

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第886號

原告 永恆房產股份有限公司

法定代理人 張銘書

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 朱怡瑄律師

被告 彭俊翔

訴訟代理人 溫淑津

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告前受訴外人廣天建設有限公司（下稱廣天公司）之委託，銷售門牌號碼新竹縣○○鎮○○路000巷00號房屋暨坐落之土地（下稱系爭房地），委託期間自民國113年11月29日起至114年2月28日止。原告於受託後，旋對系爭房地進行市場調查、廣告企劃等，並於114年1月間為被告帶看多次。未料，被告於同年月13日簽訂「要約書」（下稱系爭要約書），向原告出價新臺幣（下同）3,700萬元欲購買系爭房地後，竟於3日後之114年1月16日，私下找訴外人廣天公司達成買賣交易，嚴重違反商業倫理及合約精神，依據「買方給付服務費承諾書」（下稱系爭承諾書）中關於「若買方或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後二個月內，就上開房地與賣方成交時，買方同意視為受託人已完成居間仲介之義務，買方仍應給付委託承買價百分之貳為服務報酬」之約定（下稱系爭約款），被告應給付74萬元【計算式：3,700萬元×2%=74萬元】予原告。

01 二、兩造並未將帶看標的列為契約內容，原告得否請求服務費，  
02 繫諸系爭承諾書之給付條件是否成就。又被告對系爭房地之  
03 現況已十分了解，此經證人李宏傑證述其有為被告詳細介紹  
04 系爭房地資訊、買賣流程、提供現況說明書參看等語得證，  
05 且被告尚曾於113年9月8日簽署買賣議價委託書及本票，供  
06 原告業務員李宏傑原任職之台灣房屋仲介股份有限公司（下  
07 台灣房屋公司）議價。再被告係於自由意志下與原告議定本  
08 件服務費，締約時並未發生任何足以剝奪雙方磋商協議契約  
09 內容之情形；且未逾不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第  
10 1條所定成交價金6%標準；被告復未撤回系爭要約書、承諾  
11 書之意思表示，則本於契約自由原則，兩造均應受系爭承諾  
12 書約定之拘束，亦即被告負有給付服務費之義務。

13 三、原告已於系爭要約書中明確告知契約審閱權，且無妨礙被告  
14 行使該項權利之行為，被告具充分了解合約條款之機會，惟  
15 其基於節省時間、爭取交易機會等考量，在原告業務員書寫  
16 之「本人已充分了解合約內容，可立即生效」字句旁簽名，  
17 可認係本人之意思而選擇放棄審閱期間，在現代私法自治及  
18 契約自由原則下，並無不可，自不可再事後以此主張文件無  
19 效。

20 四、綜上，爰依系爭承諾書之約定，提起本件訴訟，請求被告給  
21 付服務費。並聲明：（一）被告應給付原告74萬元，及自起  
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
23 息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）願供擔保，請准宣  
24 告假執行。

25 貳、被告則以：

26 一、被告雖於114年1月16日，以3,760萬元之價格，向廣天公司  
27 購買系爭房地，惟伊早於113年8、9月間，即曾由斯時尚任  
28 職於他家不動產仲介公司之訴外人李宏傑之居間，而認識該  
29 筆不動產，僅因諸多因素致未成交。被告嗣於114年1月間，  
30 接獲轉任原告公司之訴外人李宏傑之來電，其聲稱建設公司  
31 願降價，且以可協助壓低價金為由，以3,700萬元價金誘使

01 被告倉促簽署系爭要約書。

02 二、然而，被告於簽署系爭要約書時甫返台，又逢剛下班精神疲  
03 憊，未能細閱小字內容，文件上之「本人已充分了解合約內  
04 容，可立即生效」字句，並非被告書寫。且該份文書之性質  
05 屬要約之引誘，無拘束力；文件更未經原告簽名用印，以致  
06 要約條件未成立。再者，訴外人李宏傑於簽署當時並未提供  
07 帶看或說明服務、未檢附不動產說明書現況，更未於簽署後  
08 再與被告就本案為聯繫；原告所提出之市場調查及廣告企  
09 劃，亦為網站上之公開資訊；系爭承諾書上未填寫受託人名  
10 稱；兩造所成立者為一般委託，非專任委託。事實上，被告  
11 係自善意第三人即銀行貸款部門處，取得賣方聯絡資訊，進  
12 而成立購屋契約，與原告之仲介行為無因果關係。

13 三、是以，原告未履行不動產經紀業管理條例第23、24條所定之  
14 義務，且本件交易非因原告之仲介媒介而成立，系爭要約書  
15 及承諾書又不具效力，復經原告於其上畫叉註記作廢，是原  
16 告請求仲介報酬欠缺法律依據。為此聲明：（一）原告之訴  
17 及假執行之聲請均駁回；（二）訴訟費用由原告負擔；  
18 （三）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 參、得心證之理由：

20 一、查原告主張其受廣天公司之委託銷售系爭房地，並為被告居  
21 間協調，詎被告竟於簽署系爭要約書及承諾書後，私下找廣  
22 天公司達成買賣交易，應按系爭約款給付服務報酬等情，業  
23 據其提出一般委託銷售契約書、委託事項變更契約書、要約  
24 書、買方給付服務費承諾書、土地及建物登記謄本等件為  
25 證。而被告固不否認有簽署系爭要約書、承諾書，及與廣天  
26 公司成立買賣契約等事實，惟仍以前詞置辯。是本件所應審  
27 究者為：（一）被告簽署之系爭要約書、承諾書，是否成立生  
28 效？（二）原告依據系爭承諾書之系爭約款約定，請求被告  
29 給付服務報酬，有無理由？茲論述如下。

30 二、被告簽署之系爭要約書、承諾書，是否成立生效？

31 （一）按「法律行為，不依法定方式者，無效」，民法第73條本文

01 固有明文。前開規定之適用，以要式行為為前提，所謂要式  
02 行為，係指經法律規定，法律行為須依一定方式為之，始能  
03 發生效力，否則，即為無效者(民法第73條立法意旨參照)。  
04 而不動產買賣透過仲介購買房地時簽署之要約書，雖實務上  
05 多會採用書面格式，惟其終究不屬要式契約，不因其記載不  
06 全而得逕認合約不生效力。

07 (二)次按，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以  
08 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以  
09 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1  
10 項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條  
11 款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌  
12 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  
13 項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1  
14 定有明文。而查內政部依前開規定所公告之「要約書定型化  
15 契約應記載及不得記載事項」(下稱系爭規範)，業已規定  
16 不動產買賣要約書之應記載事項包含不得少於3日之契約審  
17 約期。惟審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權  
18 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款  
19 之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目  
20 的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達  
21 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  
22 為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同  
23 意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審  
24 閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法  
25 自治及契約自由之原則，亦尚非不可。

26 (三)經查，細觀原告所提出，被告不否認由其簽署之系爭要約書  
27 暨承諾書所示(見卷第27-29頁)，其中要約書審閱期間段  
28 落所書寫之「本人已充分了解合約內容，可立即生效」字  
29 句，雖為原告仲介員李宏傑所書寫，此經證人李宏傑到庭證  
30 實：依字跡判斷，該等字跡為伊所寫等語詳實(見卷第108  
31 頁)，據此計算審閱期雖不足前開消保法所規定之3日。然

01 本院審酌被告於簽署系爭要約書之前，早於113年8、9月  
02 間，即曾透過前任職台灣房屋公司之相同仲介員李宏傑之居  
03 間，而取得系爭房地買賣資訊、多次前往現場查看，被告復  
04 曾出具要約書、簽發本票，委託李宏傑斯時任職之台灣房屋  
05 公司向系爭房地之屋主議價，此為被告所不爭執，復經證人  
06 李宏傑到庭為相同證述（見卷第104-113頁），足認被告於  
07 簽署系爭要約書、承諾書前，有充分了解定型化契約條款之  
08 機會。再考量被告為智慮正常、非欠缺社會經驗之成年人，  
09 買賣房屋亦非日常消費，理應深思熟慮，不至就契約條款毫  
10 無所悉即願貿然簽署契約，堪信被告自係實際了解契約書之  
11 內容，方願簽立。從而，系爭要約書暨承諾書之交付審閱期  
12 間雖有不足契約所約定之3日審閱期，然原告既未有妨礙消  
13 費者事先審閱契約之行為，被告亦已充分了解條款後同意與  
14 原告成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間，揆  
15 諸前揭說明，應非法所不允。

16 (四)次查，系爭要約書之賣方簽章欄位，雖未經廣天公司用印，  
17 惟此乃因原告尚未居間協調完成之必然結果，蓋賣方僅於同  
18 意依要約書上之條件出售時，方會蓋印其上，是被告以此一  
19 欄位空白為由，辯稱系爭要約書不生要約效力云云，顯屬誤  
20 解。再查，系爭承諾書之經紀業名稱欄位，雖亦未具原告簽  
21 章，惟該份文件與前揭系爭要約書乃同時簽立，且係被告基  
22 於同一買賣標的簽署之文件，依其文義可得推認係被告就系  
23 爭房地一併簽署予原告之契約；加以系爭要約書、承諾書屬  
24 不要式契約，不因記載不全而影響其效力，是被告以此為由  
25 爭執文件效力，亦屬無據，不足採信。此外，系爭要約書、  
26 承諾書頁面劃叉之理由，係因李宏傑接獲廣天公司告知系爭  
27 房地已自行出售完畢，無再委託原告銷售之必要等，遂經李  
28 宏傑於其上作相關註記以為提醒，亦即該等記號為原告公司  
29 內部作業所產生之劃記，非可因此推認契約無效。

30 (五)綜上，被告所簽署之系爭要約書、承諾書，業已成立生效之  
31 事實，堪予認定。

01 三、原告依據系爭承諾書之系爭約款約定，請求被告給付服務報  
02 酬，有無理由？

03 (一)按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
04 者，無效；定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推  
05 定其顯失公平，消費者保護法第12條第1項、第2項第1款分  
06 別定有明文。又依照當事人一方預定用於同類契約之條款而  
07 訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該  
08 部分約定無效：□免除或減輕預定契約條款之當事人之責任  
09 者。□加重他方當事人之責任者。□使他方當事人拋棄權利  
10 或限制其行使權利者。□其他於他方當事人有重大不利益  
11 者，民法第247條之1亦著有明文。

12 (二)次按，現今不動產交易市場，因資訊並非完全公開，或因不  
13 動產交易之技術性、專業性、高價性，及交易需配合金融機  
14 構之資金融貸業務與不動產登記事項，乃經由仲介業者居間  
15 並提供交易過程之協助，消費者藉以減省買賣不動產過程中  
16 所需支出之勞力與時間，仲介業者則與消費者約定，買賣成  
17 交時，由消費者支付仲介業者一定之報酬，作為仲介業者努  
18 力促成買賣完成之對價，據此，如於委託期間屆滿後之一定  
19 時間內，買賣無法成交，則由仲介業者自行吸收所有行銷費  
20 用與勞務成本，確為法律規範下之當前仲介業者之操作模  
21 式，而為避免仲介業者實際投入心力付諸流水及避免客戶惡  
22 意圖免給付服務報酬，始規定仲介業者可與消費者約定委託  
23 期間屆滿後一定期間內，委託者與曾經斡旋之客戶達成契  
24 約，仍視為仲介業者仲介義務之完成而得請求給付服務報  
25 酬，此由首揭內政部範本亦有相當之條款，亦可佐認。惟此  
26 對委託之消費者而言，確屬限制其自由交易之權利，故實應  
27 斟酌仲介業者與消費者所簽訂契約之實際內容是否公平，否  
28 則無異於委託者再也無法與仲介業者曾經斡旋過之客戶進行  
29 交易，有害於契約自由，對消費者顯失公平，且不利於市場  
30 機制之發展。

31 (三)經查，系爭承諾書乃原告用以與多數消費者訂立同類契約單

01 方所預先擬定之文件條款，此有系爭承諾書附卷可稽（見卷  
02 第29頁），自屬定型化契約條款無訛。次查，內政部92年6  
03 月26日修正發佈之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項  
04 第3款為「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成  
05 仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應  
06 全額一次付予受託人：(三)『受託人已提供委託人曾經仲介之  
07 客戶資料』，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該  
08 資料內之客戶成交者。『但經其他不動產經紀業仲介成交  
09 者，不在此限』。」，互核系爭承諾書中之系爭約款內容  
10 「若買方或其配偶、二親等內之親屬『於賣方委託期間屆  
11 滿』後二個月內，就上開房地與賣方成交時，買方同意視為  
12 受託人已完成居間仲介之義務，買方仍應給付委託承買價款  
13 百分之貳為服務報酬。」（見卷第29頁），可知系爭約款較  
14 內政部發佈之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款  
15 內容，短少「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料」此  
16 一前提要件、增設「於賣方委託期間屆滿」此項要件、刪除  
17 「但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限」此一不給  
18 付服務報酬之但書情形，顯係限制消費者於合理、可得特定  
19 之條件之下自由交易之權利。

20 (四)第查，於本案中，原告未曾介紹賣方予被告認識，亦未提供  
21 賣方資訊予被告，此為原告所不爭執（見卷第218頁），則  
22 原告並未提供仲介之客戶資料予被告之事實，即堪認定。衡  
23 諸首揭內政部不動產委託銷售契約書範本第11條規範目的，  
24 以及締約雙方之權義衡平，本件原告以預先擬定之定型化契  
25 約即系爭承諾書之系爭約款內容，排除「受託人已提供委託  
26 人曾經仲介之客戶資料」此一得請求違約處罰之前提要件，  
27 亦即不論原告有無提供過曾經仲介之客戶資料，一律均得向  
28 被告請求給付服務報酬，自屬顯失公平。再查，系爭約款所  
29 增設「於賣方委託期間屆滿」之要件，係屬不特定之條件，  
30 而以現今不動產之交易市場資訊在當前制度規劃下尚非完全  
31 透明，「賣方之委託期間」非一般買方所得自行查詢而知

01 悉，且原告亦自承未提供相關資訊予被告，業如前述，則衡  
02 諸社會通念及一般不動產交易常情，該等增設內容亦非合  
03 理，同時加重被告之責任且對被告有重大之不利益，應認對  
04 被告有顯失公平之處。此外，依據不動產仲介員即證人李宏  
05 傑之具結證言：伊於113年9月在台灣房屋公司任職時，曾為  
06 被告及其母親帶看系爭房地多次，並經被告書面出價，惟因  
07 洽談價格有落差而未成交；嗣經轉任原告公司後，伊再提供  
08 系爭房地資訊予被告參考，而被告於系爭要約書之出價，雖  
09 已達賣方實拿金額以上，惟未達加計服務費後之數額，故賣  
10 方未於系爭要約書上簽名等語（見卷第106-107頁），足悉  
11 其尚未居間協調完成，亦即被告與賣方嗣後得成立買賣契  
12 約，非原告仲介勞務之成果，且原告於交易過程所提供之協  
13 助亦非相應，蓋被告就系爭房地所得資訊多係來自台灣房屋  
14 公司，倘要求被告給付高額服務費予原告，對被告而言顯失  
15 公平。

16 (五)是以，依據消費者保護法第12條第1項及民法第247條之1規  
17 定，應認系爭約款無效，原告自不得據此請求被告給付服務  
18 報酬。

19 四、從而，系爭承諾書上之系爭約款係屬無效，則原告依據該等  
20 約定，請求被告給付服務報酬74萬元及其遲延利息，為無理  
21 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請  
22 即失所附麗，一併駁回之。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於  
24 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

25 六、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判  
26 決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
28 民事第一庭 法 官 林南薰

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
02 書記官 田宜芳