

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2395號

原告 禾達不動產仲介有限公司

法定代理人 賴建程

訴訟代理人 蔣美龍律師

複代理人 黃培修律師

被告 楊素華

訴訟代理人 吳鴻昌

沈志成律師

施懿哲律師

被告 陳柏州

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國113年7月19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

一、原告起訴主張：

(一)緣被告楊素華前於112年2月5日簽立委託銷售契約書（下稱系爭委託契約）委由原告仲介銷售門牌為新北市○○區○○路000○○00號3樓的房地（下稱系爭房地，參原證1），委託價格為新台幣（下同）2198萬元，委託期限自112年2月2日起至112年8月30日止。原告於委託期限內即仲介被告陳柏州簽立不動產買賣斡旋書及買方給付服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書，參原證2），以1800萬元購買系爭房地，雖經原告居中斡旋，被告楊素華並未同意以此價格出售。然待系爭委託契約期限屆滿後，原告赫然發現被告楊素華竟已於112年2月28日將系爭房地出售予被告陳柏州（參原證3），買賣價格為1828萬元（參原證4），顯見被告2人係經由原告之仲

01 介獲得交易訊息而成立買賣契約，合先敘明。

02 (二)按依系爭委託契約第10條第1款：「甲方（按：指委託人即
03 被告楊素華）如有下列情形之一者視為乙方（按：指受託人
04 即原告）已完成仲介之義務甲方仍應給付第5條所約定之服
05 務報酬，並應全額一次付與乙方」，其第2目即規定「委託
06 期限內或委託期限屆滿或終止後2個月內甲方將委託標的出
07 售乙方曾仲介之客戶或其二等親或配偶。…」，由於楊素華
08 於委託期限內即將系爭房地以1828萬元售予被告陳柏州，故
09 應依系爭委託契約第5條規定給付原告依1828萬元百分之4計
10 算服務報酬即731200元

11 (三)依系爭承諾書之約定，被告陳柏州於買賣契約成立時應給付
12 原告依買賣總價款百分之1計算之服務報酬予受託人，…並
13 於簽訂不動產買賣契約書時以現金1次付清絕無異議。查被
14 告陳柏州於委託期限內與被告楊素華就系爭房地成立買賣契
15 約，買賣價格為1828萬元，故應依前述規定及民法第568條
16 規定給付原告依買賣總價款百分之1計算服務報酬即182800
17 元。

18 (四)並聲明：

- 19 1.被告楊素華應給付原告731200元及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止按年息百分之5計算之利息。
- 21 2.被告陳柏州應給付原告182800元及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止按年息百分之5計算之利息。
- 23 3.願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告答辯：

25 (一)按甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，
26 甲方仍應給付第5條所約定之服務報酬，並應全額一次付與
27 乙方：…委託期限內或委託期限屆滿或終止後2個月內甲方
28 將委託標的出售乙方曾仲介之客戶或其二等親或配偶。但經
29 其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。（系爭委託銷售
30 契約第10條第1款第2目約定參照）。經查原告與被告楊素華
31 於112年2月5日簽立系爭委託銷售契約後，原告之員工劉政

01 豪僅曾向被告楊素華口頭陳稱有一買方願出價1800萬元等
02 語，除未告知被告楊素華出價之人為何人外，且未告知其有
03 向對方收受斡旋金一事，故被告楊素華不惟根本不知何人出
04 價，且無法確定是否確有其人存在，再加上出價過低，被告
05 楊素華當下拒絕。而被告楊素華嗣後之所以會將系爭房地出
06 賣給另一被告陳柏州，實係因被告楊素華曾於111年5月25日
07 透過591售屋網刊登系爭房地自售之廣告(見被告楊素華112
08 年12月8日庭呈之書狀之附件)，而被告陳柏州之岳母陳實見
09 到上開廣告後遂於111年8月1日打電話與被告楊素華聯絡，
10 故被告楊素華及被告陳柏州於111年8月1日即因591售屋網之
11 自售廣告認識，嗣被告楊素華分別於111年8月1日、8月中旬
12 及112年2月中旬委由其配偶吳鴻昌帶領被告陳柏州及被告陳
13 柏州之岳父母至系爭房地看屋，經被告楊素華及被告陳柏州
14 對於系爭房地之價格多次出價及協商後，被告楊素華方決定
15 以1828萬元出售系爭房地。是依上開系爭委託銷售契約第10
16 條第1款第2目但書之約定，被告2人既係經由591售屋網刊登
17 售屋廣告認識，應屬經其他不動產經紀業仲介成交之情形，
18 被告楊素華當無需給付服務報酬予原告而無疑。

19 (二)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
20 酬。(民法第568條第1項規定參照)又按居間人報酬請求權之
21 最重要要件係：「契約因其報告或媒介而成立。」此一要件
22 在德國法將之認為係『法定之契約模範』之部分(Gesetzlic
23 hes Vertragsleitbild)，依據§307 II Nr.2 BGB規定，其
24 排除乃有違法律規定之基本理念顯失公平，故不得以特約排
25 除。德國在住宅媒介法中(§2 I VWoVermittG)更明文禁止此
26 種排除約款。我國民法上多將第五大八條解為係報酬請求之
27 時期，事實上應將之解為報酬請求權之生效要件(附停止條
28 件)，蓋條文之用語為「居間人，以契約因其報告或媒介而
29 成立者為限，得請求報酬。」較符合居間契約之立法意旨，
30 故在定型化契約之一般條款中若將之排除適用，則應屬消費
31 者保護法第一二條第二項第二款之顯失公平情形(條款與其

01 所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者），第二
02 四七條之一：「一、免除或減輕預定契約條款當事人之責任
03 者；三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。」而
04 為無效。（學者黃立主編之債編各論第158-159頁參照-見附
05 件1）退萬步言，倘鈞院認被告2人係經由591售屋網刊登售屋
06 廣告認識及成交系爭房地，非屬系爭委託銷售契約第10條第
07 1款第2目但書所載經其他不動產經紀業仲介成交之情形，然
08 揆諸系爭委託銷售契約第10條第1款第2目約定之真意，應係
09 指居間人確有仲介買賣雙方認識，且契約之成立係因居間人
10 之報告或仲介所致，然為避免委託人意圖免除給付居間報
11 酬，刻意排除居間人參與而自行簽訂契約之情形，故訂定系
12 爭委託銷售契約第10條第1款第2目之約定，俾以保障居間人
13 請求居間報酬之權利，是系爭委託銷售契約第10條第1款第2
14 目之約定並非意指不論契約之成立是否係因居間人之報告或
15 仲介所致，居間人均得請求居間報酬之意。另可參酌上開民
16 法第568條第1項之規定及學者黃立之見解，必俟契約因居間
17 人之報告或媒介而成立者為限，始得向委託人請求報酬，且
18 「居間人之報告或媒介而成立契約」應屬居間報酬請求權之
19 生效要件，故原告與被告楊素華就系爭委託銷售契約第10條
20 第1款第2目之約定之當事人真意，應視原告有無媒介被告陳
21 柏州予被告楊素華、及被告楊素華與被告陳柏州簽訂買賣契
22 約是否係因原告之報告或媒介成立而定，本件證人劉政豪並
23 未向被告楊素華提供該名買方之姓名及聯絡方式，且被告陳
24 柏州自始自終亦未告知其有與原告簽訂斡旋契約，是以被告
25 楊素華與被告陳柏州除係雙方自行洽商、未透過原告之報告
26 或媒介下成立系爭買賣契約外，且被告楊素華自始自終均為
27 善意之第三人，此依上開民法第568條第1項之規定及學者黃
28 立之見解，被告楊素華當亦無需給付服務報酬而無疑。

29 (三)按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
30 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
31 效：三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、

01 其他於他方當事人有重大不利益者。(民法第247-1條第3、4
02 款規定參照)再退萬步言，倘鈞院認依當事人之真意，不論
03 契約之成立是否係因居間人之報告或仲介所致，居間人均得
04 依系爭委託銷售契約第10條第1款第2目之約定請求給付居間
05 報酬，惟查原告為經營房屋仲介之企業經營者，系爭委託銷
06 售契約為原告所預先擬定，用以與一般消費者約定於同類房
07 屋委託買賣事宜之契約，當屬居間之定型化契約。而依系爭
08 委託銷售契約第10條第1款第2目約定：「甲方如有下列情形
09 之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條
10 所約定之服務報酬，並應全額一次付與乙方：…委託期限內
11 或委託期限屆滿或終止後2個月內甲方將委託標的出售乙方
12 曾仲介之客戶或其二等親或配偶。」等語觀之，不論居間人
13 有無善盡其報告或媒介之義務，或買賣契約之成立是否繫諸
14 於居間人之努力，只要居間人曾仲介委託人客戶，即將委託
15 人與該客戶及其二等親、配偶間買賣契約之成立全數歸功於
16 居間人，居間人並得請求全數之居間報酬，顯屬限制委託人
17 拒絕給付居間報酬之權利，致委託人受有重大不利益，此依
18 上開民法第247-1條第3、4款等規定，亦應已顯失公平而屬
19 無效，茲請鈞院明察。

20 (四)按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
21 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙
22 方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人
23 有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不
24 動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查
25 知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行
26 必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當
27 事人所為之規定。(不動產經紀業管理條例第24-2條規定參
28 照)次按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅
29 失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。(民
30 法第572條本文規定參照)再退萬步言，倘鈞院認系爭委託銷
31 售契約第10條第1款第2目之約定仍屬有效，原告得憑此向被

01 告楊素華請求給付服務報酬，惟查本件原告與被告楊素華於
02 112年2月5日簽訂系爭委託銷售契約，迄至系爭房地於同月2
03 8日出售，原告實際受託銷售之期間僅為23日，然原告於上
04 述期間不惟從未帶領被告陳柏州看屋或介紹系爭房地，且亦
05 未居間協助被告楊素華與被告陳柏州協商價格，甚者，亦從
06 未提供被告2人類似不動產之交易價格、未提供被告2人有關
07 契約內容規範之說明、未協助對系爭房地進行必要之檢查，
08 後續簽約、買賣價金付款、產權過戶、房屋點交及瑕疵維修
09 事宜亦均由被告楊素華及被告陳柏州自行洽談及處理，原告
10 除全未付出任何勞力外，且亦顯有違反上開不動產經紀業管
11 理條例第24-2條所規定之不動產經紀業所應負之仲介義務。
12 復參以被告楊素華委託原告售屋之價格為2198萬元，嗣後系
13 爭房地卻僅以1828萬元出售，亦即系爭房地實際出售之價格
14 與被告楊素華委託原告出售之價格差距高達370萬元乙節觀
15 之，益證原告並未善盡居間之義務，亦即依據系爭委託銷售
16 契約所訂之售價出售系爭房地，其處理居間事務所任勞務之
17 價值，顯有不足。衡諸上情，原告不但無法達成被告楊素華
18 原委託之售屋價格2198萬元外，且付出之勞力甚微，甚者，
19 亦有違反上開不動產經紀業管理條例第24-2條之規定，然原
20 告卻得以獲得高達73萬1200元之服務報酬，換算每日報酬高
21 達3萬1791元【計算式：73萬1200元/23日=3萬1791元】，此
22 足認原告所為之勞務價值為數過鉅，失其公平。準此，被告
23 爰依上開民法第572條本文之規定，請求鈞院酌減原告90%之
24 報酬。

25 (五)並聲明：原告之訴駁回。

26 三、原告主張被告楊素華前於112年2月5日簽立委託銷售契約
27 書，委由原告仲介銷售門牌為新北市○○區○○路000○○00
28 號3樓房地，委託價格為2198萬元，委託期限自112年2月2日
29 起至112年8月30日止，原告於委託期限內即仲介被告陳柏州
30 簽立不動產買賣斡旋書及買方給付服務報酬承諾書，而願以
31 1800萬元購買系爭房地，嗣被告楊素華並未同意以此價格出

01 售，及被告楊素華於112年2月28日將系爭房地出售予被告陳
02 柏州，買賣價格為1828萬元之事實，有委託銷售契約書、不
03 動產買賣斡旋書及買方給付服務報酬承諾書等件在卷可稽，
04 且為被告所不爭執，堪信為真實。

05 四、原告復主張被告楊素華於委託期間內之112年2月28日，自行
06 將系爭房地出售予被告陳柏州，買賣價格為1828萬元，因被
07 告2人係經由原告之仲介獲得交易訊息而成立買賣契約，原
08 告自得依系爭委託契約第10條第1款、第5條規定，請求被告
09 楊素華給付原告依1828萬元百分之4計算服務報酬即731200
10 元；並依系爭承諾書約定及民法第568條規定，請求被告陳
11 柏州給付原告依買賣總價款百分之1計算服務報酬即182800
12 元等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
15 訴訟法277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利
16 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
17 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
18 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
19 年上字第917號民事判例參照）。

20 (二)本件原告主張被告楊素華於委託期間內之112年2月28日，自
21 行將系爭房地出售予被告陳柏州，係經由原告之仲介獲得交
22 易訊息而成立買賣契約之有利於己事實，依上開說明，就其
23 事實有舉證之責任。原告雖聲請證人劉政豪證稱：「（原告
24 訴訟代理人蔣美龍律師問：你係於何時向被告楊素華告知有
25 買方願出價1800萬元購買系爭房地？被告楊素華是否有同
26 意？）我忘記什麼時間，但是買方出價之後，我就已經跟屋
27 主聯絡，就有跟他們做價格的議價及詢價，屋主就已經知道
28 這個數字」、「（是不是原證2 不動產買賣斡旋契約書所載
29 的時間？）是，112年2月10日大概七點多接近八點」、「
30 「（你是否曾帶領被告陳柏州看屋？）沒有，因為陳柏州太
31 太跟我講他們已經看過了」、「（賣方對於買方出價1800萬

01 的價格是否有同意？若無，原因為何？）沒有同意，因為屋
02 主沒辦法接受價格，後來買方有加價，我跟屋主議價，屋主
03 也願意降價，但沒有跟我們講說實際金額為何」、「（你說
04 買方有加價是加到多少？屋主願意降價是否有具體數字？）
05 1900萬，大概溝通兩三次，用電話溝通，屋主後來變成1900
06 萬實拿，我有明確告知買方說，如果可以的話我們大概是19
07 38萬元這個數字」、「（買方有同意加價到1938萬元？）買
08 方沒辦法加價到1938萬元，後來有跟我說1920萬元他們討論
09 一下，兩三天後跟我說沒辦法加這20萬元」、「（買方這邊
10 就結束了？）到這個事情後買方後來就跟我說要退斡旋金，
11 大概跟我約四天後的時間」、「（被告訴訟代理人施懿哲律
12 師問：你替被告陳柏州向被告楊素華出價時，你有無提供被
13 告楊素華該名買方之姓名及聯絡方式？如有，係於何時、何
14 地以何方式提供？）正常仲介並不會去提供買方的姓名及聯
15 絡方式，因為怕屋主端會跟其他仲介同行說，本件我都沒有
16 說，為了保障買方個人資料」、「（你何時知悉被告楊素華
17 與被告陳柏州簽訂系爭房地之買賣契約？）退斡旋金後大該
18 一個禮拜內知道這個事情，我有問屋主，屋主跟我說賣掉
19 了，我跟他對了一下買方資訊，屋主只有跟我說姓氏，夫妻
20 名字很清楚，因為太太姓氏很特別，後來調查也確實是這個
21 名字」、「（你有無協助被告楊素華與被告陳柏州處理系爭
22 房地之『簽訂買賣契約、價金付款、履約保證、地政過戶、
23 房屋點交及瑕疵維修』等事宜？）沒有，但是就我所知他們
24 要私下成交的時候，我買賣雙方都有做告知，因為價格是我
25 談下來的，我也要維護我的權利，這是我的工作」、「（你
26 前稱私下成交為何意？）我們所謂私下成交是指買賣雙方自
27 行找代書簽訂不動產成交契約書，斡旋之後價格是我們談下
28 來的，因為屋主的原來價格是在2000萬元以上」、「（既然
29 你前稱沒有透露買方資訊給被告楊素華，那被告陳柏州予被
30 告楊素華是如何透過你的斡旋成交？）他們並無透過我斡旋
31 成交，他們藉由仲介議價，談到他們想要的價格，然後私底

01 下成交」等語，然觀諸證人劉政豪證稱：「（你替被告陳柏
02 州向被告楊素華出價時，你有無提供被告楊素華該名買方之
03 姓名及聯絡方式？如有，係於何時、何地以何方式提供？）
04 正常仲介並不會去提供買方的姓名及聯絡方式，因為怕屋主
05 端會跟其他仲介同行說，本件我都沒有說，為了保障買方個
06 人資料」等語，已足認證人劉政豪並未向被告楊素華提供該
07 名買方之姓名及聯絡方式，且被告陳柏州自始自終亦未告知
08 其有與原告簽訂斡旋契約，是以被告楊素華與被告陳柏州顯
09 非透過原告之報告或媒介，獲得交易訊息，而成立系爭買賣
10 契約。

11 (三)被告抗辯楊素華所以會將系爭房地出賣予陳柏州，實係因楊
12 素華曾於111年5月25日透過591售屋網刊登系爭房地自售之
13 廣告，而陳柏州之岳母陳實見到上開廣告後，遂於111年8月
14 1日打電話與楊素華聯絡，故楊素華及陳柏州於111年8月1日
15 即因591售屋網之自售廣告認識，嗣楊素華分別於111年8月1
16 日、8月中旬及112年2月中旬委由其配偶吳鴻昌帶領陳柏州
17 及陳柏州之岳父母至系爭房地看屋，經楊素華及陳柏州對於
18 系爭房地之價格多次出價及協商後，楊素華方決定以1828萬
19 元出售系爭房地等情，則據證人吳鴻昌證稱：「（被告訴訟
20 代理人施懿哲律師問：原告之員工劉政豪有無向被告楊素華
21 告知有買方願出價1800萬元購買系爭房地？被告楊素華是否
22 有同意？）有，但我們不同意」、「（被告楊素華有無請劉
23 政豪向買方議價或出價？）沒有，他沒有講是誰，也不曉得
24 是任何人」、「（劉政豪有無提供被告楊素華該名買方之姓
25 名及聯絡方式？）沒有，完全沒有」、「（被告楊素華係於
26 何時、何地、以何方式認識被告陳柏州？）因為太太工作關
27 係，上班上課沒辦法接電話，都由我處理，我在2022年8月
28 份在591刊登廣告認識陳柏州岳母叫陳實，那個時候大概來
29 了三次，看我房子，陳柏州反而是後面才來的，第一次是岳
30 父岳母，第二次陳柏州才來」、「（第二次是何時？）2022
31 年8月中」、「（被告楊素華是否曾帶領被告陳柏州看

01 屋?)太太沒有時間，也不善於賣房，她完全委託我，從頭
02 到尾都是我處理，但是她假日放假的話也會來作陪」、「(可
03 否說明被告楊素華與被告陳柏州以1828萬元簽訂系爭房地買
04 賣契約之過程?)我們2022年8月認識，陳柏州岳母也發現
05 我591沒有下架，他就跟我講說來簽約，我們都看了那麼
06 久，我們就講了一個比較吉利的數字後簽約，代書是陳柏州
07 岳父同學的哥哥，有親戚關係，請代書簽約」、「(楊素華
08 與陳柏州在簽訂買賣契約前，劉政豪有無向被告楊素華告知
09 買方為有下斡旋的客人?)他們沒有提陳柏州的名字」等
10 語，並經證人陳實證稱：「(原告訴訟代理人蔣美龍律師
11 問：是否知道楊素華原先要賣1900萬以上?為何後面會降
12 價?)我是2022年8月看591租屋網，我出1700萬他不賣，後
13 來我看租屋網上面還沒賣出去，後續我有打電話問，1800萬
14 他不賣，他要我再出10幾萬，大概1800多萬，我就跟我女婿
15 女兒他們說，差十幾萬可以了，我是叫律師跟代書去簽約
16 的」等語，洵堪信為真實。是依上開系爭委託銷售契約第10
17 條第1款第2目但書之約定，被告2人既係經由591售屋網刊登
18 售屋廣告認識，應屬經其他不動產經紀業仲介成交之情形，
19 被告自無須給付服務報酬予原告。

20 五、從而，本件原告依系爭委託契約第10條第1款、第5條規定及
21 系爭承諾書約定、民法第568條規定，求為判決：(一)被告楊
22 素華應給付原告731200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
23 日止按年息百分之5計算之利息。(二)被告陳柏州應給付原告1
24 82800元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分
25 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
26 回，假執行聲請即失依附，應併駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
28 決結果不生影響，爰不一一論述，亦併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
31 民事第五庭 法官 連士綱

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。如
03 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 113 年 8 月 9 日

05 書記官 游舜傑