臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第752號

原　　告　元象不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡乙誠

訴訟代理人　周宜隆律師

被　　告　高羽辰

000000000000000000

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣63萬元，及自民國113年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

四、本判決第1項，於原告以新臺幣21萬元為被告供擔保後，得假執行。但若被告以新臺幣63萬元預供擔保，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件原由承品不動產經紀有限公司(下稱承品公司)起訴聲明請求：被告應給付承品公司新臺幣(下同)63萬元，及自民國113年1月22日至清償日止，按年息百分之5計算之利息，有民事起訴狀在卷可稽。嗣其於113年10月24日追加元象不動產經紀有限公司為原告，並於113年11月19日撤回承品公司之起訴，並確認聲明如下述訴之聲明所載

（見本院卷二第62頁），核原告上開所為係未變更訴訟標的法律關係，所提基礎事實均為關連，其證據資料於變更後請求之審理上亦得予以利用，復不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且為被告所同意(見本院卷二第62頁、第64頁)，揆諸前開說明，原告此部分所為亦屬適法，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告就其名下新北市○○區○○段00地號土地(權利範圍100000分之376)，暨其上同段1475建號即門牌號碼新北市○○區○○○路0段0000號27樓房屋及地下4層160號停車位(下合稱系爭房地)，於112年7月31日經由訴外人戴詩瑀所任職銷售公司即承品公司簽訂專任委託銷售契約書(下稱第一份委託書)，約定委託出售價格為2,180萬元，服務報酬為實際成交價百分之4，委託銷售期間自112年7月31日起至112年8月31日止，期滿後延長至同年10月31日止，因戴詩瑀於112年9月底自承品公司轉職至原告，系爭房地銷售仍由戴詩瑀負責，被告嗣於112年10月7日以相同條件與原告簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭委託書)，委託期間自同年10月1日至12月31日止，因買方即訴外人廖心齊當時出價2,100萬元，買賣雙方距離成交價格僅相差80萬元，經買賣雙方及原告協調後，被告於112年10月7日同意將委託銷售價格降為2,100萬元，原告則同意將服務報酬減為實際成交價百分之3，嗣被告與廖心齊即簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，詎被告於112年10月10日反悔不賣，廖心齊於112年12月18日以存證信函催告被告於7日內履行合約，否則即解除契約，被告收受後表示系爭買賣契約無效，不願履行出賣人義務，則依民法第568條第1項規定及系爭委託書第6條第5項第4款約定，被告於簽訂系爭買賣契約違約不賣，或因可歸責於被告之事由致解除買賣契約者，視為原告已完成仲介義務，被告應支付約定之服務報酬63萬元（計算式：2,100萬元x3%＝63萬元），為此提起本件訴訟，請求被告給付報酬。並聲明：㈠被告應給付原告63萬元及自113年1月22

日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告及承品公司旗下經紀營業員即戴詩瑀、訴外人黃昭翰明知第一份委託書仍為有效，仍於112年10月7日誘導強逼被告與原告簽立系爭委託書及委託銷售/出租契約內容變更同意書(下稱變更同意書)，被告並非主動委託原告出售，且被告以為系爭房地成交價為2,150萬元，係仲介施行詐術使被告降低售價為2,100萬元，被告於同年10月10日意識簽約過程有問題，曾請仲介跟廖心齊溝通無果，始造成被告違約，依民法第92條規定，被告已撤銷受詐欺之意思表示，原告自不得依無效之系爭買賣契約向被告請求給付居間報酬，遑論系爭委託書並無給予被告3天審閱期，系爭委託書應為無效甚明。又原告自始未拿出廖心齊出價之斡旋單證明，廖心齊於簽約時從未看房，當日僅匯款10萬元，至被告發現後始補匯90萬元，且雙方於同年12年15日換約未果後，廖心齊即於同年12月27日另購屋置產，顯見廖心齊應為原告所尋找之幽靈人頭買方，並無實質合法居間磋商之事實，其手段已嚴重違反經紀業之忠實、誠信義務而與民法第148條誠信原則有違，其請求報酬自無理由等語置辯。並答辯聲明：㈠請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告請求依系爭委託書第6條第5項第4款約定、民法第568條第1項規定請求被告給付居間報酬，應屬有據：

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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。是居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。又系爭委託書第6點第5項第4款約定：，甲方（即被告Ａ０４）簽訂買賣契約後違約不賣（中段）；或因可歸

責於甲方之事由致買方解除買賣契約者（後段），視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方仍應支付約定之服務報酬一節，此有系爭委託書在卷可查（見本院卷二第41頁）

2.經查，兩造於112年10月7日簽訂系爭委託書，被告委託出售系爭房地價格為2,180萬元，服務報酬為實際成交價百分之4，委託期間至112年12月31日止，期間買家廖心齊於112年10月2日出價2,100萬元，並支付10萬元附停止條件定金，期限至112年10月20日，嗣於112年10月7日，原告將服務報酬降為實際成交價百分之3，被告亦同意出售價格降為2,100萬元並與原告介紹之買家廖心齊以2,100萬元簽立系爭買賣契約，買家廖心齊及被告並分別簽立面額90萬元、100萬元本票交由特約地政士保管，嗣被告未履行，廖心齊於112年12月18日以存證信函催告被告於7日內履行合約，否則即解除契約，被告收受後表示系爭買賣契約無效，不願履行出賣人義務，系爭買賣契約業經解除等情，業據原告提出系爭委託書、系爭買賣契約書、變更同意書、服務報酬給付同意書、及板橋港尾郵局126號存證信函、附停止條件定金（斡旋金）委託書、確認書、新北市板橋區農會匯款申請書、本票國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、土城郵局存證號碼479號存證信函各1件在卷可稽（見卷一第31頁至第49頁、卷二第37頁至第51頁、第365頁至第377頁、第403頁至第405頁），是原告請求被告給付服務報酬，洵屬有據。

㈡被告抗辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭委託書無效，應屬無據：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。

而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了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會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選擇放棄審閱期間者，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之原則，尚非不可。且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約無效。

2. 經查，被告抗辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭委託書，此為原告所否認，而被告自陳最早的仲介是戴詩瑀，但他一直換加盟店，於111年2月26日與中信房屋簽定專任委託銷售契約書時，戴詩瑀有出現等語（見本院卷第346頁），則被告雖抗辯系爭委託書未給予三日審閱期，然被告前於111年2月26日與中信房屋江翠北側重劃加盟店簽訂專任委託銷售契約書及委託銷售/出租契約內容變更同意書，委託中信房屋江翠北側重劃加盟店銷售其所有之系爭房地，被告當時於專任委託銷售契約書親自載明「本人無須審閱期。Ａ０４」之字樣，經紀營業員為戴詩瑀一節，有中信房屋專任委託銷售

契約書（編號：A0000000）1件（見本院卷二第263頁至第275頁），之後被告於112年7月31日與承品公司簽訂第一份委託書，及於112年10月7日與原告簽訂系爭委託書，經紀營業員均為戴詩瑀等情，有第一份委託書及系爭委託書各1件在卷可查（見本院卷一第21頁至第27頁、卷二第37頁至第43頁），又被告不論與中信房屋江翠北側重劃加盟店、承品公司或原告簽立專任委託銷售契約，所使用均為中信房屋全體加盟店所使用之同一份專任委託銷售契約書，其所有條文內容及條件均完全相同，且服務被告之經紀營業員均有戴詩瑀，被告早在簽定系爭委託書前19個月即已完全知悉專任委託銷售契約書之內容，且自行放棄契約審閱期，又被告直至113年11月19日開庭前均未提及系爭委託書之審閱期間乙事，故縱原告未於簽約前未給予被告系爭委託書之審閱期間，依上開說明，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，被告自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約無效。從而，被告抗辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭委託書，而主張系爭委託書無效，應屬無據。

㈢被告抗辯簽訂系爭委託書、變更同意書之意思表示係受原告施行詐術所致，被告得依民法第92條第1項規定撤銷其簽訂契約之意思表示，並無理由：

1.按「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示」，民法第92條第1項前段定有明文。次按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，但必相對人因其行為而陷於錯誤（最高法院89年台上字第2293號判決意旨參照）。是被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決參照）。本件被告既主張其簽訂契約之意思表示係受原告詐欺所為，依前揭說明，自應由被告就其受原告詐欺之事實負舉證之責。

2.被告以承品公司與原告之仲介黃昭翰，隱瞞買家吳先生已出價1,980萬元，而對被告惡意低報買家吳先生只出價1,950萬元，且以階梯式加壓突襲設局被告，臨時抽換合約，讓被告簽署系爭委託書、變更同意書，並找來昱森地政士聯合事務所地政士設計系爭買賣契約第16條其他約定第3項，讓被告簽發本票擔保，而主張原告施用詐術云云，為原告所否認，然查被告簽定第一份委託書後，買家吳彥成於112年10月1日支付現金10萬元斡旋金，並簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書願出價1980萬元，買家廖心齊於112年10月2日支付現金10萬元斡旋金並簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書願出價2,100萬元等情，有附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書各2件（見本院卷二第361頁至第367頁），又原告母親與黃昭翰於112年10月2日LINE對話，原告母親告知「成交價至少要2100以上」，此有LINE對話紀錄1紙可查（見本院卷二第127頁），則不論原告之仲介黃昭翰告知被告買家吳先生出價1,950萬元，而未告知已經出價1,980萬元，是出於故意或有所誤認，亦均未達到被告所要求2,100萬元甚明，原告因而安排出價達被告要求成交價至少要2,100萬元之買家廖心齊於112年10月7日與被告商談買賣價金，尚難認原告有何施用詐術。再者被告並非無行為能力之人，被告自承簽約當時被告母親亦有陪同（見本院卷二第64頁），參以現今不動產交易具有實價登錄之公開資訊，被告既願意接受系爭委託書、變更同意書所載價格出售系爭房地，則被告或有自身資金周轉因素、或有其他投資考量，或有其他儘速出售系爭房地之需求，尚難僅以變更同意書委託銷售價格2,100萬較系爭委託書銷售總價2,180萬元為低，即可認定係受原告詐欺、強逼所致，且也未據被告提出事證以實其說，被告此部分所辯，亦非可採。

㈣被告另辯稱廖心齊應為幽靈買家，原告未善盡居間義務，原告請求居間報酬有違反民法第148條誠信原則，並無理由：

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目

的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。然按民法第148條第1項所定之權利行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，固可認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，若當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，並據以行使其依法享有之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用，俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，苟雙方在對等基礎下，本於自主意思及自主決定訂立契約，縱契約之內容僅在圖自己之利益，而未慮及對方之利潤，如經衡量權利人與義務人雙方之利益狀態，並非旨在犧牲他人之利益者，亦難認其係違反誠信原則（最高法院111年度台上字第1271號判決參照）。

2.查買家廖心齊於112年10月2日支付現金10萬元斡旋金並簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書願出價2,100萬元等情，已如前述，被告於112年10月7日與廖心齊簽訂系爭買賣契約，不論上開斡旋金委託書、確認書或系爭買賣契約書上買方欄均有廖心齊之簽名，另簽約當天買方廖心齊所支付附停止條件定金10萬元轉為不動產買賣契約之定金10萬元，廖心齊另簽立面額90萬元本票1張交付予特約地政士Ａ０１，並於112年10月7日至10日國慶連續假期結束後上班日即112年10月11日匯款90萬元予原告一節，有票號WG0000000號本票、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證各1件在卷可稽（見本院卷二第375頁、第377頁），實難認被告所辯買家廖心齊為幽靈買家為可採，又證人即處理系爭買賣契約地政士Ａ０１於本院證稱雙方是在中信房屋雙十路江翠店簽約處簽

約，兩造都在親自到場，有無家人陪同我沒印象。當天到現場有準備履約保證的契約，雙方有提到本件不做履保，後續要做換約動作，至於什麼原因，我只要雙方同意就會依照雙方意思為繕寫。合約第16條第2 、3 點手寫字跡是伊的字。換約考量應該是賣方，因為買方有準備支付本案現金。買賣雙方是為了不動產買賣契約書第16條其他約定事項之第3項規定，賣方當場開立本票100萬元，買方亦同時開立本票90萬元，開立本票原因買方部分是作為價金給付的保證，賣方部分是作履約的保證。買賣雙方開立本票是出於自由意志，無受強暴、脅迫或詐欺之情事，現場氣氛很正常。本票一開始都是伊代為保管，後續在112 年12月18日買方發存證信函請求賣方履約催告，後續在112 年12月26日將本票交給廖心齊，並於112 年12月27日有發土城郵局479 號存證信函通知被告、中信房屋解除保管義務並已經將本票及價款交給買方等語（見本院卷二第392頁至第396頁）。證人Ａ０１為處理系爭買賣契約、系爭房地買賣所有權移轉等相關地政士，具有不動產登記、測量、不動產買賣契約撰擬等專業，與兩造均無特殊情誼，然觀其證述內容尚合情理且無刻意偏向原告之處，更已具結擔保所述真實，應無甘冒偽證罪責故為虛偽陳述之必要，是可認其所證為真，則依證人Ａ０１所言，原告確實有覓得買家廖心齊與被告簽立系爭買賣契約，被告所辯買家廖心齊為幽靈買家並無可採。

3.查，原告居間仲介被告與廖心齊就系爭房地為買賣，並簽定系爭買賣契約，則原告依照系爭委託書、服務報酬給付同意書請求服務報酬，系爭房地買家廖心齊難認為幽靈買家，既如前述，已難認原告有以損害被告為主要之目的，且被告本於系爭房地所有權人身分，有權處分系爭房地，被告與廖心齊締約，均係本於自由經濟市場機制下，自行斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的所締結契約。原告既已為居間服務，本於兩造簽定系爭委託書，提起本件訴訟，自屬權利正當行使，亦難認原告提起本件訴訟係違反

誠信原則可言。

㈤按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2項分別定有明文；又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告請求被告給付報酬，依服務報酬給付同意書上記載使用房屋交易安全制度，賣方之服務報酬由專戶於簽定不動產買賣契約時一次撥付（見本院卷二第51頁），又依系爭買賣契約第16條第2項約定「本案關於履保之規定，視為未約定。」，因原告之服務報酬給付約定時為未使用房屋交易安全制度，則應為未定確定期限之給付，被告在受原告催告而未為給付時，始負遲延責任。又本件民事追加原告狀繕本於113年11月5日送達被告，有送達證書1紙（見本院卷二第55頁）在卷可稽，即應以民事追加原告狀繕本送達被告生催告效力，至於原告另主張應以板橋三民路郵局存證號碼24號存證信函，於113年1月16日送達被告生催告效力，惟上開存證信函內容所載為承品公司向被告催告服務報酬，並非原告向被告催告服務報酬，原告此部分主張尚難認有理，因此，原告請求被告給付63萬元，自民事追加原告狀繕本送達翌日即113年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，同屬有據，逾此範圍，則屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭委託書、民法第568條規定請求被告給付63萬元，及自113年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。。

五、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，核與法律規定均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　顏妃琇

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　　115　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　鐘怡文