷售之情事等語如前，佐以
21 被告宋聰州有交付原告關於被告所簽署之系爭授權書，被告
22 劉春美業以自己行為授與被告宋聰州關於委託仲介銷售上開
23 土地之代理權至明。被告劉春美如欲撤回被告宋聰州上開代
24 理權或代理權已消滅，被告劉春美應將系爭授權書取回以防
25 止被告宋聰州有其授權之外觀，被告劉春美怠於行使其權
26 利，自不得將此不利益加諸善意第三人。至系爭契約、變更
27 契約書之記載，居間仲介銷售之標的除699地號土地外，固
28 尚有被告宋聰州所有707、708地號土地，惟按解釋意思表
29 示，應探求當事人之真意，不拘泥於所用之辭句。兩造既均
30 不爭執被告宋聰州就其所有707、708地號土地有以本人之身
31 分與原告合意成立系爭契約、變更契約書而委託銷售上開土

01 地乙情（參不爭執事項3.末段），是上開契約關於707、708
02 地號土地部分依當事人真意均為被告宋聰州以本人身分與原
03 告成立契約，自不因上開契約關於707、708地號土地部分之
04 記載，遽認將影響被告劉春美與原告間上開契約關於699地
05 號土地部分效力之認定。

06 (二)爭點2.

- 07 1.企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消
08 費者審閱全部條款內容；違反第1項規定者，其條款不構成
09 契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容；企
10 業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容，消費者保
11 護法（下稱消保法）第11條之1第1、3項、第13條前段分別
12 定有明文。前揭消保法第11條之1規定係為維護消費者知的
13 權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
14 條款之機會；前揭消保法第13條規定則係明定企業經營者明
15 示告知定型化契約條款內容之義務。又行政院消費者保護委
16 員會公告不動產委託銷售定型化契約應記載事項及不得記載
17 事項，並規定其契約審閱期間不得少於3日。而企業經營者
18 如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法
19 第17條之1亦有明文。再「系爭契約第一頁首段『聲明』欄
20 雖記載『委託人簽定本契約書前，已確實將本契約書攜回審
21 閱三日以上，並已充分了解本契約書及其附件所有內容無
22 誤』等語，吳玉卿等二人並於下方簽名蓋章，但實際上其二
23 人係於當日簽約，事先並未攜回契約書審閱等情，既為原審
24 確定之事實，則原審認不得以吳玉卿等二人於該聲明欄簽名
25 即認符合上開消費者保護法規定，上訴人仍應舉證證明其二
26 人於簽約前確已充分了解定型化契約條款，自不違背法令」
27 最高法院98年度台上字第1678號裁定意旨參照。
- 28 2.系爭契約、變更契約書第1頁最上方關於契約審閱期之約定
29 為：「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契
30 約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。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。」「委託人業已於中華民國113年4月22日攜回
02 審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。委
03 託人簽名：宋聰州」（參本院卷第27、35頁；下合稱系爭審
04 閱期條款）。而被告宋聰州已於審理中明確證稱：系爭契
05 約、變更契約書並無將契約書帶回去審閱，上開契約一簽
06 完，當日林錦洲就把契約帶走了，林錦洲是原告公司之仲
07 介，我沒有於113年4月22日攜回審閱，林錦洲也沒念契約內
08 容給我聽，當天113年4月25日簽完林錦洲就把契約拿走了，
09 系爭審閱期條款林錦洲叫我簽，我信任他就簽了；我是做農
10 的，我看得懂契約上的字，但我當時沒有看就簽名了；關於
11 系爭契約，我跟林錦洲簽完後，林錦洲只有給我變更契約書
12 及標的物現況說明書等語（見本院卷第149頁），並有被告
13 宋聰州提出所持有系爭契約關於第11條至19條、當事人欄、
14 標的物現況說明書之節本內容、變更契約書之影本（下稱系爭
15 文件）存卷可參（見本院卷第157至159頁）。衡以原告就被
16 告宋聰州上開陳述內容復未提出任何足證不實之事證，復無
17 舉證證明被告於簽約前確已充分了解系爭契約之定型化契約
18 條款，揆諸前揭說明，堪認被告宋聰州實際上並未於113年4
19 月22日將系爭契約、變更契約書攜回審閱3日，且被告宋聰
20 州於簽立系爭契約後僅攜回系爭文件等事實甚明，難認被告
21 於訂立上開契約之定型化契約前、後有何充分了解上開契約
22 中關於第8條定型化契約條款之機會，是被告辯稱系爭契約
23 中關於第8條為定型化契約條款之約定而依消保法第11條之1
24 第3項規定應不構成契約之內容，核屬有據。

25 3.原告雖執臺灣高等法院112年上易字第503號判決為據，主張
26 因被告直到原告起訴時之期間內均無就定型化契約條款提出
27 異議，則系爭審閱期條款之審閱期間瑕疵應已治癒以符合誠
28 信原則等語。惟查，上開判決案例事實為當事人於簽訂後仲
29 介銷售不動產契約後4個月期間內，歷經3次於尋得同意委託
30 人售價之買家及經買家並交付定金後，委託人又拒絕出售並
31 更改出售價格，綜合判斷上開情事及委託人未曾表達對合約

01 內容不清楚或不明瞭而認定受託人未事先給予合理審閱期之
02 缺陷應已治癒。惟本件事實係被告於簽立系爭契約之同一日
03 同時簽立變更契約書而約定實際委託銷售價格如變更契約書
04 所示（參本院卷第12頁原告於起訴狀所主張內容），且被告
05 宋聰州簽立契約後僅取得系爭文件，被告並未取得含有系爭
06 契約第8條約定內容之契約文件，已如前述，被告顯無從於
07 簽約後隨時查閱系爭契約中關於定型化契約條款內容，亦無
08 隨時瞭解系爭契約中關於定型化契約條款，自不應僅因經過
09 相當期間即謂其契約審閱期之瑕疵已經補正，是本件事實核
10 與臺灣高等法院112年上易字第503號判決之原因事實不同，
11 礙難率予比附援引，原告上開主張，難謂可採。

12 (三)爭點 3.、4.

13 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
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
15 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
16 68條第1項定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情
17 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介
18 居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說
19 合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居
20 間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之
21 說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其
22 斡旋而訂立契約，媒介居間人始得請求報酬。經查，依系爭
23 契約第5條約定（見本院卷第27頁），原告須土地買賣契約成
24 立時，始得收取服務報酬，足見原告並非僅報告訂約之機會
25 為已足，而須斡旋於系爭契約委託人與買方之間，媒介說合
26 使雙方達成共識，成立買賣契約，核其性質屬媒介居間契
27 約，且原告須因其媒介居間而成立系爭土地之買賣契約，始
28 得依系爭契約請求居間報酬。

29 2.按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為
30 其「必要之點」，惟買賣「預約」，亦非不得就標的物及價
31 金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本約」之張本，但不能

01 因此即認買賣「本約」業已成立（最高法院61年度台上字第
02 964號裁判先例意旨參照）。苟當事人間，除標的物及價金
03 外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事
04 項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不
05 許。故當事人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶
06 素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上
07 之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原
08 則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表示
09 合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台上字第118
10 2號判決意旨參照）。又不動產之買賣，除標的物及其價
11 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、
12 費用及違約等重要事項（最高法院79年度台上字第1357號判
13 決意旨參照）。準此，不動產買賣之成立，當事人間除須就
14 標的物及其價金須達成合意，就付款方法、稅負、點交等重
15 要事項而列為必要之點者亦應達成合意，始認買賣契約業已
16 成立。且契約成立必要之點，通常固指契約之要素，然關於
17 契約之特約事項、履行及違約賠償等事項，經當事人特別注
18 重，另以意思表示將其附加於契約內容，該偶素事項亦應由
19 當事人意思一致，契約始為成立。原告主張其已尋得買家許
20 岑陽，表明願以每坪12萬元之價格買受系爭土地及交付系爭
21 本票作為定金等語，固據原告提出系爭意願書、承諾書及系
22 爭本票為證。然查：

- 23 (1)觀諸系爭意願書前言業已明確記載系爭土地賣方為「劉春
24 美、宋聰州」（見本院卷第37頁），且於系爭意願書第2條
25 記載係以許岑陽簽發200萬元、票據號碼WG38083『92』、發
26 票日113年5月7日之本票作為幹旋金（見本院卷第37頁），
27 然系爭本票票據號碼為「WG38083『29』」（見本院卷第41
28 頁），且該本票依不爭執事項6.所載指定受款人為「劉春
29 梅」、宋聰州，有原告提出之系爭本票影本存卷可佐，堪認
30 系爭本票顯與系爭意願書第2條所約定供作幹旋金之本票號
31 碼及該意願書前言所載賣方即被告姓名均非一致，則系爭本

01 票非依系爭意願書約定提出之票據，得否作為系爭意願書所
02 述之斡旋金，尚非無疑。

03 (2)系爭意願書前言及第3條記載「買方許岑陽委託勝心不動產
04 經紀股份有限公司（以下簡稱受託人）居間仲介，擬承購賣
05 方劉春美、宋聰州所有下列標示之不動產（即系爭土地），
06 現因承購條件與買方之出售條件有所差距，經買方審閱受託
07 人所提供之『要約書』及『不動產買賣意願書』後願交付斡
08 旋金予受託人據以代為斡旋」；第3條記載「斡旋金有效期
09 間、撤回權：(一)自簽立本意願書至113年5月30日止為斡旋有
10 效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書
11 之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意
12 授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代
13 理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收
14 據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五日內至受
15 託人處所簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價款及本意
16 願書之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不
17 同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買方所交付之斡旋金
18 於失效後三日內應由受託人無息返還買方…。」；第9條並
19 手寫記載「特約條款：土地必須無被套繪、有建築線及臨地
20 界線，本契約才成立，否則無效」（下稱系爭特約條款），
21 有該意願書存卷可稽（見本院卷第37頁）。顯見許岑陽以面
22 額200萬元之本票充作斡旋金，委託原告向被告提出如系爭
23 不動產買賣意願書所載承購條件（即每坪12萬元價格條件）
24 之要約，必需被告同意爭特約條款所載「土地必須無被套
25 繪、有建築線及臨地界線」條款及許岑陽之承買價款，許岑
26 陽始與被告間成立系爭土地買賣契約，斯時由許岑陽授權原
27 告將斡旋金轉為買賣定金之一部分甚明。而系爭特約條款既
28 經手寫註記須具備「土地必須無被套繪、有建築線及臨地界
29 線」要件始成立買賣契約，可見許岑陽特別注重系爭特約條
30 款，乃另以意思表示將其附加於契約內容，列為系爭土地買
31 賣契約成立必要之點，並要求必須具備系爭特約條款之要

01 求，契約始為成立。惟參酌系爭契約之標的物現況說明書就
02 「本土地目前是否已申請指定建築線」之事項勾選否（見本
03 院卷第33頁），被告宋聰州並在變更契約書第4條特約條款
04 註記「地主同意以上開價格出售，不付政府稅收（所有）和
05 總價款的百分之貳作業為仲介費。及沒被套繪」等語（見本
06 院卷第35頁），堪認被告就系爭土地並無指定建築線，則許
07 岑陽與被告間就系爭土地之買賣就有無指定建築線等相關問
08 題即買賣契約必要之點，依上開事證尚無從認定渠等買賣契
09 約之意思表示已合致，上情亦難認係被告以不正當行為阻止
10 條件成就，則被告抗辯系爭土地買賣契約尚未成立，應屬可
11 採。

12 3.從而，被告與許岑陽間未因原告之居間媒介而成立系爭土地
13 之買賣契約，則原告主張依民法第568條第1項規定請求被告
14 給付依系爭契約第5條第1項計算所得之居間報酬，服務報酬
15 等語，即屬無據，不應准許。另系爭契約中第8條之約定依
16 消保法第11條之1第3項規定應不構成契約之內容，已如前
17 述，原告以本件合於系爭契約第8條第3項第3款之事由主張
18 被告應給付依系爭契約第5條第1項計算所得之居間報酬，亦
19 無可採。

20 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第3款、第5條第1項
21 之約定及民法第568條第1項之規定，請求被告劉春美給付70
22 0,584元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計
23 算之利息，暨請求被告宋聰州給付134,904元及自追加被告
24 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，均無理
25 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所
26 附麗，應併駁回之。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

31 民事第一庭 法官 賴映岑

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

05 書記官 趙千淳