

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第767號

原告 富盛不動產經紀有限公司

法定代理人 陳淑妙

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 蔡柄頤

訴訟代理人 邱樹裕律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年4月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣107萬元，及自民國114年4月9日起至清償  
日止按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣35萬6,000元為被告供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣107萬元為原告預供擔保，得免為假執  
行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年9月25日簽立內政部版要約書  
（下稱系爭要約書）及確認書（下稱系爭確認書），委由原  
告仲介購買門牌號碼新北市○○區○○街00號13樓房地（下  
稱系爭房地），經原告居中斡旋與賣方即訴外人賴俊宏就系  
爭房地成立買賣契約，買賣總價為新臺幣（下同）5,350萬  
元（含車位），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契  
約）。依系爭確認書第10點約定，被告於買賣契約簽訂時應  
給付原告買賣總價款2%計算之服務報酬即107萬元（計算  
式：5,350萬元乘以2%=107萬元），並於簽訂不動產買賣契  
約書時以現金一次給付，然被告迄未給付報酬，爰依系爭確  
認書、民法第568條規定，訴請被告給付報酬等語。並聲  
明：(一)被告應給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告未使被告得充分事先審閱系爭要約書及系爭  
03 確認書，致被告倉皇簽立，是前開契約所約定之服務報酬依  
04 消費者保護法第11條之1第3項規定不構成契約內容。又系爭  
05 確認書第10點約定顯失公平，依照消費者保護法第12條第2  
06 項第3款規定應無效。又被告多次向訴外人即原告仲介楊建  
07 德表示如貸款成數不足，則系爭買賣契約自動解約，並於11  
08 3年10月5日簽立系爭買賣契約當日向楊建德表示要將該約帶  
09 回審閱，且就居間服務報酬至多僅願意給付20萬元，楊建德  
10 表示知道了，然卻未協助被告將系爭買賣契約帶回審閱，亦  
11 未在系爭買賣契約條款備註如貸款成數不足，則系爭買賣契  
12 約自動解約，以及被告僅願給付20萬元服務報酬之意旨，故  
13 原告顯未提供符合被告需求之服務內容，依民法第571規定  
14 不得請求報酬，縱認原告得請求報酬，亦請求法院依民法第  
15 572條酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)  
16 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第181頁至182頁）：

18 (一)被告於113年9月25日簽立系爭要約書及系爭確認書，委由原  
19 告居間仲介購買系爭房地（見本院卷第13頁至15頁）。兩造  
20 間契約法律性質為居間契約。

21 (二)經原告居中斡旋與賴俊宏就系爭房地成立系爭買賣契約，買  
22 賣總價為5,350萬元（含車位），並於113年10月5日簽訂系  
23 爭買賣契約（見本院卷第17頁至32頁）。被告嗣向賴俊宏提  
24 起請求返還買賣價金之訴，經本院114年度訴字第121號判決  
25 被告敗訴確定，該案判決認定：被告與賴俊宏並未約定無法  
26 貸款買賣價金之8成作為解約條件。

27 四、得心證之理由：

28 (一)原告請求依系爭確認書第10條、民法第568條第1項規定請求  
29 被告給付居間報酬，應屬有據：

30 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  
31 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其

01 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5  
02 68條第1項分別定有明文。是居間人於契約因其媒介而成立  
03 時，即得請求報酬（最高法院49年台上字第1646號判例意旨  
04 參照）。又系爭確認書第10點約定：買賣雙方簽訂買賣契約  
05 時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付相當於成交  
06 總價2%之服務報酬予受託人。如因可歸責於買方之事由，  
07 致買賣契約解除，或買賣雙方合意解除買賣契約，不論有無  
08 簽訂不動產買賣契約書，買方仍應支付成交總價2%之服務  
09 報酬予受託人等語，此有系爭確認書在卷可查（見本院卷第  
10 15頁）。

11 2. 經查，兩造於113年9月25日簽立系爭要約書及系爭確認書，  
12 約定以總價5,350萬元為議價金額，委託原告為被告居間仲  
13 介購買系爭房地，並約定於買賣契約成立時，即應向原告支  
14 付以買賣總價款2%計算之服務報酬。而被告於113年10月5  
15 日與賴俊宏簽訂系爭買賣契約，以總價5,350萬元買受系爭  
16 房地等情，有系爭要約書、系爭確認書、系爭買賣契約附卷  
17 可按（見本院卷第13頁至至32頁）。是原告請求被告給付服  
18 務報酬，洵屬有據。

19 (二)被告抗辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭要約書及確認  
20 書，是前開契約所約定之服務報酬依消費者保護法第11條之  
21 1第3項規定不構成契約內容，應屬無據：

22 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  
23 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型  
24 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規  
25 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍  
26 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型  
27 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，  
28 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。  
29 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  
30 委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產  
31 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

01 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  
02 契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有  
03 詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽  
04 約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營  
05 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  
06 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  
07 約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其  
08 他因素，而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄  
09 權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。  
10 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  
11 隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過  
12 相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，  
13 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，  
14 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  
15 關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖  
16 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  
17 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  
18 期間之規定為由，主張契約無效。

- 19 2. 經查，被告抗辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭要約書及  
20 系爭確認書，此為原告所否認（見本院卷第131頁至133  
21 頁），而被告自陳係在113年9月13日委由楊建德購買系爭房  
22 地（見本院卷第77頁），則被告雖於113年9月20日進行手術  
23 （見本院卷第87頁），然在113年9月13日至113年9月18日期  
24 間，被告均有與楊建德討論系爭房地買賣事宜，此有被告提  
25 出與楊建德之通訊軟體LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第  
26 85頁、第89頁），則至113年9月25日簽立系爭要約書及系爭  
27 確認書前，被告是否無充分時間可以審閱契約，已屬有疑。  
28 且依被告提出與楊建德之通訊軟體LINE對話紀錄觀之，被告  
29 顯然知悉契約有審閱期間乙事，此由被告所傳之截圖畫面內  
30 容提及「簽約有五天審閱期，把合約帶回來給我看」等語可  
31 證（見本院卷第95頁），且被告自陳其丈夫亦為仲介老闆，

01 同時經營代書事務所等語，則可認被告自對房屋買賣實務知  
02 之甚詳，又被告直至113年10月5日均未提及系爭要約書及系  
03 爭確認書之審閱期間乙事，故縱原告未於簽約前未給予被告  
04 系爭要約書及系爭確認書之審閱期間，依上開說明，自亦應  
05 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  
06 以違反審閱期間之規定為由，主張契約無效。從而，被告抗  
07 辯原告未給予充分審閱期間審閱系爭要約書及系爭確認書，  
08 是前開契約所約定之服務報酬依消費者保護法第11條之1第3  
09 項規定不構成契約內容，應屬無據。

10 (三)被告抗辯系爭確認書第10點內容依消費者保護法第12條第2  
11 項第3款規定，顯失公平無效，應屬無據：

12 1. 按「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
13 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其  
14 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除  
15 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主  
16 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成  
17 者」，消保法第12條定有明文。又定型化契約條款是否違反  
18 誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目  
19 的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契  
20 約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當  
21 事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非  
22 其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當  
23 之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。亦為  
24 消保法施行細則第13條、第14條所明定。衡諸現代社會中，  
25 個人日常生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由  
26 交易雙方個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定  
27 型化契約即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言  
28 之，定型化契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業  
29 經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思  
30 合致而訂立之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之  
31 基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條

01 件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，  
02 雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此  
03 前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最  
04 大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之  
05 不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化  
06 約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其  
07 歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約  
08 自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條  
09 款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之  
10 一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之  
11 情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年  
12 度台上字第2220號判決意旨參照）。從而，消費者於締約時  
13 是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約  
14 條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則及  
15 對消費者顯失公平而無效。

- 16 2. 被告抗辯系爭確認書第10點約定買賣契約成立時，被告須給  
17 付原告成交總價2%之服務報酬，並未有其他關於原告之服  
18 務如不符合被告要求時應如何處理之約定，且被告無充分審  
19 閱期間與原告磋商，則原告有無為被告爭取最佳利益不無疑  
20 問，是原告可不論磋商結果是否符合被告最佳利益，即得以  
21 委託條件強令被告給付服務報酬，致被告無取捨權利，原告  
22 亦無盡善良管理人義務為被告所要求內容為磋商之必要，難  
23 達成系爭確認書、系爭要約書之目的，與消費者保護法第12  
24 條第2項第3款規定有違，應認該條款顯失公平而屬無效等語  
25 （見本院卷第80頁）。惟觀諸系爭要約書所訂承購價格，係  
26 由被告於締約時自行決定，被告事前當可綜合考量不動產客  
27 觀價值、個人購買意願與委託期間等各項因素，自為妥適之  
28 決定，足以避免有高於行情而不欲購買之情況發生，而原告  
29 則須努力依被告所欲承購之價格與賣方洽談，如無法達成，  
30 則原告無法取得服務報酬，自非被告抗辯原告無須盡善良管  
31 理人注意義務而得任意以委託條件強令被告給付服務報酬。

01 又系爭確認書雖就被告應負之義務為約定，然衡諸原告於未  
02 向被告取得任何報酬前，即須協助洽詢不動產所有權人有無  
03 意願出售，過程中尚須協同被告看屋，及隨時向被告報告業  
04 務聯繫結果等情，而上開買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等  
05 費用支出，概由原告自行負責，可知原告為完成為被告尋找  
06 合適標的媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約  
07 義務，當須支付相當之費用成本，並盡善良管理人注意義  
08 務，如因違反上開義務造成被告損害，被告亦得依民法相關  
09 規定請求原告賠償，則兩造既各自負有對等之義務，尚難認  
10 系爭確認書第10點有何違反誠信、平等互惠原則而對被告顯  
11 失公平情事，是被告上開抗辯，均無足採。

12 (四)被告抗辯原告未提供符合需求之服務內容，依民法第571條  
13 規定不得請求報酬，應屬無據：

14 1. 被告抗辯多次向楊建德表示如貸款成數不足，則系爭買賣契  
15 約自動解約，並於113年10月5日簽立系爭買賣契約當日向楊  
16 建德表示要將該約帶回審閱，且就居間服務報酬至多僅願意  
17 給付20萬元，楊建德未協助被告將系爭買賣契約帶回審閱，  
18 亦未在系爭買賣契約條款備註如貸款成數不足，則系爭買賣  
19 契約自動解約，以及被告僅願給付20萬元服務報酬之意旨，  
20 顯未提供符合被告需求之服務內容，依民法第571條規定不  
21 得請求報酬等語（見本院卷第176頁至177頁）。惟查，觀諸  
22 被告提出與楊建德之通訊軟體LINE對話紀錄內容，被告於11  
23 3年9月26日雖向楊建德表示：買賣合約上面記得一定要幫我  
24 備註一句話貸款成數不足的話自動解約。然楊建德並未允諾  
25 而僅回覆：方便接電話嗎？。被告回應：但基本上只要給我  
26 們排到，我們都是可以八成的。因為我們是銀行世家。復於  
27 113年10月5日簽訂系爭買賣契約當日，被告向楊建德表示：  
28 只針對買賣合約上的出金順序去談，10/11(五)200萬頭款，  
29 11/15(五)350萬餘頭款，12/30-1/5間補足剩餘1成，所以今  
30 天簽約只要上述條件他都ok我們今天就一定會簽沒有問題等  
31 語（見本院卷第93頁至94頁、第100頁）。可見楊建德未曾

01 同意於系爭買賣契約上加註貸款成數不足，則系爭買賣契約  
02 自動解約等文字，且在簽約當日，被告亦未再為此要求，被  
03 告亦未自行在系爭買賣契約、特別約定事項內約明貸款成數  
04 不足之法律效果，是自不得以此謂原告未提供符合需求之服  
05 務內容。

- 06 2. 又被告雖曾於113年10月5日簽約當日向楊建德表示：我老公  
07 聽到仲介費一開始2%，他直接說不買了，我後來跟他講說  
08 我有談1%，他還是很生氣，說不要，他跟我說他就只願意  
09 出20萬仲介費，其他那些出款方式條件他都不care。而楊建  
10 德並未回應同意調降仲介費，而僅回覆：我懂你意思了（見  
11 本院卷第101頁），顯見兩造並未就仲介費部分調降為20萬  
12 元達成合意，而原告不願調降仲介費報酬並非違反其對於委  
13 託人之義務，亦無違反誠實及信用方法，自不符民法第571  
14 條之情形。從而，被告以此抗辯原告未提供符合需求之服務  
15 內容，依民法第571條規定不得請求報酬，應屬無據。

16 (五)被告請求依民法第572條酌減報酬，核屬無據：

- 17 1. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公  
18 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572  
19 條定有明文。再按不動產經紀業管理條例第19條第1項規  
20 定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣  
21 或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產  
22 實際成交價金6%或一個半月之租金」。
- 23 2. 被告抗辯原告所提供服務據有瑕疵，應依民法第572條酌減  
24 報酬等語（見本院卷第177頁至178頁）。惟原告並未違反民  
25 法居間義務，已如前述，而原告自113年9月13日開始受被告  
26 委託為其尋找合宜之不動產標的，並接送、陪同被告至現場  
27 看屋，並在被告與賴俊宏間斡旋，就買賣價金達成共識，嗣  
28 後被告並在原告協助下與賴俊宏磋商、簽訂系爭買賣契約，  
29 原告因履行居間事務，確有付出相當之勞費，且本件報酬亦  
30 未高於不動產經紀業管理條例第19條第1項所定之報酬計收  
31 標準上限。是被告請求酌減服務報酬，並不可採。

01 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
04 人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效  
05 力，民法第229條第1、2項分別定有明文；又遲延之債務，  
06 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  
07 利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之  
08 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為  
09 5%，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告請求被  
10 告給付報酬，依系爭確認書第10點，被告應於系爭買賣契約  
11 簽立時即給付本件報酬，是被告自該期限屆滿時起即應負遲  
12 延責任，則原告請求被告給付另自起訴狀繕本送達被告翌日  
13 即114年4月9日（見本院卷第57頁）起至清償日止，按週年  
14 利率5%計算之遲延利息，同屬有據。

15 五、綜上所述，原告依系爭確認書、民法第568條規定請求被告  
16 給付107萬元，及自114年4月9日起至清償日止，按週年利率  
17 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

18 六、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，核與法律規  
19 定均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

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

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

24 民事第六庭 法官 謝依庭

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

29 書記官 邱雅珍