

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第706號

原告 禾田地產有限公司

法定代理人 林玫晶

原告 周益農

共同

訴訟代理人 林廷隆律師

被告 林春長

訴訟代理人 林唐緯律師

上列當事人間請求給付仲介服務費等事件，本院於民國112 年1月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告禾田地產有限公司新臺幣肆拾萬元，及自民國一一一年四月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告周益農新臺幣貳拾萬元，及自民國一一一年四月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣肆拾萬元為原告禾田地產有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告周益農預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國110 年12月6 日與原告禾田地產有限公司（下稱禾田公司）簽訂不動產一般委託銷售合約書（下稱系爭合約書），委託原告禾田公司代為銷售其所有門牌號碼新北市○○區○○街000 巷00號7 樓房地暨B1編號349、350號停車位（下稱系爭房地），約定委託銷售總價為建物每坪新臺幣（下同）30萬元，停車位每個150 萬元；同年12月31日訴外人

01 黃覺賢表示願以3,800 萬元購買，並交付面額20萬元支票作
02 為訂金，該購買總額已超出被告委託出售價格，但被告仍嫌
03 黃覺賢之買價太低，不願出售，表示要實拿3,890 萬元；11
04 年1 月19日原告禾田公司再與被告簽訂買賣委託書內容更
05 改附表後，訴外人潤果企業股份有限公司表示願意以4,010
06 萬元購買，原告禾田公司於收受20萬元訂金後，被告又表示
07 不賣。

08 (二)嗣原告周益農表示願意購買，但購買價金與被告願出售之數
09 額不同，經向被告回報並多次協商，被告方表示願意以4,13
10 0 萬元出售，原告禾田公司為免被告再次反悔，請被告於買
11 賣委託書內容更改附表簽名（下稱系爭內容更改附表），確
12 認同意以4,130 萬元出售，原告禾田公司得被告同意之後，
13 即與原告周益農協商，請其提高買價至4,130 萬元，原告周
14 益農允諾並給付20萬元訂金後，原告禾田公司遂與被告約定
15 111 年2 月21日下午2 點與原告周益農簽訂不動產買賣契約
16 書，詎被告又表示不出售系爭房地。

17 (三)按民法第249 條第3 款規定、系爭合約書第6 條約定，被告
18 違約不出售系爭房地，自應給付原告周益農違約金20萬元；
19 又被告已同意以4,130萬元出售，並收受原告周益農之訂
20 金，該買賣屬已成交，原告禾田公司受託之任務應視為履行
21 完成，被告應依約給付40萬元服務報酬。為此，原告禾田公
22 司依民法第565 條、第568 條第1 項規定、系爭合約書約
23 定；原告周益農依民法第249 條第3 款規定，提起本件訴
24 訟，並聲明：1.被告應給付原告禾田公司40萬元，及自起訴
25 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.
26 被告應給付原告周益農20萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
27 起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

28 二、被告答辯以：

29 (一)原告禾田公司尚未完成系爭合約書之義務：

30 1.由原告禾田公司為被告覓得買方後，被告與買方簽立書面買
31 賣契約同時，方得請求給付居間報酬，可知系爭合約書乃原

01 告禾田公司媒介訂約後，被告給付報酬之居間契約，故前提
02 須被告與買方因原告禾田公司之媒介而成立買賣契約時，原
03 告禾田公司之居間義務方屬完成，但被告與原告周益農並未
04 因原告禾田公司之居間而簽立買賣契約，故原告禾田公司尚
05 未完成契約義務。

06 2.按消保法第11條之1 第4 項規定、內政部依法授權制訂之
07 「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」中有
08 就不動產委託銷售定型化契約之審閱期間不得少於3 日之規
09 定，可知原告禾田公司至少應給予被告3 日審閱系爭合約書
10 之期間，但被告與原告禾田公司110 年12月6 日簽訂系爭合
11 約書、111年2 月16日簽訂買賣委託書更改附表之定型化契
12 約，均係當日簽約，故原告禾田公司未給予被告委託合約書
13 及更改附表之審閱期，其以定型化契約使被告拋棄審閱權
14 利，應屬無效。

15 3.原告禾田公司主張被告已與買方達成系爭房地之買賣合意，
16 並訂於111 年2 月21日下午2 點簽立書面契約，可見買賣雙
17 方已經達成合意云云；然倘買賣雙方僅於價金內容達成合
18 致，被告即應給付居間報酬，則與不動產買賣契約重視履約
19 內容似有未合，系爭合約書第5 條約定已違反消保法第12條
20 規定，致迫使被告就其他重要之點無法磋商，應認對被告顯
21 失公平而無效，被告不受其拘束，雙方就必要之點意思表示
22 合致而簽訂契約前，原告禾田公司尚未完成契約義務。

23 (二)原告禾田公司不得請求給付居間報酬：

24 1.政府為落實「健全房地產市場方案」政策，針對不動產交易
25 有一系列管制措施，房地合一稅之具體內容，就不動產交易
26 雙方亦屬重要之內涵，屬契約成立之必要之點，若稅捐之核
27 課已高於出售之獲利，則屬虧損之交易，除有現金之急需，
28 非一般人交易之通常目的，況不動產價值不斐，所有權如何
29 移轉及買賣價金如何給付之契約條款亦非簡略，須由買賣雙
30 方協商後，始得簽立正式之買賣契約，非謂價格合致即當然
31 成立，此由LINE對話紀錄顯示被告2 月16日知悉有撮合買家

01 乙事，因考量買賣之稅捐金額甚鉅，2 月20日隨即傳訊取消
02 委託，僅歷時一個上班日，未有損害原告禾田公司取得媒合
03 不動產交易之意圖。

04 2.被告於原告禾田公司告知撮合交易後，表示改以先租後售之
05 模式委託銷售，惟原告禾田公司並未將其意思傳達於原告周
06 益農，致買賣契約雙方對於契約內容之議定交易條件等尚未
07 達成合致，原告禾田公司難謂已履行受託任務而得請求報
08 酬。本件因房地轉讓之應納稅捐或是否先租後售之模式等必
09 要之點尚未合致，居間人非僅以報告訂約之機會為已足，故
10 買賣契約仍未成立，原告禾田公司請求居間報酬於法未合。

11 3.原告禾田公司稱已依系爭合約書第4 條代被告收受原告周益
12 農之定金，因其未將定金交予被告簽收，對於被告不生效
13 力，況該定金亦未見營業員簽收紀錄，自不能認原告禾田公
14 司已代被告收受定金而成交，依「不動產委託銷售定型化契
15 約應記載及不得記載事項」第6 條受託人之義務第(八)點，受
16 託人應於收受定金24小時內送交委託人，原告禾田公司未將
17 收受之定金送交委託人，未盡善良管理人注意義務與受託人
18 義務，自不得請求服務報酬。

19 (三)被告與原告周益農間之買賣契約未成立：

20 1.按民法第153 條規定、最高法院80年度台上字第1883號裁判
21 參照，被告經原告禾田公司告知原告周益農欲購買系爭房
22 地，考量買賣系爭房地之稅捐高達不動產價值35%，經向原
23 告禾田公司表示先租後賣，針對稅捐必要之點尚未達成合
24 意，可徵買賣仍在磋商階段尚未成立。

25 2.依買賣證明單第4 點可知，原告周益農簽立該買賣證明單
26 後，雙方仍應就稅費、付款條件……等進行協商後，始簽訂
27 不動產買賣契約。準此，原告禾田公司將委託書內容更改附
28 表之價金與買家撮合之後，即視為本約之成立，顯有將預約
29 充作本約之違誤，被告禾田公司收受定金，非可謂為本約已
30 成立，而本約既未成立即無違約應加倍返還定金之問題；退
31 萬步言之，原告周益農請求加倍訂金之返還，但其並無任何

01 損失，請求與損失顯不成比例，縱有理由，亦應有予以酌減
02 之必要。

03 (四)並聲明：原告之訴駁回，如為不利判決，願供擔保請准免為
04 假執行等語。

05 三、兩造不爭執之事項：

06 (一)被告於110年12月6日委託原告禾田公司代為銷售系爭房地，
07 約定委託銷售總價為建物每坪30萬元，停車位每個150萬
08 元。於110年12月31日有訴外人黃覺賢表示願以3,800萬元購
09 買上揭房地與停車位，並交付20萬元支票作為訂金，但被告
10 拒絕出售。

11 (二)被告表示要提高售價，出售系爭房地實拿3,890萬元，因此
12 於111年1月19日與被告簽訂買賣委託書內容更改附表。訴外
13 人潤果企業股份有限公司表示願意以4,010萬元購買上揭房
14 地與停車位，並交付20萬元訂金予原告禾田公司，原告禾田
15 公司通知被告後，被告於111年1月25日表示不願出售。

16 (三)後來原告周益農表示願意購買系爭房地，但願意講買之價金
17 與被告願意出售之價金不同，原告禾田公司立即向被告聯絡
18 後，被告同意以4130萬元出售系爭房地，原告禾田公司與被
19 告於111年2月16日簽定買賣委託書內容更改附表，原告周益
20 農同意以4130萬元購買系爭房地，並簽立不動產買賣證明
21 單。被告後表示不願意出售系爭房地故未至禾田公司與原告
22 周益農簽訂書面不動產買賣契約。

23 四、本院得心證之理由：

24 原告禾田公司主張其已依系爭合約書之義務，請求給付居間
25 報酬；原告周益農則以被告未依約定簽訂不動產買賣契約書
26 ，請求給付違約金，惟為被告否認，並以前詞置辯，故本件
27 爭點：(一)被告與原告周益農就系爭房地之買賣契約是否已成
28 立？(二)原告禾田公司是否已完成契約任務而得向被告請求報
29 酬？(三)被告未出售系爭房地及停車位是否違約？被告應否加
30 倍返還所受之定金予原告周益農？茲論述如下：

31 (一)被告與原告周益農就系爭房地之買賣契約已成立。

01 1.系爭合約書及系爭內容更改附表均無違反消保法第11條之1
02 規定：

03 (1)按行政院消費者保護委員會85年2月14日台85消保法字第002
04 06號函示意旨略以：「消保法係以消費關係為規範範圍，只
05 要具消費關係存在，均應適用本法。至於所謂『消費關
06 係』，依本法第二條第三款規定，係指消費者與企業經營者
07 間就商品或服務所發生之法律關係而言。本法第二條第一款
08 規定：『消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受
09 服務者。』其中所謂之『消費』，係指不再用於生產情形下
10 的最終消費而言。本案台端如係以個人名義委託房屋仲介公
11 司出賣房地，該仲介公司即為提供服務之企業經營者，而台
12 端則為接受服務之消費者，倘有使用該仲介公司所提供之定
13 型化契約情形，即有消保法第二章第二節定型化契約相關規
14 定之適用。」職此，若係基於私人使用或消費而委託不動產
15 仲介者為買賣、租賃或互易不動產，均可適用消保法，故本
16 件系爭合約書及系爭內容更改附表應有消保法之適用，首予
17 敘明。

18 (2)次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
19 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
20 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項
21 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
22 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
23 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
24 項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明
25 文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立
26 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確
27 保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱
28 期間」之法律效果(最高法院103年度台上字第2038號判決意
29 旨參照)。又為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保
30 護，以及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需
31 求及利益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，

事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

(3)又按定型化契約，係指由締約當事人之一方預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，則本件系爭契約確為一定型化契約。惟本件原告並未以定型化契約條款排除被告之審閱期間，而係被告於系爭契約審閱期間欄中所書「但甲方已詳閱合約內容，並自願放棄三日以上審閱期限」等語下方簽名，則系爭契約排除審閱期間之約定應係個別磋商條款，屬被告基於其他考量而自行選擇放棄審閱期間。且系爭合約書之約定條款僅有3頁共15條（含屋況說明書），內容尚非屬繁雜，難謂有無法仔細閱覽之情，且被告為智慮正常、非欠缺社會經驗之成年人及曾有不動產交易經驗（見本院卷75頁），其於明知其有權請求給予審閱期之情形下，猶捨此未為請求，堪認其係基於自身考量而選擇放棄契約審閱期間，而系爭內容更改附表僅是更改授權底價、委託期間等，被告與原告禾田公司簽立系爭合約書後，曾多次於在原告禾田公司已找尋到同意被告出售價格之買家後，被告又拒絕出售，並更改出售價格，均有簽立買賣委託書內容更改附表，自可見原告並無妨礙被告事先審閱契約之行為，被告已有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者訂定系爭合約書及系爭內容更改附表，既法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由原則，自無不可，被告自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張系爭合約書及系爭內容更改附表內容無效。

01 2.系爭房地之買賣契約已成立：

02 (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
03 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
04 契約即為成立，民法第345 條定有明文。而不動產物權移轉
05 之契約，雖以書立契據為必要之方式，而關於買賣不動產之
06 債權契約，則本為不要式行為，若雙方就房屋之標的物及價
07 金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成立。被告於
08 111年2月16日簽立系爭內容更改附表已將委託買賣價款變更
09 為4,130萬元，且參酌系爭合約書第5 條約定「銷售總價等
10 於或高於甲方委託銷售時，受託人收受訂金，即視為已成交
11 」、「第4條約定「甲方同意授權乙方代為收受購屋訂
12 金」，是依系爭合約書約款，原告禾田公司與原告周益農於
13 111年2月16日簽立不動產買賣證明單，並於該證明單載有訂
14 金20萬元，是堪認系爭房地之買賣契約於111 年2 月16日原
15 告周益農接受被告出售價款簽立不動產買賣證明單，並給付
16 訂金20萬元訂金時已成立。而被告辯稱系爭合約書第5條違
17 反平等互惠原則，且由原告禾田公司收受訂金有違反雙方代
18 理之逾，且原告禾田公司並未於24小時內交付訂金與被告等
19 語，然查系爭合約書約定中售價由被告所決定，若低於售價
20 時需被告同意方能出售，並未見有違反平等互惠原則之處，
21 而原告禾田公司是代理被告收受訂金，並非代理原告周益
22 農，並非雙方代理，且嗣後被告表示不願意出售，原告禾田
23 公司係因此無法交付訂金，是被告所辯均不足採。

24 (2)且原告禾田公司人員傳送原告周益農簽立之不動產買賣證明
25 書之照片與被告，並以通訊軟體Line通知被告：「買方已經
26 答應你們的價格」、「斡旋單已經拿給老闆娘，再麻煩你們
27 給我簽約的時間」、被告回覆「OKAY(貼圖)」、「什麼時候
28 簽約」，原告禾田公司人員即與被告通話聯繫，於111年2月
29 17日原告禾田公司人員與被告有通話與傳閱資料，並於
30 111年2月20日由原告禾田公司人員傳「林老闆早安，提醒
31 你2/21(一)的下午兩點，記得到我們公司簽約喔」、「簽

01 約時應準備的東西，麻煩禮拜一簽約前準備好喔！謝謝
02 你」，被告則回應「你可以請代書明天早上來廣富一趟？」
03 等語，此有LINE通訊軟體對話截圖在卷可查（見本院卷第23
04 頁至26頁），直到同日才見到被告表示「原則取向是先租後
05 售」、於111年2月21日被告表示「我不想賣」，被告於原告
06 禾田公司告知原告周益農同意被告出售價格後、安排被告與
07 原告周益農簽立買賣系爭房地契約之際，始突然反悔不賣，
08 然如前述，系爭房地之買賣契約既已成立，嗣被告雖表達不
09 願意出售，對系爭房地買賣契約不生效力。

10 (二)原告禾田公司已完成契約任務，得向被告請求報酬40萬元：

11 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
12 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
13 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
14 68條第1項分別定有明文。又系爭內容更改附表所約定「仲
15 介服務費40萬」（見本院第19頁），而系爭協議書第6條後
16 段亦約定「如甲方違約不賣，應加倍返還所支付之訂金，以
17 現金一次支付」（見本院卷第17頁）。

18 2.被告既系爭內容更改附中簽名，足見已確認服務報酬之數
19 額為40萬元，兩造就此達成意思表示合致。且如前述，原告
20 周益農與被告間系爭房地之買賣契約已成立，原告禾田公司
21 已完成任務，被告嗣後雖決定不賣，仍應依其與原告禾田公
22 司間之約定，支付服務報酬40萬元。是原告依系爭合約書及
23 系爭內容更改附表，請求原告給付服務報酬40萬元，自屬有
24 據。

25 (三)被告應加倍返還所受之定金予原告周益農：

26 1.按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
27 當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明
28 文。民法第249條第3款規定之加倍返還定金，屬損害賠償性
29 質。債務人如為受定金之當事人，債權人若不能證明其所受
30 之損害時，即得依此規定向債務人為加倍返還定金之請求
31 （最高法院103年度台上字第2623號判決同此見解）。違約

01 定金（民法第249條所規定之定金之一種）之交付，旨在強
02 制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，為最低損害
03 賠償額之預定，故違約定金屬於要物契約。違約金則係當事
04 人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付
05 之金錢或其他給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債
06 務而生損害之賠償總額預定（民法250條參照），屬於諾成
07 契約。兩者在性質上顯有不同。約定之違約定金，除交付違
08 約金之當事人證明其所交付違約定金過高，而與他方當事人
09 所受損害顯不成比例，得認當事人交付過高金額部分已非違
10 約定金，而係價金之一部先付，交付之當事人得請求返還該
11 超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平外，並無民
12 法第252條違約金酌減之規定（最高法院98年度台上字第710
13 號判決同此見解）。

14 2.如前所述，系爭房地買賣契約已成立，係被告又表示不願意
15 出售，自屬因可歸責於被告之事由致不能履行。本件審酌倘
16 被告系爭房地之買賣價金為4,130萬元，而被告若選擇不
17 賣，原告收取之違約定金為40萬元，僅占買賣總價金約不到
18 1%，被告並未舉證證明交付之違約定金過高，而與原告所受
19 損害不成比例，是違約定金為40萬元，尚屬允當。又本件依
20 原告禾田公司與被告間系爭合約書授權由原告禾田公司收取
21 20萬元，應被告表示不願意出售，原告禾田公司尚無從交付
22 代收之20萬元與被告，惟原告周益農依民法第249條第3款僅
23 向被告請求加倍部分之訂金20萬元，自屬有據。

24 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
25 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
26 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
27 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
28 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
29 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
30 為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第20
31 3條分別定有明文。經查，本件服務報酬之給付及請求返還

01 定金，均屬無確定期限之債務，是原告均請求被告給付自起
02 訴狀送達被告翌日即111年4月29日起至清償日止（見本院卷
03 第43頁之送達證書），按年息5%計算之利息，核屬有據。

04 五、綜上所述，原告禾田公司依系爭合約書及系爭內容更改附
05 表，請求被告給付服務報酬40萬元，原告周益農依民法第24
06 9條第3款規定請求被告給付20萬元，自111年4月29日起至清
07 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 六、本判決主文第1項、第2項命被告應給付之金額未逾50萬
09 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣
10 告假執行，併依同法第392條第2項，為被告預供擔保，得
11 免為假執行之宣告。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
13 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條

15 中 華 民 國 112 年 2 月 18 日
16 民事第六庭 法 官 宋家瑋

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 2 月 18 日
21 書記官 張韶安