

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第1501號

原告 富華國際行銷有限公司

法定代理人 梁語恩（原名梁筱羚）

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 王桂珍

訴訟代理人 吳玲華律師（法律扶助律師）

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾萬元，及自民國一百一十二年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟參佰元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年3月8日簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約）、買方給付服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書），委託原告居間仲介購買訴外人林文祥所有之新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍全部）及其上同段168建號即門牌號碼同區大觀路2段148巷82號建物（權利範圍全部，下合稱系爭房地），並承諾給付原告買賣總價款2%之服務報酬，被告與林文祥經原告居間媒介乃於112年3月9日就系爭房地簽訂買賣總價款1,510萬元之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告並於同日簽訂客戶服務費確認單（下稱系爭確認單），承諾給付原告服務報酬

40萬元，系爭買賣契約嗣雖因故解除，但不影響被告給付服務報酬之義務，惟被告拒不給付，爰本於居間之法律關係，依系爭承諾書、系爭確認單之約定，請求被告給付服務報酬40萬元等語。1.被告應給付原告40萬元，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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單之「王桂珍」簽名非被告所簽，系爭確認單亦無原告為當事人之標記，系爭確認單契約無法成立，縱認系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單為真正，但各該契約均為定型化契約，原告未事先提供被告審閱，依消費者保護法第11條之1第3項規定，不構成契約內容等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，被告與林文祥於112年3月9日就系爭房地簽訂買賣總價款1,510萬元之系爭買賣契約，系爭買賣契約嗣因金融機構核貸被告之金額不足而經被告與林文祥於112年3月27日協議解除等事實，有系爭買賣契約、系爭房地謄本、地籍異動索引、協議書可稽（見本院卷第17頁至第22頁、第73頁至第113頁、第123頁至第129頁），且為兩造不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單之「王桂珍」簽名是否真正？被告有無簽訂系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單？

系爭斡旋契約、系爭承諾書之「王桂珍」簽名及訂約，係被告於112年3月8日在其住家附近便利商店親簽訂立，而系爭確認單之「王桂珍」簽名及訂約，則係被告於112年3月9日在原告公司親簽訂立之情，此經證人即本件經紀營業員陳鑫宏於本院審理中具結證述在卷（見本院卷第166頁至第173頁），審之系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單之「王

01 桂珍」簽名筆跡（見本院卷第181頁至第185頁），與無爭議
02 之系爭買賣契約被告簽名筆跡（見本院卷第20頁、第22頁）
03 的結構佈局、態勢神韻、筆畫特徵、書寫習慣甚貌似，應可
04 判定為同一人即被告所簽，核與證人陳鑫宏證述情節相符，
05 堪認系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單之「王桂珍」
06 簽名為真正，且系爭斡旋契約、系爭承諾書、系爭確認單為
07 被告親簽訂立。

08 (二)兩造間有無就系爭房地成立居間購買契約？

09 依被告簽訂之系爭斡旋契約載明「立契約書人（即購屋人）
10 茲為向所有權人承購如下所標示之不動產標的物件（即系爭
11 房地），特委託受託人居間仲介…。立契約書人：（被告簽
12 名）。受託人：原告」（見本院卷第133頁）及系爭承諾書
13 載明「立書人（即購屋人）委託原告（受託人）居間仲介購
14 買新北市○○區○○路0段000巷00號房地…。立書人：（被
15 告簽名）。經紀業名稱：原告」（見本院卷第135頁），可
16 知被告與原告間確已成立被告委託受託人原告居間仲介購買
17 系爭房地之契約。

18 (三)兩造間有無成立系爭確認單契約？

19 被告於112年3月8日簽訂委託受託人原告居間仲介購買系爭
20 房地之系爭斡旋契約、系爭承諾書後，翌日在原告新北市板
21 橋區文化路公司簽訂系爭確認單，就委託受託人居間購買系
22 爭房地一事，承諾給付受託人服務報酬40萬元，業如前述，
23 並有系爭斡旋契約、系爭承諾書、確認單可考，足認被告對
24 系爭確認單之他造當事人即被告承諾給付服務報酬之對象為
25 原告已清楚認知，並無混淆誤認之虞，縱系爭確認單記載
26 「立書人王桂珍委託東森房屋板橋縣民大道/板橋文化路/板
27 橋江翠北側加盟店（和豐國際實業有限公司/富華國際行銷
28 有限公司/豐華國際行銷有限公司居間仲介買賣坐落新北市
29 ○○區○○路0段000巷00號房地…。立書人：（被告簽
30 名）」略不明確（見本院卷第23頁），但仍無礙兩造間已成
31 立系爭確認單契約且兩造為該契約當事人之事實。

01 (四)被告抗辯原告未給予審閱期間，系爭斡旋契約、系爭承諾
02 書、系爭確認單不構成契約內容有無理由？

03 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
04 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前1項規定
05 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
06 成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化
07 契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公
08 告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1第1、
09 3、4項定有明文。而內政部於92年7月公告之不動產委託銷
10 售定型化契約應記載及不得記載事項則規定不動產委託銷售
11 定型化契約之審閱期間不得少於3日。惟上開審閱期間之規
12 定係為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，有充分
13 了解定型化契約條款之機會，如消費者已有充分審閱契約之
14 機會，或於訂約時對於契約條款內容業已明瞭知悉，該條之
15 保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約條款內容之期
16 間，雖未達規定期間，倘消費者有充分了解契約條款之機
17 會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄其審閱
18 期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基於私
19 法自治及契約自由之原則，尚無不可，對於該定型化契約之
20 效力自不生影響。

21 2.系爭斡旋契約、系爭承諾書為定型化契約，而被告固係於11
22 2年3月8日初次審閱後即訂約，惟觀之系爭斡旋契約首以紅
23 色字體記載「本契約及其附件於112年3月5日經委託人攜回
24 審閱__日（契約審閱期間至少為3日）。受託人簽章：原
25 告。委託人簽章：（被告簽名）」等情（見本院卷第181
26 頁），理性之購屋人當會對於該條款有相當之注意及理解，
27 被告當亦已充分了解其有審閱期間之權利，參之陳鑫宏有先
28 向被告朗讀各該條款，並解釋說明各該條款內容及權利義
29 務，確認被告已理解條款內容後，始簽訂系爭斡旋契約、系
30 爭承諾書等節，此據證人陳鑫宏於本院審理時證陳明確（見
31 本院卷第168頁至第169頁），足認被告於訂約前已相當程度

01 了解系爭斡旋契約、系爭承諾書條款內容，始會在該契約審
02 閱欄位處簽名，且被告告既知悉其有要求審閱期間之權利，
03 仍依訂約時個人考量及其他情況，自行選擇於初次審閱日訂
04 約，無異自願放棄審閱期間之權利，否則被告自會當場向原告
05 所屬人員陳鑫宏提出異議或質疑，或要求攜回審閱，或要
06 求延後訂約，而非同意當場訂約。準此，被告既已明瞭知悉
07 系爭斡旋契約、系爭承諾書條款內容，並自願放棄審閱期間
08 之權利，而同意當場與原告訂約，消費者保護法所定審閱期
09 間之保護目的即已達，不違該審閱期間規定保護消費者之意
10 旨，自不影響系爭斡旋契約、系爭承諾書及其定型化契約條
11 款之效力。至於系爭確認單約定被告承諾給付原告服務報酬
12 40萬元之條款，則為兩造於112年3月9日個別磋商、個別約
13 定之條款內容，不論審閱期間之有無及長短，均屬有效。

14 (五)原告請求被告給付服務報酬有無理由？金額若干？

- 15 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
16 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
17 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
18 68條亦有明定。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，
19 即得請求報酬，此觀民法第565條、第568條之規定甚明，其
20 後契約因故解除，於所得報酬並無影響（最高法院49年度台
21 上字第1646號、72年度台上字第1537號裁判參照）
- 22 2.被告與林文祥經原告居間媒介已於112年3月9日成立系爭買
23 賣契約，業經證人陳鑫宏於本院審理中證述綦詳（見本院卷
24 第166頁至第173頁），並有系爭買賣契約可按，雖系爭買賣
25 契約嗣因故解除，但對原告向被告請求服務報酬之權利仍不
26 生影響。
- 27 3.系爭承諾書原約定被告承諾給付原告買賣總價款2%之服務
28 報酬，其後因經原告與林文祥磋商，促成買賣總價款最終降
29 至1,510萬元，被告乃簽訂系爭確認單承諾給付原告之服務
30 報酬提高至40萬元，即以系爭確認單變更系爭承諾書有關服
31 務報酬金額之約定等情，亦據證人陳鑫宏於本院審理時證陳

在卷（見本院卷第169頁至第170頁），復有系爭承諾書、系爭確認單可參，而該40萬元服務報酬（相當於買賣總價款2.649%），並不逾內政部公告之不動產仲介經紀業報酬計收標準第1項「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣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實際成交價金6%或1個半月之租金」之規定，則原告依系爭確認單之約定，請求被告給付服務報酬40萬元，自屬有據。

五、綜上所述，原告本於居間之法律關係，依系爭確認單之約定，請求被告給付40萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月29日起（見本院卷第39頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，被告就原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項、第91條第3項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳佳君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 113 年 3 月 1 日

書記官 李庭君