

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度簡上字第129號

上訴人 吳定綻

被上訴人 世興房屋有限公司

法定代理人 蔡瑞雄

訴訟代理人 陳方秋冷

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國112年6月15日本院潮州簡易庭112年度潮簡字第295號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人委託被上訴人居間仲介(下稱系爭仲介服務)，於111年6月1日，與訴外人鄒秀櫻就其所有之坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)，以新臺幣(下同)8,600,000元價金成立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，依兩造系爭仲介服務約定，上訴人應於系爭買賣契約成立後，給付被上訴人依買賣價金2%即172,000元之仲介報酬。詎上訴人經催告後仍未給付，爰依居間法律關係請求本件，並聲明：上訴人應給付被上訴人172,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人於原審經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，理由略以：被上訴人前揭主張，業提出不動產買賣意願書、土地買賣契約書、收款明細確認表、買方給付服務費承諾書、服務費確認單、催告函等件為證，而上訴人經本院通知，未於言詞辯論期日到場或以書狀為爭執，綜以上述證據，堪信被上訴人主張為真等語。

四、上訴人不服，提起本件上訴，主張略以：伊簽訂系爭仲介服

01 務契約時，曾明確告知被上訴人購買農地係為興建農舍、休  
02 閒渡假中心之用，詎被上訴人明知系爭土地為特定農業用地  
03 而無法興建農舍，亦未告知土地登記謄本之使用分區涵義等  
04 細節，致伊誤認系爭土地得以興建農舍而簽立系爭買賣契  
05 約。嗣系爭買賣契約因故未完成履行，系爭土地迄今亦未移  
06 轉登記予伊名下，伊締約時給付之訂金亦遭如數沒收，則本  
07 件被上訴人自未履行民法第567條第1項規定之據實報告義  
08 務，且有同法第571條規定之違反對委託人即上訴人居間義  
09 務情形，被上訴人自不得向伊請求給付居間報酬。況本件亦  
10 於消費者保護法第13、14條等規定有違，伊自無給付仲介佣  
11 金與被上訴人之義務等語。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上  
12 訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

13 五、被上訴人除續予引用原審主張外，並補充陳述略以：當初向  
14 上訴人介紹系爭土地時，上訴人並未特別強調購買系爭土地  
15 之用途。且伊公司於系爭買賣契約成立前，亦曾將物件表、  
16 土地登記謄本、地籍圖、標的物現況說明書等件提供與上訴  
17 人查閱，承辦代書亦曾向上訴人說明系爭土地情況。至能否  
18 興建農舍，須端視土地面積而定。伊公司於系爭買賣契約11  
19 1年6月1日簽立後，即已完成系爭仲介服務之居間契約義  
20 務，上訴人即應給付居間報酬等語。並聲明：上訴駁回。

21 六、本院之判斷：

22 (一)經查，系爭土地原為訴外人鄒秀櫻(下稱鄒秀櫻)所有，土  
23 地分區為：特定農業區，使用地類別為：農牧用地；上訴  
24 人(下稱吳定綻)於111年5、6月間經被上訴人(下稱世興房  
25 屋)媒介，向鄒秀櫻以8,600,000元價格購買系爭土地，吳  
26 定綻與鄒秀櫻於111年6月1日簽立土地買賣契約書，吳定  
27 綻並已支付簽約款525,000元與鄒秀櫻；吳定綻於簽立上  
28 開土地買賣契約書前，亦與世興房屋訂有居間服務契約  
29 (即系爭仲介服務)而簽立「買方給付服務費承諾書」1  
30 紙，雙方約明系爭仲介服務報酬為買賣總價款2%；嗣系  
31 爭買賣契約成立後，吳定綻亦經世興房屋確認本件仲介服

01 務費為172,000元，吳定綻並於111年6月1日簽有「服務費  
02 確認單」1紙；吳定綻嗣以系爭土地不符購買目的為由，  
03 拒絕給付鄒秀櫻系爭買賣契約之剩餘款項，系爭買賣契約  
04 因而遭鄒秀櫻通知解除；吳定綻迄未給付世興房屋系爭仲  
05 介服務費用等節，除為兩造不爭執外，並有卷附不動產買  
06 賣意願書(原審卷第15頁)、土地買賣契約書(原審卷第17  
07 至33頁)、買方給付服務費承諾書(原審卷第35頁)、服務  
08 費確認單(原審卷第37頁)、催告函(原審卷第39至43頁)等  
09 可佐，上情堪信屬實。

10 (二)系爭買賣契約已經成立，世興房屋已履行居間契約義務，  
11 吳定綻依兩造間系爭仲介服務約定內容，應給付世興房屋  
12 仲介費172,000元：

13 1.查吳定綻與鄒秀櫻已於111年6月1日簽立系爭土地買賣  
14 契約(原審卷第31頁參照)，又依吳定綻與世興房屋就系  
15 爭仲介服務簽立之「買方給付服務費承諾書」約定，於  
16 仲介土地之買賣契約成立時，買方即應支付世興房屋買  
17 賣總價款2%計算之服務費(原審卷第37頁參照)，則世  
18 興房屋起訴本件主張吳定綻給付系爭仲介服務費172,00  
19 0元，合於兩造約定，自屬有據。

20 2.吳定綻固辯稱：伊買農地是要來蓋農舍、休閒渡假中  
21 心，伊無土地相關專業，世興房屋為專業仲介，對於法  
22 規自然較消費者清楚，自應告知伊系爭土地事實上並無  
23 法達成其購買之目的，然世興房屋全未盡告知義務，自  
24 有民法第567、571條規定之違反對委託人之義務，且利  
25 於賣方鄒秀櫻者，即不得向伊請求給付仲介費用云云。  
26 惟此節為世興房屋否認，主張於買賣雙方交易前，已經  
27 如實告知吳定綻系爭土地為農業用地性質，並本件從未  
28 據吳定綻告知購買目的，自無吳定綻所稱未履行仲介義  
29 務情事等語，並據提出吳定綻親簽之世興房屋不動說明  
30 書1紙為據。而查，依前開世興房屋提出之不動產說明  
31 書及附件(本院卷第31至37頁參照)內容以觀，除經載明

該說明書亦視為土地買賣契約一部分外，說明書上之「目錄」欄亦經登載而勾選有：土地謄(影)本、地籍圖(影)本、物件現況說明書等件，下方則有鄒秀櫻、世興房屋仲介方秋冷及吳定綻之親簽，並於該說明書後方亦確實附有上開3份附件，甚且其中附件「標的物現況說明書(土地)」上，亦據3方再次親簽其名於右下角(本院卷第37頁參照)。再觀諸附件土地謄(影)本、地籍圖(影)本之查詢日期均為111年5月30日，早於111年6月1日簽立系爭買賣契約前，時序上並無扞格，在在可證，世興房屋主張於系爭買賣契約成立前，已如實告知吳定綻系爭土地相關資訊而無隱匿並已盡仲介義務，與事實相符而屬可採。況再經勾稽系爭土地買賣契約書第15條之特別約定事項，其上亦經買賣雙方手寫記載：「1.點交時如有農作物，甲方(按即吳定綻)同意延3個月等乙方收成，再交付土地。」等語(原審卷第25頁參照)，並參照前開不動產說明書附件之土地登記謄本(本院卷第33頁參照)、標的物現況說明書(土地)(本院卷第37頁參照)上亦均經載明：「系爭土地為特定農業區農牧用地；其上現況有農作物」等語，益證吳定綻於購買系爭土地時，不可能不知悉系爭土地確為農地性質，本件辯解如上，要無可採。至就其購買系爭土地之目的係為蓋農舍、興建渡假中心部分，除該部分之主張均未據吳定綻於本件審理時，舉證證明確屬系爭買賣契約成立之先決前提特約條件外，卷附資料亦乏隻字片語可認確有其情，是吳定綻此部分主張，至多僅屬其購買系爭土地動機，而顯非系爭土地買賣契約成立之必要生效要件，自無礙系爭買賣契約已於111年6月1日成立生效事實，世興房屋就此亦無擔保(必然可蓋農舍或渡假中心)或應代為查證明確之居間契約義務。又依兩造簽立之系爭仲介服務書面契約即「買方給付服務費承諾書」(原審卷第35頁)內容以觀，亦經載明略以：「...若可歸責於本

人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人。」等語(原審卷第35頁)，則無論系爭土地買賣契約是否現仍生效力，亦無足以動搖世興房屋已依約履行仲介義務事實，吳定綻自應依兩造間居間契約負如數給付系爭仲介服務費義務無訛，本件並查無世興房屋有違反民法第571條或567條規定情事，自無該條規定之適用。

3. 吳定綻又主張，本件應有消費者保護法(下稱消保法)第13、14條規定違反平等互惠原則情形，系爭仲介服務即居間契約對伊自不生效力云云。按消保法第13條第1項規定：「企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。」，第14條規定：「定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。」。而查，縱認本件兩造間簽立之書面居間契約(即「買方給付服務費承諾書」，原審卷第35頁參照)確有消保法適用，惟除該承諾書內容言簡意賅(僅單面A4紙內容)，無過多繁複、繁瑣約款外，約定之居間契約成立重點包含服務費計算基準(即房屋買賣總價款2%)、應給付之時間等，亦據詳載於書面上，且欄位內容一望即知，僅消一般識字程度且有基本社會生活經驗之人，均可直接明白其意而無困難，依吳定綻為民國61年出生顯非一全無社會生活常識之人，於簽立系爭仲介服務書面契約時，自難諉稱不知簽立該承諾書而同意給付仲介費用意義，本件自無消保前揭規定之「定型化契約條款未經明示內容，或內容非消費者得預見」等情形。又依消保法第11之1條第1、3項規定：「(第1項)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。(第3項)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。」而查，本件「買方給付服務費承諾書」（無簽署日期）之簽立亦無違反該審閱期間疑義：依前開「買方給付服務費承諾書」下方欄位所載（原審卷第35頁參照），吳定綻本件委託系爭仲介服務方式，係勾選「斡旋金契約」方式為之，又依該承諾書所載，選擇此一方式為仲介服務，吳定綻同時應簽立另紙「不動產買賣意願書」（原審卷第15頁參照），並應於其上載明斡旋金委交世興房屋運用相關細節（含斡旋金金額、提出之方式為現金或支票、斡旋有效期間等），復依前開「不動產買賣意願書」第3條所載之斡旋金有效期間為：至111年5月17日止，足見兩造顯係於此一期日前即已簽立上開「買方給付服務費承諾書」無訛，再本件係於111年6月1日系爭買賣契約成立當日，始經兩造會算而於同日簽立「服務費確認單」1紙（原審卷第37頁），並載明系爭仲介服務費為172,000元，則吳定綻就系爭居間書面契約即「買方給付服務費承諾書」之簽立，及至世興房屋向其確認仲介費用之金額時，至少已有13日以上期間可資審閱內容而決定是否接受系爭仲介服務，惟於此期間未見吳定綻就系爭仲介服務約定內容向世興房屋有何異議，從而本件亦無違反消保法規定之定型化契約應有30日以內審閱期間情形，吳定綻自無從主張可不受兩造間「買方給付服務費承諾書」拘束餘地，附此敘明。

七、綜上所述，世興房屋依居間法律關係請求吳定綻給付系爭仲介服務費172,000元，為有理由，應予准許，原審為上訴人此部分敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判如上主張，為無理由，應駁回其上訴。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 27 日  
民事第三庭 審判長法官 潘 快

法官 郭欣怡

法官 曾士哲

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 陳恩慈