

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第62號

原告 知見不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃鵬諦

訴訟代理人 陳義銘

被告 林子傑

訴訟代理人 康皓智律師

複代理人 蔡憲騰律師

凌正峰

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬元及自民國一一一年九月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七；餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾陸萬柒仟元，為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告與其妻即訴外人康淑靜於民國110年7月29日與原告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），自同年8月1日起將二人分別所有之臺北市○○路0號、0之0號房屋暨各自所座落土地（下分別稱系爭0號、0之0號不動產）委託原告以新臺幣（下同）1億5800萬元銷售，服務報酬為實際成交價之百分之3，應於交屋時繳清，至委託期限屆滿，雙方於111年4月1日復簽訂契約書內容更改附表（下稱系爭更改附表），將委託日期延至111年4月30日。嗣證人鄭翔帆於111年4月15日以每戶5500萬元、共計1億1000萬元價格，買受系爭0號、0之0號不動產，並委由代

書於原告公司簽訂不動產買賣契約書，依約辦理過戶手續，再於同年7月13日付清款項及點交房產完畢。詎被告竟以出售價格太低，拒不依約給付服務報酬，爰依系爭委託銷售契約第5條約定、民法第566條及第568條規定（請求擇一為有利判決），請求被告給付原告依銷售價金5500萬元之百分之3計算之服務報酬165萬元等語。並聲明：被告應給付原告165萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告係於110年7月29日簽訂系爭委託銷售契約當日始首見該契約書，並未有審閱期，違反消費者保護法第11條第1項規定，是該定型化契約之約定應為無效，兩造後續簽訂之系爭更改附表則屬更改無效之契約，當亦屬無效。退步言，縱認系爭委託銷售契約第5條為有效，然兩造於簽立系爭更改附表時，因價金與原先預估有落差，原告之訴訟代理人陳義銘曾向被告夫婦表示不會向二人收取仲介費，被告夫婦方簽立系爭更改附表，同意以落差近5000萬元之價格出售系爭0號、0之0號不動產，原告曾向證人鄭翔帆表示因未向被告收取仲介費，所以價金可以壓低，故此事為證人鄭翔帆所明知。從而原告請求為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證理由：

(一)、關於原告依系爭委託銷售契約第5條約定請求報酬165萬元部分：

原告主張被告應依系爭委託銷售契約第5條約定，給付原告依銷售價金5500萬元之百分之3計算之服務報酬165萬元等語；為被告否認，並以前詞置辯。惟查：

受託人（按即原告）於買賣成立時，應向委託人（按即被告與訴外人康淑靜）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之3（含稅，最高不得超過中央主管機關之規定），兩造所簽署之定型化契約即系爭委託銷售契約第5條前段固定有

01 明文。惟按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三
02 十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第
03 一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該
04 條款仍構成契約之內容。消費者保護法第11條之1第1項、第
05 3項分別定有明文。觀原告提出之一般委託銷售契約書前言
06 部分記載「本契約於中華民國110年7月29日經攜回審閱__日
07 （契約審閱期間至少為三日）。違反前項規定者，該條款不
08 構成契約內容。但委託人得主張該條款仍構成契約內容。
09 …」，及末端簽約日期記載「中華民國110年7月29日」（本
10 院111年度司促字第11657號卷〈下稱司促卷〉第16頁），可
11 知原告係於110年7月29日將系爭委託銷售契約交付被告審
12 閱，兩造並於當日簽約。再酌以系爭委託銷售契約條款共16
13 條，內容係就委託銷售系爭不動產之各項細節及兩造之權利
14 義務詳加約定，原告於交付系爭委託銷售契約當日，即與被
15 告簽約，原告顯未給予被告合理之審閱期。至原告主張契約
16 內容很長，均會事先給委託人看，事後才簽約云云（本院卷
17 第151頁），則未提出任何證據可佐，自非可採。準此，原
18 告未給予被告合理審閱期，違反消費者保護法第11條第1項
19 規定，依同條第3項規定，系爭委託銷售契約第5條給付仲介
20 報酬之約定不得構成契約內容而屬無效，則本於系爭委託銷
21 售契約所簽定延長委託期間之系爭更改附表，當亦屬無效。
22 則原告依系爭委託銷售契約第5條約定請求被告給付仲介報
23 酬，即無所據。

24 (二)、關於原告依民法第568條第1項規定，請求報酬110萬元部
25 分：

26 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
27 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形非受報酬即
28 不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；居間人，以契
29 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
30 條、第566第1項、第568條第1項規定甚明。查被告出售系爭
31 不動產，係經由原告報告訂約之機會及媒介，兩造間就仲介

01 出售系爭不動產之法律關係，應屬居間契約。又兩造間之系
02 爭委託銷售契約之約定既為無效，業如前述，自應適用民法
03 居間之規定規範兩造之權利及義務。又原告主張被告拒絕給
04 付仲介報酬後，兩造於協商過程中已合意將賣方仲介報酬降
05 為價金之百分之2等語，業據原告提出律師函（司促卷第23
06 頁）為證，並為被告所不爭執（見本院卷第152、174頁）。
07 足認兩造就系爭居間報酬已合意以銷售金額百分之2計算，
08 則原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付服務報酬11
09 0萬元（計算式： $55,000,000 \times 2\% = 1,100,000$ 元），即屬有
10 據。

11 2、被告抗辯：原告訴訟代理人陳義銘曾向被告夫婦表示不會向
12 二人收取仲介報酬，被告方同意以落差近5000萬元之價格出
13 售系爭0號、0之0號不動產云云，並舉證人鄭翔帆為證。惟
14 證人即系爭不動產之買受人鄭翔帆於本院審理時證述：「…
15 在房屋購買磋商過程，陳先生（按即原告訴代理人陳義銘）
16 有跟我說明他的困難，例如原屋主表示房屋價格太低或是原
17 屋主不願意付仲介費等，但陳先生如何與原屋主溝通我不清
18 楚。陳先生說他有困難，原屋主不願意付仲介費，想要用這
19 個方式要求提高房價，我就說我不願意再提高房價，但我說
20 如果只是仲介費的問題，我願意補貼仲介費，減少陳先生的
21 損失，如果對方還不願意，那我就不買了。依照行情，因為
22 高價房屋的仲介費都可以談，我當時想對方最多可能付1 %
23 仲介費，那我就付2 %，讓案件成交。這是我內心的想法，
24 我在溝通也有跟陳先生說，後來仲介費就給了200 萬元。陳
25 先生就說他會盡量跟屋主溝通，至於能不能成交就要看陳先
26 生的努力了。」、「（問：是否先與陳先生溝通後，才與賣
27 方成立買賣契約？）這是溝通過程，中間有斡旋，過程都是
28 靠陳先生幫忙，最後拍版定案就直接簽約了。我跟陳先生在
29 書面上約定的是2 %，但我當時有說高額房屋我只會給1
30 %，當時陳先生沒有正面回答，只說最後再討論。（問：最
31 後付了200萬元的仲介費給陳先生？）是的。」、「（問：

第一次斡旋書為9千萬元，仲介費寫2%；之後第二次斡旋是1億500萬元，仲介費2%，成交時要收220萬元，因為房屋是證人要買給長輩的，我感覺證人很孝順，就減了20萬元，證人當時有說高額仲介費為1%，但我說我們公司合約書都是寫2%，所以當時並未同意仲介費為1%，後來成交後在商討時只同意減20萬元，是否如此？）不是，陳先生有同意減20萬元，但我也有在LINE明確說給2%是減少他的損失。（問：你有口頭說只要付成交價1%仲介費，但書面上寫2%仲介費，你當時也簽名了，陳先生或原告公司有無同意以1%計算？）沒有。」、「（問：我當時是跟證人說賣方不願意付仲介費，不是說我們公司不向賣方收取仲介費？）對，他是說對方不付，但不知道他怎麼跟對方溝通。（問：當陳先生跟你說對方表示仲介費過高，意圖提高賣價，後來你跟陳先生說如果只是仲介費問題，你本來心裡想將來成交後要磋商仲介費時只願意付1%，如果是這樣你願意提高仲介費為2%，這時陳先生有跟你說明如果是這樣，原告公司就不跟賣方收取仲介費，或是後來磋商交易過程陳先生有跟你說因為這樣他們不跟賣方收取仲介費以促成買賣成交？）陳先生跟我說這個案件有可能收不到賣方的仲介費，所以我才同意提高到2%減少陳先生的損失，陳先生只有說因為我的善意所以他願意減少20萬元仲介費。當時我的感覺是原告公司可能不會收賣家的仲介費，陳先生講得很模糊，所以讓我有這種感覺，成交後陳先生也沒有跟我說他們跟賣家約定要不要收賣家的仲介費，他也不會跟我講。」、「（問：陳先生或原告公司跟你說賣方不願意付仲介費是何時？）印象中第一次斡旋就提過，那一次是口頭聊到。之後記憶比較深刻是1億500萬元那次也有提過，之後又拉高了500萬元，我就說之後我就不加價了，如果是這個價錢我只願意付1%仲介費。」等語（本院卷第94至97頁）。由上開證人鄭翔帆所述與原告訴訟代理人陳義銘就系爭不動產買賣之洽談始末，二人均係針對被告夫婦所開出之價金與證人鄭

01 翔帆可接受之價金，以及證人鄭翔帆願意負擔之買方仲介報
02 酬金額部分，進行磋商，過程中證人鄭翔帆雖有聽聞原告訴
03 訟代理人陳義銘向其表示賣方不願意付仲介報酬或原告可能
04 收不到賣方仲介報酬等語，然亦表示原告訴訟代理人陳義銘
05 講得很模糊，係伊主觀感覺原告可能不會跟被告夫婦收仲介
06 報酬，實際上伊對原告與被告夫婦溝通收取仲介報酬之過程
07 並不知悉，原告亦未告知伊詳情。故證人鄭翔帆證述內容，
08 尚無法證明原告與被告夫婦曾合意就仲介系爭不動產，不收
09 取被告仲介報酬之事實。此外，被告復未提出其他證據可資
10 證明原告確向被告夫婦承諾不收取被告(按即賣方)仲介報
11 酬，被告此抗辯尚難憑採。

12 (三)、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付11
13 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月17日（見司促
14 卷第42頁）起至清償止，按週年利率百分之5計算之利息，
15 為有理由；原告逾此部分之請求，則無理由。

16 四、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執
17 行或免為假執行，於法核無不合，爰分別酌定相當金額宣告
18 之；至原告敗訴部分，此部分之請求既經駁回，其假執行之
19 聲請亦失所附麗，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
21 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

22 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
23 訟法第79條，390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
25 民事第一庭 法 官 劉逸成

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
29 命補正逕行駁回上訴。

30 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日
31 書記官 康雅婷

