

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2414號

原告 萬昌不動產股份有限公司

法定代理人 徐意筑

原告 宏創不動產股份有限公司

法定代理人 黃廣成

共同

訴訟代理人 許俊明律師

被告 許素珠

訴訟代理人 陳宇緹律師

蔡亦威律師

黃韋儒律師

被告 林怡君

訴訟代理人 謝宜軒律師

孫培堯律師

黃中麟律師

複代理人 王智妍律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年3月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告許素珠應給付原告萬昌不動產股份有限公司新臺幣100萬元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告林怡君應給付原告宏創不動產股份有限公司新臺幣48萬6,000元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告許素珠負擔3分之2、被告林怡君負擔3分之

01 1。

02 五、本判決第1項，於原告萬昌不動產股份有限公司以新臺幣33
03 萬3,000元為被告許素珠供擔保後，得假執行。但被告許素
04 珠如以新臺幣100萬元為原告萬昌不動產股份有限公司預供
05 擔保，得免為假執行。

06 六、本判決第2項，於原告宏創不動產股份有限公司以新臺幣16
07 萬2,000元為被告林怡君供擔保後，得假執行。但被告林怡
08 君如以新臺幣48萬6,000元為原告宏創不動產股份有限公司
09 預供擔保，得免為假執行。

10 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告主張：被告許素珠委託原告萬昌不動產股份有限公司
13 （下稱萬昌公司）出售門牌號碼新北市○○區○○街00號11
14 樓房地及編號第3號之車位1個（下合稱系爭不動產），委託
15 銷售期間自民國113年2月28日至113年5月30日止，銷售底價
16 為新臺幣（下同）2,500萬元含仲介服務費4%，土地增值稅
17 由屋主自付，嗣後由萬昌公司之合作夥伴即原告宏創不動產
18 股份有限公司（下稱宏創公司）於113年3月2日帶買家即被
19 告林怡君（下逕稱被告姓名，與許素珠合稱被告）至系爭不
20 動產賞屋，林怡君於113年3月2日19時許表示其出價2,430萬
21 元購買系爭不動產並交付10萬元斡旋金，萬昌公司及宏創公
22 司隨即邀約買賣雙方於113年3月3日14時許至宏創公司店頭
23 商談。詎料，林怡君竟於宏創公司收受斡旋金後私下與許素
24 珠接觸，被告並於113年3月3日私下簽立不動產買賣契約
25 書、113年4月18日辦妥移轉系爭不動產之不動產所有權登
26 記，林怡君所為業已違反與宏創公司簽立之確認書（下稱系
27 爭確認書）之約定、許素珠所為則已違反與萬昌公司簽立之
28 一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）之約定，爰
29 依系爭確認書第11條、系爭委託銷售契約第6條，訴請被告
30 給付服務報酬等語。並聲明：（一）許素珠應給付萬昌公司100
31 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息。(二)林怡君應給付宏創公司50萬元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。(三)萬昌公司、宏創公司均願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告部分：

05 (一)許素珠則以：否認林怡君為萬昌公司覓得之買家，且系爭不
06 動產是以一般委託銷售契約書委託多家仲介出售，後續係透
07 過訴外人群耀不動產有限公司（下稱群耀公司）成交，許素
08 珠並有給付仲介費予群耀公司，並未違反系爭委託銷售契約
09 之約定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
10 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 (二)林怡君則以：宏創公司於113年3月2日帶林怡君至系爭不動
12 產看屋，然未見許素珠，宏創公司僅稱林怡君應提高買價，
13 並給付斡旋金10萬元，宏創公司誣稱會將斡旋金交付予許素
14 珠收執，卻自始未交付斡旋金予許素珠，亦未通知林怡君商
15 談售屋事宜，顯未盡居間義務。113年3月2日，林怡君聯繫
16 群耀公司協助居間買賣系爭不動產，113年3月3日中午，群
17 耀公司表示系爭不動產屬於一般委託銷售，並告知已取得許
18 素珠授權，願以2,500萬元出售系爭不動產，被告遂於113年
19 3月3日至群耀公司簽約。又系爭確認書屬定型化契約，113
20 年3月3日時仍在審閱期間內，系爭確認書約定對林怡君不生
21 效力，自無給付服務報酬義務。縱認已生效，系爭確認書約
22 定構成限制競爭、壟斷資訊且顯失公平，違反民法第247條
23 之1及消費者保護法第12條規定，應屬無效等語，資為抗
24 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
25 保，請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第266頁至267頁）

27 (一)許素珠於113年2月28日與萬昌公司簽立系爭委託銷售契約及
28 委託銷售內容變更同意書，委託萬昌公司銷售系爭不動產，
29 委託銷售期間自113年2月28日至113年5月30日，約定成交報
30 酬為成交價之4%（見本院卷第25頁至29頁）。

31 (二)113年3月2日，林怡君曾與訴外人即宏創公司仲介郭志峰至

01 系爭不動產看房，當日許素珠亦在場（見本院卷第189頁、
02 第207頁、第213頁至215頁、第243頁）。林怡君遂於113年3
03 月2日與宏創公司簽立系爭確認書，出價2,430萬元購買系爭
04 不動產，約定居間報酬為承購總價2%，並簽立附停止條件定
05 金斡旋金委託書，並於同日交付斡旋金10萬元予宏創公司，
06 約定113年3月4日返還斡旋金（見本院卷第37頁至39頁、第2
07 42頁）。

08 (三)113年3月2日、113年3月3日，林怡君及其親友有到宏創公司
09 店裡會面（見本院卷第41頁45頁）。

10 (四)許素珠於113年3月3日以買賣為登記原因、113年4月18日移
11 轉系爭不動產之所有權登記予林怡君（見本院卷第47頁至49
12 頁、第127頁至148頁）。被告就系爭不動產約定之買賣價金
13 為2,500萬元。

14 (五)許素珠於113年2月28日與信義房屋就系爭不動產簽立仲介一
15 般委託書（見本院卷第99頁至111頁）。

16 (六)林怡君之母與郭志峰於113年3月3日曾有本院卷第165頁至16
17 7頁之對話，113年3月3日林怡君之母向郭志峰表示要取消斡
18 旋金。

19 (七)林怡君未因購買系爭不動產而支出仲介服務報酬（見本院卷
20 第244頁）。

21 (八)被證五即本院卷第231頁至232頁、原證十六即本院卷第329
22 頁至331頁為許素珠之配偶謝廷海及訴外人即萬昌公司仲介
23 李建泳之通訊軟體LINE對話訊息。

24 四、得心證之理由：

25 (一)萬昌公司依系爭委託銷售契約第6條請求許素珠給付服務報
26 酬100萬元，為有理由；宏創公司依系爭確認書第11條請求
27 被告林怡君給付48萬6,000元部分，為有理由，逾此部分，
28 則屬無據，應予駁回：

29 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
30 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
31 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、5

68條第1項分別定有明文。依系爭委託銷售契約第6條第1項約定：買賣成交者，萬昌公司得向許素珠收取服務報酬，數額為實際成交價之4%；第2項約定：如許素珠與萬昌公司覓得之買家私下成交者，仍應支付第1項約定之報酬予萬昌公司等語（見本院卷第27頁），是依照系爭委託銷售契約之約定，只要許素珠與萬昌公司覓得之買家達成系爭不動產之買賣，即應支付萬昌公司實際成交價之4%服務報酬，衡諸系爭條款之意旨，當係為避免委託人在仲介業者代為覓得潛在買家後，為節省仲介費用，刻意繞過仲介業者而私下與買家成交之不合理情況。系爭確認書第11條約定：買方即林怡君或其配偶、三等親內之親屬於賣方委託銷售期間屆滿後3個月內，就系爭不動產成交者，視為受託人即宏創公司已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委託承購總價2%服務報酬予宏創公司等語（見本院卷第37頁）。是依系爭確認書約定，如林怡君於許素珠委託銷售期間屆滿後3個月內，向許素珠買受系爭不動產，則應給付宏創公司委託承購總價2%之服務報酬。又依林怡君與宏創公司簽立之附停止條件定金斡旋金委託書約定系爭不動產之承購總價為2,430萬元。

2. 經查，於113年3月2日時，林怡君以買家身分，由與萬昌公司合作之宏創公司仲介帶至系爭不動產現場看房，當日許素珠亦在場，此節為兩造所不爭執。復依證人即群耀公司員工劉韋志證稱：林怡君是我朋友，113年3月2日19時許，我知道林怡君要買房子，林怡君跟我說區跟路還有總價，我就用APP查，就查到這個標的，查到所有權人是誰，我是113年3月3日中午到社區，我在社區到處問，最後問到許素珠本人。我是在113年3月3日15時許與許素珠簽立委託銷售契約書，因為時間緊急所以時間往前壓3日。我是113年3月3日才認識屋主許素珠。我是新莊區的仲介不會到樹林，被告簽完買賣契約後我們才有去看系爭不動產，因與林怡君為朋友，故沒有向林怡君收取仲介服務費等語（見本院卷第279頁至282頁）。是依證人劉韋志所述，其係因林怡君告知系爭不動

01 產之位置及價格，始知悉許素珠欲出售系爭不動產，且其於
02 被告成立系爭不動產之買賣契約前，並未實際帶看，即林怡
03 君、許素珠實際上並非透過劉韋志仲介而得到系爭不動產締
04 約之機會。且依原告提出宏創公司仲介郭志峰與林怡君之母
05 對話，亦可見郭志峰建議林怡君提高買價至2,500萬元等語
06 （見本院卷第209頁），而嗣後被告亦係以2,500萬元之價格
07 成交，是可知許素珠確實是透過萬昌公司之仲介，而覓得買
08 家林怡君，林怡君亦係透過宏創公司人員，至現場看屋、並
09 得知屋主為何人，並由原告之仲介人員居間溝通、協調價
10 格，是原告既已提供被告締約之機會，即屬已完成其居間義
11 務，與原告是否實際轉交屋主斡旋金無關，林怡君辯稱宏創
12 公司未將斡旋金10萬元交付予許素珠，未盡居間義務等語，
13 並不足採。從而，許素珠、林怡君既係透過萬昌公司、宏創
14 公司之居間仲介而得成立系爭不動產之買賣契約，萬昌公
15 司、宏創公司自得請求被告給付報酬，職此，萬昌公司依系
16 爭委託銷售契約第6條請求許素珠給付服務報酬100萬元（即
17 實際成交價2,500萬元之4%），宏創公司依系爭確認書第11
18 條請求林怡君給付48萬6,000元（即委託承購總價2,430萬之
19 2%），為有理由，逾此部分，則屬無據。

- 20 3. 至被告辯稱系爭不動產是以一般委託銷售契約書委託多家仲
21 介出售，未違反系爭委託銷售契約之約定等語。按一般不動
22 產委託銷售契約書可分為「一般委託」與「專任委託」二
23 種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親
24 自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託
25 人更早完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲
26 得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事
27 務。則許素珠既與萬昌公司簽立系爭委託銷售契約，以取得
28 更多締約報告之機會，自應受系爭委託銷售契約之拘束，不
29 因系爭委託銷售契約為一般委託而有所不同。而本件萬昌公
30 司確實有透過其合作之宏創公司介紹買方林怡君予許素珠，
31 業如前述，則嗣後被告既已就系爭不動產成交，許素珠自應

01 依系爭委託銷售契約給付萬昌公司服務報酬、林怡君自應依
02 系爭確認書給付宏創公司服務報酬。是被告前開抗辯，尚難
03 憑採。

04 4. 林怡君復辯稱：系爭確認書屬定型化契約，113年3月3日時
05 仍在審閱期間內，系爭確認書約定對林怡君不生效力，自無
06 給付服務報酬義務等語，然契約審閱期間之規定係為保護消
07 費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審
08 閱，有充分了解定型化契約條款之機會，倘消費者於訂約時
09 對契約條款內容已明瞭，並自願放棄其審閱期間之權利，而
10 同意與企業經營者成立契約關係，則該條之保護目的即已達
11 成，基於私法自治及契約自由之原則，並無不可，自不影響
12 該定型化契約之效力。113年3月2日林怡君簽立系爭確認書
13 時，未要求將系爭確認書攜回審閱，更於同日簽立附停止條
14 件定金斡旋金委託書，並交付斡旋金10萬元予宏創公司，約
15 定113年3月4日返還斡旋金，可見林怡君之真意即自願放棄
16 審閱期間而於當日簽署系爭確認書，並委託宏創公司代其與
17 許素珠洽談購買系爭不動產事宜，自難以此抗辯系爭確認書
18 之效力。另林怡君抗辯：縱認系爭確認書已生效，系爭確認
19 書約定構成限制競爭、壟斷資訊且顯失公平，違反民法第24
20 7條之1及消費者保護法第12條規定，應屬無效等語。細繹系
21 爭確認書所載之約定條款，係因房屋仲介公司居間為不動產
22 買賣雙方報告訂約機會或為訂約之媒介而收取報酬，於實際
23 運作上因恐買賣雙方經仲介公司居間介紹後，為逃避給付報
24 酬，而於委託期間內或屆滿後私下成交，故於系爭確認書中
25 約定於委託銷售期間或期間屆滿3個月內與公司仲介之賣方
26 私下成交者，視為已完成居間仲介之服務。上開約定係平衡
27 買賣雙方與仲介之責任，避免買賣雙方規避給付仲介報酬，
28 難認有何顯失公平之情事，是林怡君上開抗辯，亦非可採。

29 (二)原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加
30 計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（均自113年9月7日，見
31 本院卷第87頁、第91頁）至清償日，按週年利率5%計算之遲

01 延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項
02 前段規定相符，亦應准許。

03 (三)至原告雖有聲請對被告進行當事人訊問（見本院卷第309
04 頁），然本件事實已臻明確，並經本院認定如前，是並無再
05 調查之必要。

06 五、綜上所述，萬昌公司依系爭委託銷售契約第6條請求許素珠
07 給付服務報酬100萬元；宏創公司依系爭確認書第11條請求
08 林怡君給付48萬6,000元，及均自113年9月7日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
10 部分，則屬無據，應予駁回。

11 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
12 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
13 額，予以准許。又本件主文第2項所命給付部分雖未逾50萬
14 元，但與主文第1項合併計算其價額已逾50萬元，是本院自
15 不得依職權宣告假執行（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律
16 座談會民事類提案第37號研討結果參照）。至原告敗訴部
17 分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
19 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，就原告對林怡君
21 請求部分，雖有部分敗訴，然因金額甚微，本院認該部分訴
22 訟費用仍應由林怡君負擔，較為公允。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
24 民事第六庭 審判長法官 許瑞東
25 法官 莊佩穎
26 法官 謝依庭

27 以上正本證明與原本無異。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
31 書記官 邱雅珍