

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第746號

原告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 倪華德

被告 曾美瑞

訴訟代理人 何彥勳律師

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，於民國113年12月18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24萬800元，及自民國113年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣24萬800元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣訴外人高文彥將所有門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓房地(下稱系爭房地)委託原告銷售，委託期間原為民國112年10月26日至112年12月31日，後再延至113年3月31日始屆期。嗣被告於112年12月7日委由原告居間向高文彥購買系爭房地，承買價款為新臺幣(下同)2408萬元，並與原告簽訂不動產買賣意願書(下稱系爭意願書)、及買方給付服務費承諾書(下稱系爭承諾書)。原告將被告介紹予系爭房地賣方高文彥，並居間協商，然於112年12月21日兩造約定之斡旋有效期間屆滿前並未成交。惟被告繼於113年1月11日以2600萬元向高文彥購買系爭房地，並辦畢所有權移轉登記。依系爭承諾書約定「若立書人(即被告)或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後2個月內，就上開房地與

01 賣方成交時，視為永慶房屋(即原告)已完成居間仲介之義  
02 務，立書人仍應給付委託承買價款百分之1為服務報酬」(下  
03 稱系爭約定)，則依系爭約定，被告應給付原告24萬800元報  
04 酬(2408萬元×1%)，被告於113年3月7日收到原告委請律師  
05 催告其於函到3日內給付之律師函，但迄未給付。爰依系爭  
06 約定提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告24萬800元，  
07 及自113年3月10日起至清償日止按年息5%計算之利息。

08 二、被告辯稱：原告主張之系爭約定之基礎即系爭意願書與系爭  
09 承諾書，乃定型化契約，而原告就系爭承諾書及系爭意願書  
10 於簽訂前均未給予被告3日以上期間審閱，違反消費者保護  
11 法(下稱消保法)第11條之1、第17條第1項、第2項、第4項規  
12 定及「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」  
13 第1點規定，亦未提供系爭承諾書及系爭意願書副本供被告  
14 攜回，則系爭意願書與系爭承諾書依法不能構成兩造間契約  
15 內容，原告自不得依系爭約定向被告請求給付。又原告未告  
16 知其與系爭房地賣方高文彥之委託期間，被告自無從遵循系  
17 爭約定，系爭約定責由被告於賣方委託期滿後2個月仍要給  
18 付報酬予原告，乃加重被告責任而有失公平，依消保法第12  
19 條第1項、第2項及民法第247條之1第3項規定，應屬無效等  
20 語。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、查原告主張高文彥委由原告居間銷售系爭房地，委託期間原  
22 為112年10月26日至112年12月31日，後延至113年3月31日。  
23 被告於112年12月7日與原告簽訂系爭承諾書、系爭意願書而  
24 委由原告居間向高文彥購買系爭房地，承買價款為2408萬  
25 元，原告將被告介紹予高文彥，並居間協商，然於112年12  
26 月21日斡旋有效期間屆滿前並未成交。被告繼於113年1月11  
27 日以2600萬元向高文彥購買系爭房地，並於113年1月31日辦  
28 畢所有權移轉登記等情，為被告所不爭執(本院卷104頁)，  
29 並有原告與高文彥間委託銷售契約書、委託事項變更契約  
30 書、系爭意願書、系爭承諾書、土地及建物電傳資訊頁面可  
31 據(本院卷17-29頁)，堪信為真。又查，載有系爭約定之系

01 爭承諾書，於簽訂當時，是與系爭意願書連在一起之一大  
02 張，經原告提出系爭承諾書及系爭意願書原本而經本院勘驗  
03 在卷(本院卷141-142頁)，可認系爭承諾書及系爭意願書一  
04 體構成兩造間契約內容。

05 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  
06 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型  
07 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規  
08 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍  
09 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型  
10 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，  
11 公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1定有  
12 明文。而內政部公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及  
13 不得記載事項」之定型化契約審閱期間不得少於3日。考其  
14 立法目的，在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於  
15 匆忙間不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致  
16 訂立顯失公平之契約而受有損害。故企業經營者若能舉證證  
17 明消費者於簽約時確已充分了解定型化契約條款，應認企業  
18 經營者與消費者訂立之定型化契約條款，仍屬有效。查兩造  
19 間契約即系爭意願書、系爭承諾書乃原告預定用於受託買受  
20 不動產而訂定，自屬定型化契約。其中系爭意願書前言所載  
21 第1段文字「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上  
22 的契約審閱權，委託人可以要求攜回本契約影本審閱。違反  
23 前項規定者，該條款不構成契約內容」、第2段文字「委託  
24 人業已於中華民國112年12月7日行使契約審閱權，並已充分  
25 瞭解本契約書及其附件之內容無誤」。而上開第2段文字之  
26 日期乃證人即負責系爭房地被告委託承買事宜之原告不動產  
27 經紀人陳運瑤以手寫方式先記載日期，再由被告於委託人簽  
28 名欄處簽名，經證人陳運瑤證述在卷(本院卷140頁)，復有  
29 證人陳運瑤劃記其手寫部分之系爭意願書(本院卷149頁)可  
30 稽。上開證詞，並為被告所未爭執。核依上開第1段文義，  
31 足認原告已明確告知被告得攜回契約書審閱之權利。又前揭

01 被告簽名處乃緊接第2段文字後方，由被告自陳乃大學畢  
02 業，從事行銷公關十數年(本院卷144頁)之智識及社會經驗  
03 以觀，被告選擇在第2段文字後方簽名，應是已充分瞭解契  
04 約書內容，認無需攜回契約書審閱。是依前揭說明，應認系  
05 爭承諾書及系爭意願書之定型化契約條款均屬有效。被告辯  
06 稱其未事先審閱系爭意願書及系爭承諾書，亦無收受副本，  
07 包括系爭約定在內之系爭意願書及系爭承諾書各約定，對被  
08 告均無效等語，並不可採。

09 五、查被告於112年12月7日簽立之系爭承諾書內所載系爭約定，  
10 亦先由證人陳運瑤在系爭約定上方填寫系爭房地門牌號碼，  
11 向被告說明，再由被告於系爭約定下方之委託人簽名欄處簽  
12 名等情，復經證人陳運瑤證述在卷(本院卷140頁)，且有證  
13 人陳運瑤劃記其手寫部分之系爭承諾書(本院卷151頁)可  
14 稽。上開證詞，亦為被告所未爭執。而由系爭約定記載「若  
15 立書人(即被告)或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間  
16 屆滿後2個月內，就上開房地與賣方成交時，視為永慶房屋  
17 (即原告)已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付委託承買  
18 價款百分之1為服務報酬」，堪認就規範被告於有上開情狀  
19 時應負擔服務報酬之文義明確，則由被告於系爭約定下方簽  
20 名以觀，可認被告確已明瞭系爭約定內容，則被告於賣方高  
21 文彥委由原告居間銷售系爭房地之委託期間於113年3月31日  
22 屆至前之113年1月11日與高文彥買賣系爭房地，並於113年1  
23 月31日為所有權移轉登記，已如前述(三)。原告主張被告依  
24 系爭約定應給付以承買價格2408萬元1%計算之報酬即24萬8  
25 00元等語，自屬有據。

26 六、被告抗辯其未經原告告知賣方高文彥之委託期間，無從遵循  
27 系爭約定，系爭約定加重被告責任而不公平，應無效等語。  
28 查被告委託原告居間承買系爭房地，係原告將賣方高文彥介  
29 紹被告，並居間協商，業如前述(三)，則被告就賣方高文彥  
30 乃委由原告仲介銷售系爭房地，自屬知悉。從而，被告簽署  
31 系爭承諾書而知有系爭約定，在與賣方高文彥為系爭房地之

01 買賣時，自可透過向賣方高文彥探詢其委託原告居間銷售期  
02 間，以確認被告與高文彥之買賣是否落入系爭約定所指應由  
03 被告給付報酬予原告之情形而安排交易細節。又觀諸系爭約  
04 定係限制賣方委託期滿2個月內，委買之買方及其一定親屬  
05 不得向原告介紹之賣方交易，其限制非無期限，且所設期限  
06 亦非過久而無實質形同無期限限制之情，難認不當限制買方  
07 權益而加重買家負擔，自無不公平之處，從而被告抗辯系爭  
08 約定不公，依消保法第12條第1項、第2項及民法第247條之1  
09 第3項規定，應屬無效等語，自不可採。

10 七、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
11 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告  
13 訂有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第22  
14 9條第1項、第2項前段、第3項分別定有明文。又遲延之債  
15 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
16 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息  
17 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百  
18 分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明定。查原告對被  
19 告之請求屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給  
20 付，被告始負遲延責任。而原告前委請律師發函催告被告於  
21 函到3日內依系爭約定給付報酬24萬800元，被告自113年3月  
22 7日收受律師函後迄未給付，有律師函及掛號回執可據(本院  
23 卷33-37頁)。準此，被告應於收受送達迄至同年月10日期滿  
24 仍未給付，始負遲延責任。是原告請求被告給付自同年月11  
25 日起算之5%遲延利息，自屬有據。

26 八、綜上所述，原告依系爭約定，請求被告給付24萬800元，及  
27 被告自113年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息  
28 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
29 回。

30 九、本件勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所  
31 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依

01 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告  
02 被告如預供擔保，得免為假執行。

03 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果  
04 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

05 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並審酌原告請  
06 求內容僅1日之利息請求部分未獲准許，所佔比例甚微，  
07 應認全部訴訟費用應由被告負擔。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
09 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
10 法 官 李陸華

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
13 按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
16 書記官 張肇嘉