

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2770號

原告 金大地企業有限公司

法定代理人 潘瑜婕

訴訟代理人 邱祚斌

被告 林錦龍

訴訟代理人 阮祺祥律師

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國109年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬元，及自民國一百零八年八月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，原告以新臺幣參拾捌萬元為擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾伍萬元為原告預供擔保者，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告林錦龍於民國103年12月15日，與其簽訂不動產(一般)委託銷售契約書(下稱系爭委託銷售契約書)、契約內容變更合意書(下稱系爭變更合意書)，約定就被告所有、門牌號碼新北市○○區○○○路000號之房屋及所座落土地(下稱系爭不動產)，由其以不得低於新臺幣(下同)7,700萬元之價格居間媒介以尋找買家，被告則於成交後應依系爭委託銷售契約第6條約定，以成交價額之百分之4給付其仲介服務費。嗣雙方另簽訂系爭變更合意書，將服務費縮減為以成交價百分之1.5計算。其依約媒合，且系爭不動產並於104年1月14日由訴外人即買方張世源與被告以總價7,700萬元簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭不動產買賣契約書)、不動產買賣價金履

約保證申請書(下稱履約保證申請書)。張世源依系爭不動產買賣契約第5條約定，第1期款(簽約款)應給付總數770萬元，惟伊僅匯款320萬元至履保帳戶，而被告雖知悉買方未付足第1期款，然因需錢孔急，在得張世源之同意後先行動用前述已付之第1期款200萬元，並用剩餘之114萬3,575元繳付土地增值稅、契稅。後因張世源遲未給付其餘款項，其除多次聯繫張世源催促伊履約外，亦與被告聯繫確認是否催告張世源履約或解除契約沒收已付價款，但因被告前經張世源同意動用第1期款其中200萬元後，已向張世源表示可等伊備齊款項後再履約，故一直以雙方尚未解除契約為由搪塞，且亦未依約給付仲介服務報酬。嗣其分別於106年間、108年9月間在房屋買賣網站上發現系爭不動產刊登出售之廣告，乃向張世源確認，始知悉系爭不動產買賣契約在其不知情下，買賣雙方已向稅捐稽徵處申請撤銷系爭不動產之建物移轉契約申報並退還已納契約、撤回土地移轉現值申報。然兩造所簽訂之委託銷售契約及契約內容變更合意書之約定，被告應依約給付服務仲介報酬1,155,000元(即系爭不動產交易總價7,700萬元 $\times$ 1.5%=1,155,000元)等語。並聲明：(一)被告應給付原告115萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)伊所有之系爭不動產，原係委託訴外人勝家仲介為居間出售，而原告之人員於103年12月15日向伊表示，該公司有客戶要向被告購買系爭不動產，並詢問伊出售條件，伊表示出售價金為9,800萬元，訂金或簽約款需成交價1成以上，原告即要求伊須簽立委託銷售契約書，被告因信任全國不動產為知名品牌而簽立。然原告竟於當日要求伊調降委託售價為7,700萬元，因伊當時急需用款，乃於同日又簽立變更合意書，故103年12月15日之委託銷售契約書、變更合意書等定型化契約，原告均未給予伊合理之審閱期間，依消費者保護

01 法(下稱消保法)第11條之1、內政部不動產委託銷售定型化
02 契約記載事項第1條之規定，不構成契約之內容。另依消保
03 法第11條之1第2項規定，系爭委託銷售契約書中記載消費者
04 自願放棄契約審閱權之定型化契約條款應屬無效，是原告以
05 委託銷售契約書、變更合意書之約定，為本件請求並無理
06 由。縱鈞院認上開定型化契約之約定有效，然依不動產買賣
07 價金履約保證申請書第5條第1項第3款之約定，原告須提出
08 「服務費確認單」始能請求給付服務報酬，而伊根本未簽立
09 「服務費確認單」，是原告之請求亦無理由。

10 (二)依證人楊木祥(系爭不動產買賣為張世源服務之經紀人)、吳
11 正良(即系爭不動產買賣為被告服務之經紀人)之證述，可知
12 原告明知張世源之財務不好，竟未告知被告，違反告知義
13 務，其為張世源掩飾無資力之事實，為有利於張世源之行
14 為，依民法第571條規定，亦不得向被告請求報酬。另依證
15 人吳正良之證述，其有將被告就系爭不動產之出售底價告訴
16 買方經紀人楊木祥，亦違反民法第571條規定之忠實義務，
17 依該條規定，原告亦不得向伊請求報酬。況於104年1月14日
18 簽約當日，張世源並未給付1成(即770萬元)之簽約款，原告
19 之人員向伊表示，簽約款會匯進履保專戶，本件有銀行履約
20 保證，要伊放心，伊始簽約並將所有權狀等過戶所需文件交
21 與代書。而伊於簽約時即表示，系爭不動產之買賣需完成交
22 屋，伊取得全部價金後始有支付仲介費之義務，若中間過程
23 有瑕疵而未完成買賣，即不給付仲介費，原告亦表示同意。
24 嗣因伊急需用款，乃委託原告與張世源商量，經張世源同意
25 後動用履保專戶之款項，進而發現張世源僅付款320萬元，
26 其餘款項尚未支付，伊向原告反應後，原告表示張世源過幾
27 天就會把錢至履保專戶，要伊不用擔心。然其後張世源並未
28 支付其餘款項，伊請原告處理，原告先係表示沒辦法，其後
29 便置之不理，造成伊嚴重損害。是張世源至今連第1期款(簽
30 約款)都未付足，根本未履行合約，被告既未取得全部價
31 金，依上開約定，被告無給付仲介服務費之義務。

01 (三)嗣伊與張世源聯繫，張世源向伊表示簽約後幾年，其便已交
02 付原告60萬元，作為賠償原告及賣方之款項，請原告協調處
03 理，讓系爭不動產買賣結案，惟原告收取上開60萬元之款項
04 後，卻置之不理。另因系爭不動產之買賣代書已先行報稅，
05 伊於107年底接獲行政執行署通知至該署說明，因張世源未
06 繳足第1期款770萬元，伊尚無辦理移轉登記之義務，便以賣
07 方之身分請求撤銷報稅行為，惟因雙方尚未解除系爭不動產
08 之買賣契約，故系爭不動產之所有權狀，仍由鍾彩敏地政士
09 保管中。另原告就張世源是否有資力購買系爭不動產乙節，
10 並未善盡預見危險及調查之義務，且張世源根本無資力購買
11 系爭不動產亦為原告所明知，原告就此未依民法第567條之
12 規定據實報告，則依民法第571條規定，其即無給付報酬之
13 請求權。縱認原告得請求服務費，然原告就系爭不動產之買
14 賣並未支付任何之廣告費用，僅係經由591網站得知被告欲
15 出售系爭房地之訊息，且被告與張世源簽訂買賣契約後，因
16 遲未付足第1期款，故無法向銀行辦理貸款事宜乙節，亦經
17 證人即地政士鍾彩敏證述明確，是原告請求之報酬額，與其
18 所任勞務之價值比較，數額顯屬過鉅，有失公平，請求酌減
19 之等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
20 被告願供擔保，請准免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張被告於103年12月15日，與其簽訂系爭委託銷售契
23 約書、系爭變更合意書，約定就被告所有之系爭不動產，由
24 其以不得低於7,700萬元之價格居間媒介以尋找買家，依系
25 爭委託銷售契約第6條約定，被告於成交後應以成交價額之
26 百分之4給付其仲介服務費。嗣雙方另簽訂系爭變更合意
27 書，將服務費縮減為以成交價百分之1.5計算。而經其媒合
28 後，系爭不動產並於104年1月14日由張世源以總價7,700萬
29 元與被告簽訂系爭不動產買賣契約書、系爭履約保證申請
30 書。張世源依系爭不動產買賣契約第5條約定，第1期款(簽
31 約款)應給付總數770萬元，惟伊僅匯款320萬元至履保帳

01 戶，而被告雖知悉買方未付足第1期款，然因需錢孔急，在
02 得張世源之同意後先行動用前述已付之第1期款200萬元，而
03 張世源遲未給付其餘款項。嗣其分別於106年間、109年9月
04 間在房屋買賣網站上發現系爭不動產刊登出售之廣告，向張
05 世源確認，始知買賣雙方已向稅捐稽徵處申請撤銷系爭不動
06 產之建物移轉契約申報並退還已納契約、撤回土地移轉現值
07 申報等情，業據其提出系爭委託銷售契約書、系爭變更合意
08 書、系爭不動產買賣契約書、系爭履約保證申請書、橋馥建
09 築經理股份有限公司案件進度表、106年3月8日系爭不動產
10 網路出售頁面、108年9月9日租屋網站591頁面、108年4月2
11 日新北市稅捐稽徵處函、108年3月29日新北市稅捐稽徵處函
12 等(見本院卷第79至109頁)可佐，並有先行動支價款同意書
13 (見本院卷第219頁)在卷可參，是此部分事實，堪認屬實。

14 (二)原告主張被告應依其系爭委託銷售契約書、系爭變更合意書
15 之約定給付服務費115萬元，被告則以前詞置辯，是原告請
16 求被告給付服務費是否有理由，說明如下：

17 1. 系爭委託銷售契約書、系爭變更合意中關於服務報酬之約定
18 是否有效？

19 (1)消費者保護法第11條之1第1項固規定企業經營者與消費者訂
20 立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱
21 全部條款內容，然同條第3項亦規定中央主管機關得選擇特
22 定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及
23 複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。而內政部依
24 前開規定於92年6月26日公告之不動產委託銷售書範本規定
25 契約審閱期間至少為3日。該審閱期間規定之立法理由在於
26 維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了
27 解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機
28 會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內
29 容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者
30 事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，
31 而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他

01 考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利
02 之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。

03 (2)系爭委託銷售契約書首欄載明：「依據內政部公告：本契約
04 書審閱期間為3日以上，委託人(即所有權人)於簽立本契約
05 時，☐業已行使契約審閱期權利，並充分瞭解契約內容。☐
06 業已當場充分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱。違反前項
07 規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍
08 構成契約內容。委託人簽名：__」，並將上開文字以框線特
09 別標明，是就該文字所在位置與標示情形，可知原告業以上
10 開文字充分告知被告就契約具有3日審閱期，及若已當場充
11 分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱。而被告在系爭委託銷
12 售契約書之首欄內勾選「業已當場充分瞭解契約內容，無需
13 另行攜回審閱。」並在委託人簽名處簽名，有系爭委託銷售
14 契約書(見本院卷第79頁)在卷可參，與被告抗辯原告並未給
15 予3日之審閱期間，提供委託銷售契約日即為簽約日乙節相
16 符。然被告一具正常智識經驗之成年人，且並非第一次進行
17 不動產買賣，足見其當有相當之社會歷練，自可知其在系爭
18 委託銷售契約書首欄勾選「業已當場充分瞭解契約內容，無
19 需另行攜回審閱。」並在委託人簽名處簽名之意義，則其基
20 於自主意識而放棄審閱期間之權利，即非法所不許，自不得
21 容其事後恣意翻異而爭執原告剝奪其合理之審閱期間。

22 (3)兩造於103年12月15日簽立之系爭委託銷售契約書第6條記
23 載：「服務報酬：為成交價額之百分之四……」，同日簽立
24 之系爭變更合意書第肆點，除原告印刷之文字「特約條款：
25 (本特約條款，須經乙方承辦人及甲方另行簽章)」外，另有
26 以手寫之文字「屋主支付成交價1.5%服務費，土地增值稅及
27 過戶其他稅費負擔，由屋主負擔」，且此段手寫文字之右側
28 尚有以框線標註之「特約條款簽章欄」、「甲方簽章」、
29 「乙方承辦人簽章」之欄位，其上並有「林錦龍」、「邱祚
30 斌」之簽名(見本院卷第80、83頁)。而衡諸一般社會常情，
31 現今不動產委由仲介居間買賣之情形，由賣方即委託方給付

01 服務報酬為一般交易之常態，亦為一般交易人所知悉，是系
02 爭委託銷售契約書既記載被告所有之系爭不動產委託原告仲
03 介銷售，並於契約中有約定服務報酬之相關條款，且同日稍
04 後雙方亦重新另訂系爭變更合意書，就服務費部分重新約定
05 並以手寫之方式記載在系爭變更合意書上，且在重新約定之
06 內容右側，由被告及原告之承辦人再次簽名確認，足見被告
07 對此服務費之約定知之甚詳，並未剝奪其知悉契約內容的權
08 利，故被告雖抗辯原告就系爭委託銷售契約書未給予其3日
09 之審閱期，而認雙方間約定報酬條款為無效，惟綜觀被告對
10 給付服務費之約定，除簽立系爭委託銷售契約書有記載外，
11 簽立變更合意書時亦已為第2次確核後並簽名，而關於給付
12 服務費之約定，文字上並無難以理解之情，與社會常情亦無
13 不符，是原告據變更合意書第4點之約定，請求被告給付服
14 務費，係屬有據。

15 2. 原告未調查張世源之資力，及將被告之底價告訴張世源是否
16 違反忠實義務？

17 (1)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
18 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務；居間
19 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。居
20 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
21 行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得
22 向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、568條第1
23 項、第571條規定甚明。

24 (2)本件被告固辯稱：原告將系爭不動產之底價洩漏予買方之經
25 紀人楊木祥知悉，為有利於張世源之行為，違反忠實義務，
26 依民法第571條之規定，原告不得向被告請求服務報酬云
27 云。然依系爭變更合意書第1點之記載「委託價格變更、買
28 賣：價額變更為柒仟柒佰萬元整。」，可知被告委託原告出
29 售之價格為7,700萬元，並非7,700萬元以上，且原告係從事
30 仲介房屋買賣之業務，故就被告委託之價格自應當讓有意承
31 購之第三人知悉，否則如何與第三人洽商。倘被告認系爭房

01 屋之價值高達7,700萬元以上，且應以高於7,700萬元之價格
02 售出，則被告委託原告出售之價格即不應記載7,700萬元。
03 且仲介公司或經紀人於仲介不動產交易時，所收取之服務費
04 多係約定以標的物成交價之百分比計算，成交價越高，可向
05 買賣雙方收取之服務費越高，是買賣雙方之經紀人應無故意
06 讓雙方以較低之價格成交之理，是原告將被告委託之價格告
07 知楊木祥，難認有違反善良管理人之注意義務。況依系爭委
08 託銷售契約書第8條第1款之約定：「……甲方(即被告)同意
09 乙方(即原告)得同時接受買賣雙方之委託，……」，可知被
10 告可預見系爭不動產之買方亦係經由原告仲介，而在買賣雙
11 方之經紀人均任職於同一家仲介公司之情形下，雙方之經紀
12 人為促成交易互相瞭解對方之底價之行，尚難認係屬為有利
13 委託人之相對人之行為，併此敘明。

14 (3)被告另辯稱原告明知張世源之財務不好，竟未告知被告，違
15 反告知義務，其為張世源掩飾無資力之事實，為有利於張世
16 源之行為，依民法第571條規定，亦不得向被告請求報酬云
17 云。惟依證人楊木祥本院審理時之證述：「(問：他《即張
18 世源，下同》有無跟你講他財務狀況很不好，在外面欠很多
19 錢？)簽約前他沒有講，是簽完約後一段時間才發現，詳細
20 時間我不記得。」、「(問：他跟你講財務狀況很不好你有
21 無據實去跟賣方或賣方經紀人講這件事？)我有跟賣方的經
22 紀人吳正良提過，但他有無跟賣方提我不知道。……」等語
23 (見本院卷第201頁)，可知楊木祥係於系爭不動產簽約後始
24 知悉張世源有財務狀況不好之情形，而非簽約前即已知悉，
25 與被告辯稱原告明知張世源財務狀況而為隱匿之情形不符，
26 是難認被告此部分所辯屬實。

27 3. 兩造是否有約定需待張世源給付全部價金後，被告始需給付
28 服務費？按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
29 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是被告就其上
30 開所辯有利於己之事實，負舉證責任。本件被告辯稱兩造係
31 約定「本件買賣契約需完成交屋，被告取得全部價金，被告

01 才有支付仲介費之義務，若中間過程有瑕疵而未完成買賣，
02 被告則不付仲介費。」，而本件張世源至今尚未付足第1期
03 款，其自無給付仲介服務費之義務云云。然觀諸本件兩造所
04 簽訂之系爭委託銷售合約書、系爭變更合意書之內容，並無
05 被告上開辯稱之約定內容，且證人吳正良於本院審理時亦證
06 述，被告並沒有向其表示過要整個結案完成(指拿到全部價
07 款)都沒有瑕疵才支付仲介費等語(見本院卷第211頁)，實難
08 認被告上開所辯係屬可採。此外，被告未能就其此部分辯
09 稱，舉證以實其說，則其所辯，自無可採。

10 4. 被告請求酌減報酬，是否有理由？按約定之報酬，較居間人
11 所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付
12 義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民
13 法第572條定有明文。本件被告抗辯原告未支付任何廣告等
14 費用，亦未協助被告辦理後續之過戶、辦理貸款等事宜，原
15 告所請求之報酬與其所任勞務相較，數額顯然過鉅有失公
16 平，請求酌減云云。本件原告就系爭不動產之買賣已為被告
17 進行磋商協調買賣雙方議定價金及進行買賣契約簽訂事宜等
18 委託銷售契約之主要給付內容，且原告必然因此支出相關之
19 成本及人事費用等，而被告雖辯稱原告並未支出任何廣告費
20 用，惟證人吳正良於本院審理時證述，接受被告委託銷售後
21 有在網路及店面之銷售版上放置廣告，亦有帶其他客戶去系
22 爭不動產，而兩造之系爭委託銷售合約書、系爭變更合意書
23 之簽訂日期均為103年12月15日(見本院卷第81、83頁)，至
24 被告與張世源簽訂不動產買賣契約書之日104年1月14日(見
25 本院卷第92頁)止，約1個月之時間，足夠原告為上開證人吳
26 正良所述之在網路、店面放置廣告及帶客戶看屋之行為，是
27 證人吳正良上開證述，應堪採信。另被告並未提出任何證據
28 證明原告未為任何廣告及帶看客戶之銷售行為，僅泛稱原告
29 未支付任何廣告費用，而請求酌減報酬云云，洵無足採。

30 四、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；
31 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催

告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告本件請求係以支付金錢為標的，不當得利部分則無確定給付期限，且原告以提起本件訴訟之方式催告被告給付，故原告併請求被告自支付命令聲請狀繕本送達之翌日即108年8月23日(見司促卷第33頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上，原告依系爭委託銷售契約書、系爭變更合意書之約定，請求被告給付服務報酬115萬元，及自108年8月23日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依聲請宣告被告得預供擔保免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
民事第二庭 法 官 莊惠真

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 7 月 10 日
書記官 鄧筱芸