

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第1315號

原告 東永不動產經紀有限公司

法定代理人 高其鵬

訴訟代理人 江岳陽律師

被告 李欣怡

訴訟代理人 林立洲

上述當事人間給付服務費事件，本院於民國112年12月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣14萬8000元，及自民國112年4月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣14萬8000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年4月24日簽署不動產購買意願書（下稱系爭意願書），約定被告委由原告居間購買訴外人張智珽所有門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號5樓房地（下稱系爭房地），依系爭意願書第9條之一、1約定，被告於簽訂不動產買賣契約時，應給付原告購買總價2%計算之服務報酬。嗣經原告居間仲介，被告與張智珽於同年月25日簽訂不動產買賣契約書，買賣總價新臺幣（下同）1240萬元，依上約定，被告應於同年月25日給付原告24萬8000元報酬，然被告遲至同年7月5日簽立房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單翌日僅給付原告10萬元報酬，尚餘14萬8000元未付，屢催不理，爰依民法第568條第1項規定及上開約定訴請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告14萬8000元，及自112年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告辯稱：被告簽訂系爭意願書前未經原告提供合理契約審

閱期間，系爭約定依消費者保護法(下稱消保法)第11條之1規定不構成契約內容，並有違誠信。且原告收取以不動產買賣契約書購買總價2%計算之服務報酬過高，又未經被告同意逕在服務費確認單暨本票(下稱系爭確認單)上填寫總服務費為24萬8000元。原告未妥為處理系爭房地之漏水修繕及壁癌問題，又未依被告要求將漏水保固寫在不動產買賣契約書中，尚扣留系爭房屋租客房間之鑰匙以要求被告支付更多報酬，被告給付原告10萬元實已超過原告提供服務之應得報酬等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、查原告主張被告於112年4月24日簽訂系爭意願書，委由原告居間購買系爭房地。嗣被告與系爭房地所有權人張智珽於同年月25日簽訂不動產買賣契約書，買賣總價1240萬元，被告後於同年7月6日給付原告10萬元報酬等情，為被告所不爭執，並有系爭意願書、不動產買賣契約書可據(本院卷13-26頁)，可以認定。

四、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，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；中央主管機關得選擇特定行業，參酌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項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1有所明文。上開規定之立法理由係在於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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同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閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之

規定為由，主張排除契約條款之適用。查系爭意願書乃原告預定用於同類受託購買條款而訂定之契約，性質上屬定型化契約。觀諸系爭意願書第1頁記載「本契約及附件於中華民國112年4月24日經買方攜回審閱3日(契約審閱期間至少為3日)，並充分瞭解本契約內容」，被告並於此段文字下方簽名。被告辯稱實際審閱契約期間僅112年4月25日晚間到26日晚間等語(本院卷103頁)，固未滿3日，然系爭意願書中第9條之一、1約定「被告於簽訂不動產買賣契約時，應給付原告購買總價2%計算之服務報酬」(下稱系爭約定)，就服務報酬為成交價額2%乃經以手寫字樣記載「2」，被告復陳稱簽訂系爭意願書時，系爭約定內之「2%」應該是有寫的等語(本院卷152頁)，可認應係兩造個別磋商所得，加以被告前有透過仲介購屋經驗，就成交個案應給付仲介報酬，已有認識(本院卷153頁)，則被告審閱契約期間未滿3日，應認僅生由原告單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約內容，但兩造間個別磋商所得之系爭約定及另行個別約定之部分，仍構成兩造間居間契約之內容。

五、按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；不動產仲介經紀業報酬計收標準第1項定有明文。而主管機關內政部亦據此規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣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%。查原告向收取系爭房地買賣總價2%之報酬，未達上限6%，被告固辯稱原告未妥善為其處理系爭房地漏水及租客房屋鑰匙交付事項，其付原告10萬報酬已高於原告所應得等語，惟原告依系爭意願書之主契約義務乃為系爭房地訂約之媒介，而原告在被告就系爭房地簽訂買賣契約時，已盡媒介訂約之義務，且觀諸原告與被告及其夫即被告訴訟代理人間對話內容，被告所指鑰匙交付一事，原告人員均有聯繫(本院卷85-88、125-127頁)；就漏水部分，原告人員亦有到系爭房地現

址試水回報(本院卷117-123頁)，難認被告已就原告收取上開比例之報酬有與勞務不相當之顯失公平情事已為舉證，其前開所辯，自不可採，且此等原告處理事務，與被告給付服務報酬之間並無對價關係，並無民法第246條所規定同時履行抗辯之適用，被告亦無從依之拒付所餘報酬，併此敘明。

六、按稱居間者，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；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、第568條第1項定有明文。又系爭約定明載被告於簽訂不動產買賣契約時，應給付原告購買總價2%計算之服務報酬。而被告就系爭房地之買賣契約既經原告居間仲介而成立，則本於上開法律規定及系爭約定，原告主張被告應給付買賣總價1240萬元2%計算之居間報酬24萬8000元，扣除已付之10萬元，尚應給付14萬8000元(24萬8000元-10萬元)，自屬有據。至被告辯稱原告未與其確認，擅在系爭確認單上填寫總服務費用數額等語，惟觀諸系爭確認單上所寫原告報酬乃24萬8000元(本院卷27頁)，與依系爭意願書第9條之一、1約定核算之上開報酬總價一致，縱被告所辯為真，亦不影響原告請求被告給付前揭未付報酬之權利。

七、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定及系爭意願書第9條之一、1約定，請求被告給付14萬8000元，及自該約定所定報酬給付期日即被告簽訂買賣契約之112年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 1 月 10 日

新店簡易庭 法 官 李陸華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 1 月 10 日

書記官 馮姿蓉