臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第922號

原　　告　翊富不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　李銘德

訴訟代理人　成旭昇

被　　告　袁式一

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李家蓮律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國111年12月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百一十一年三月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟參佰元，其中新臺幣參仟貳佰貳拾伍元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告於民國111年2月12日因原告之居間，以新臺幣（下同）1020萬元承購訴外人張閏凱所有桃園市○○區○○段0000地號土地（權利範圍223/10000）暨坐落其上門牌號碼桃園市○○區○○○街00○0號12樓房屋（下合稱系爭不動產），經訴外人張閏凱與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、買賣履約保證申請書（下稱系爭申請書）後，被告允諾給付原告居間報酬30萬元，訴外人張

閏凱同意給付居間報酬10萬元，並有服務報酬收取確認單（下稱系爭確認單）可證，詎被告於簽訂系爭買賣契約後，竟以訴外人張閏凱同係住商實業股份有限公司（下稱住商公司）加盟企業之受僱人為由，於111年2月15日向經紀人員李銘德為單方解除系爭買賣契約之意思表示，經同案經紀人員左佩娟於111年2月19日轉照訴外人張閏凱，系爭買賣契約遂解除，然訴外人張閏凱於簽約時非原告之受僱人，亦非住商公司任一加盟企業之受僱人，且被告曾有不動產交易經驗一次，於簽約前亦曾前往現場勘屋3次，足認其簽訂系爭買賣契約並無急迫、輕率或無經驗之情形，今因可歸責被告之事由解除契約，無礙原告向被告請求30萬元之居間報酬；另因訴外人張閏凱曾同意給付本件買賣交易之居間報酬10萬元予原告，系爭買賣契約因被告以悖離事實之事由解約而可歸責被告，原告不能向訴外人張閏凱請求居間報酬，縱使原告仍再受訴外人張閏凱委託銷售系爭不動產，惟已造成原告受有訴外人張閏凱應給付10萬元報酬之損害，而原告以郵局存證信函請求被告給付前開居間報酬計40萬元，並於111年3月18日送達被告，是本件給付遲延責任須由被告自該存證信函送達翌日起即111年3月19日承擔，爰依居間契約及侵權行為損害賠償之法律關係提起本件訴訟，並聲明被告應給付原告40萬元，及自111年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，且願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告透過原告仲介而與訴外人張閏凱簽立系爭買賣契約，然該契約未記載審閱期且訴外人張閏凱任職於住商公司，違反消費者保護法（下簡稱消保法）關於審閱期間之規定，系爭買賣契約自始無效，則原告自不得請求報酬；兩造間係因買賣成屋成立仲介契約，原告為不動產經紀公司，提供不動產仲介服務，為消保法所規範之企業經營者，被告為消費者，兩造間因系爭契約書所生之法律關係，自屬消保法之消費關係，而有消保法之適用；被告於111年2月12日簽訂系爭買賣契約契及確認單後發現其上未載審閱期間，且事

後發現訴外人張閏凱為原告員工，顯然已違反消保法第11條及不動產經紀管理條例第16條，且系爭買賣契約及確認單屬適用消費者保護法之定型化契約，自須符合審閱期間之規範，原告應依消保法第11條之1負舉證其符合審閱期間之規定，而原告所提之LINE對話紀錄及逐字稿，僅能證明兩造間曾洽談系爭買賣契約，但無從證明原告曾詳細解說契約條款，自無從為對原告有利之認定，且系爭買賣契約及確認單未見審閱權欄，亦未見被告自行放棄審閱期間權利，自不構成買賣契約之內容，另兩造未依內政部規範就服務報酬先行簽訂要約書，系爭確認書不符合消保法規定，亦不構成契約內容，原告自不得請求任何居間報酬；又原告向被告請求給付訴外人張閏凱之居間報酬10萬元，惟訴外人張閏凱為系爭房屋出賣人，其與兩造之法律關係自應分別處理，且依原告與訴外人簽訂之專案委託銷售契約書第5條所定之服務報酬為成交價格百分之4，依約定系爭不動產成交價格為1250萬元，則原告得向訴外人張閏凱請求之服務報酬應為50萬，原告向被告請求10萬元之依據顯有違誤等語資為抗辯，並聲明請求駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保准免宣告假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告透過原告之仲介而與訴外人張閏凱購買系爭不動產，並簽訂系爭買賣契約及系爭申請書，且被告允諾給付原告居間報酬30萬元，訴外人張閏凱則同意給付居間報酬10萬元，並分別簽立系爭確認單可證，嗣後原告與訴外人張閏凱解除系爭買賣契約之事實，業據原告提出與其所述相符之系爭買賣契約、系爭申請書、系爭確認單及LINE對話紀錄等影本為證，且為被告所不爭執，是此部分之事實，應堪信為真正。

㈡按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；又定型化契約係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或

一部而訂立之契約，消保法第2條第7款及第9款分別定有明文。又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；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；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，消保法第11條之1第1項至第3項亦有明文。查被告雖抗辯系爭買賣契約、系爭申請書及系爭確認單未記載審閱期間欄，亦未給予審閱期間，而主張系爭買賣契約、系爭申請書及系爭確認單自始無效云云，然消保法立法目的係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，而依系爭買賣契約、系爭申請書及系爭確認單所載內容，並無使消費者拋棄審閱期間權利之約定，則依消保法第11條之1第3項之規定，系爭買賣契約、系爭申請書及系爭確認單縱有未給予審閱期間之效果，僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款不構成契約之內容，非謂當事人間所簽立之契約即屬無效；又系爭買賣契約及系爭申請書雖為預先擬定之契約條款，然該買賣契約及申請書係由被告及訴外人張閏凱所簽立，而被告及訴外人張閏凱並非企業經營者，則其等所簽立之系爭買賣契約及系爭申請書縱由原告預先擬定，尚難認係以定型化契約條款作為契約內容而訂立之契約，自無消保法關於定型化契約審閱期間規定之適用；另依系爭確認單所載內容，雖係由原告之受僱人與被告所簽立，然該確認單內關於不動產契約書編號、客戶姓名及身分證字號、服務報酬金額等內容，均係以手寫方式填載，顯非預先擬定之定型化契約條款，而被告並不否認該確認單係於簽立系爭買賣契約時一併所為，足見該確認單所載前開內容係屬當事人間個別磋商之結果；況系爭確認單僅為一頁A4大小，其上關於契約內容所預先印製僅為「本人同意依約給付上開服務報酬」等文字，該等內容尚屬顯而易懂，且前開服務報酬金額係以手寫填載，足見被告於簽立系爭確認單之際確已得充分瞭解前開

約定之權利義務關係，方為如此議定之內容，亦難認系爭確認單之簽立有違反消保法第11條之1規定之情形，是被告前開所辯，尚不足採。

㈢次按，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；又債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第153條第1項及第199條第1項定有明文。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；且居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及第568條第1項分別定有明文。原告主張被告就系爭不動產之買賣允諾給付原告居間報酬30萬元之事實，業據其提出系爭確認單為證，且為被告所不否認，而依原告所提出之LINE對話紀錄以觀，被告於111年2月1日曾詢問：「什麼時候方便看屋、能否先探聽屋主賣多少」，原告之受僱人即訴外人李銘德回覆：「開1280萬，屋主想賣1100萬，…價格可以再努力努力」，嗣於111年2月10日再詢問：「看看您能否幫我談個好價錢…」，訴外人李銘德則回覆：「我當然也想談個好價，但主要看屋主能退到哪裡」，並於111年2月12日傳送：「袁先生恭喜您買到自己喜歡的房子，也非常感謝您給我機會為您服務…」，被告則覆以：「不會，也謝謝您」等內容，可知被告係先向訴外人李銘德詢問系爭不動產價格並預約看屋，經訴外人李銘德居間磋商後，而與訴外人張閏凱於111年2月12日簽訂系爭買賣契約，足見訴外人李銘德既曾為被告與訴外人張閏凱居間磋商系爭不動產之買賣價格，且多次帶同被告參觀系爭不動產，被告嗣後亦與訴外人張閏凱簽立系爭不動產之買賣契約，堪認系爭買賣契約之成立確為原告之受僱人居間媒介所致，原告自屬已完成居間義務，而得請求所約定之居間報酬。又按，居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）；查系爭買賣契約及系爭申請書並非消保法所稱之定型化契約，而

無該法審閱期間規定之適用，且系爭確認書之簽立並無違反消保法第11條之1規定之情形，業經本院認定如前，則系爭買賣契約、申請書及確認單非屬無效，且被告迄今亦未舉證系爭買賣契約、申請書及確認單有其他自始無效之情形，則系爭買賣契約縱經被告於事後因故解除，揆諸前揭之說明，對於居間人即原告所得請求報酬仍無影響，是原告自得依其與被告所簽立之系爭確認單請求居間報酬30萬元。至被告所援引之相關實務見解，係針對買賣契約有無效或經撤銷而自始無效後得否請求居間報酬之問題，核與本件被告係因故解除買賣契約之基礎事實不同，自不能據為有利被告之認定，則被告上開所辯，亦屬無據。是原告請求被告給付居間報酬30萬元，為有理由，應予准許

㈣復按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文，是侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若不能證明被告有不法侵害他人權利之行為，即無由令其負賠償責任。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，且民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨可資參照）。查原告主張被告解除契約之事由悖於事實且可歸責於被告，而依民法第184條第1項前段之規定請求被告給付訴外人張閏凱原應支付之居間報酬10萬元云云，固據其提出與訴外人張閏凱所簽立之服務報酬確認單在卷可稽，然解除權係由我國民法所明文規定，被告依法行使解除權，縱其所主張之事實有誤，核屬解除權行使有無理由之問題，尚難認即屬不法侵害他人權利之行為，而原告迄今亦未舉證證明被告前開解除契約行為有何以故意或過失不法侵害他人權利之情事，自難據此認定被告就原告此部分居間報酬之利

益應負侵權行為之損害賠償責任，是原告此部分之請求，難認有據。

㈤又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件請求被告給付報酬事件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，而本件原告於起訴前曾以郵局存證信函請求被告給付，而該存證信函業於111年3月18日送達被告，此有郵局存證信函及其掛號郵件收件回執附卷可參，是原告就上揭所得請求之金額，尚得請求自該存證信函送達之翌日即111年3月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依被告聲請宣告如預供如主文所示之擔保後，得免為假執行，另依同法第79條之規定職權確定訴訟費用額為4300元（第一審裁判費），其中3225元應由被告負擔，其餘由原告負擔。又原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，然本件既已依職權宣告假執行，自無再命原告提供擔保之必要。至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　13　　日

士林簡易庭　法　官　黃雅君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　陳香君