# 臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1269號

原　　告　永尚不動產經紀行
000000000000000000
法定代理人　吳燕紅
訴訟代理人　陳健律師
被　　告　戴筱芩
　　戴琬婷
000000000000000000
　　戴采纓
共　　同
訴訟代理人　薛逢逸律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國110年11月1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

一、原告起訴主張：被告戴筱芩、戴琬婷、戴采纓於民國110年4月11日向原告表示欲委託出售其名下共同所有，坐落於臺中市○區○○段○○段0000地號，門牌號碼為臺中市○區○○路000號之房地（下稱系爭不動產）。並表明欲委託銷售價格為新臺幣（下同）1,980萬元，委託銷售期間自簽約日起至同年7月15日止。後因被告於同年4月11日將上開契約條款攜回審閱4日後，於同年月15日與原告簽訂委託銷售契約書（下稱系爭契約），並於簽約同日另與原告簽訂契約內容變更合意書，將委託銷售價格變更為1,650萬元，原告旋即找尋買家、推銷物件，並為被告覓得買家藍富庭。藍富庭於同年月19日向原告簽下不動產買賣斡旋契約，表示願以1,750萬元之價格購買系爭不動產，並開立票面金額為10萬元，票據號碼為vc0000000號之支票1紙作為斡旋金支付，原告於11

0年4月21日告知被告，被告竟稱已另有買主願以1,800萬元購買而拒絕簽訂買賣契約，亦拒絕履行給付服務報酬之義務。系爭契約於110年4月15日簽約，至110年4月21日藍富庭下斡旋金，被告已有相當期間充分審閱系爭契約，爰依兩造所簽系爭契約第5條、第12條之規定，請求被告應給付原告服務報酬70萬元（計算式：1750萬x4%=70萬）。另因被告3人係共同委由原告出售系爭不動產，未區分房屋、土地之委賣金額及服務報酬，且居間報酬之計算並無法平均由被告3人所分攤，被告3人就本件服務報酬債務屬不可分之債，應由被告3人連帶負給付之責。並聲明：1.被告應連帶給付原告70萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於110年4月15日簽約前並未審閱過系爭契約相關內容，被告未依消費者保護法第11條之1及不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定，給予3日以上之審閱期間，系爭契約上所載有於110年4月11日提供被告審閱期間與事實不符，系爭契約第5、12條關於服務報酬之定型化條款即屬無效。原告尋得買家藍富庭後未依系爭契約第8條約定於收受定金24小時內送達被告，而係至被告主動以通訊軟體LINE告知已與其他買家達成共識，欲出售系爭不動產，原告始於110年4月21日口頭告知此事，被告亦未收斡旋金10萬元。系爭契約僅係一般委託而非專任委託，被告本得保有決定最後是否成交之機會，原告與藍富庭同意以總價1,750萬元底價承購，但就買賣價金之付款方式、所有權移轉登記及標的物交付等買賣契約要素，均未記載於系爭契約及不動產買賣斡旋契約書，難謂原告已達成媒介被告與藍富庭成立買賣契約之居間事務。縱認系爭契約有效而被告應給付原告居間報酬，惟系爭契約簽約不久被告即自行出售系爭不動產，後續無須原告再提供任何支出或勞務，其請求之居間報酬過高，請求依民法第572條規定酌減，並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願供擔保

請准宣告免為假執行。

三、兩造爭執不爭執事項（見本院卷第130至131頁）：

（一）兩造不爭之事項：原告與110年4月14日與被告聯絡並於110年4月15日與被告簽立系爭契約。原告於110年4月20日20時許通知被告戴采纓（見本院卷第79頁）。被告於110年4月21日8時44分許通知原告決議要售予「阿姨」（見本院卷第63頁）。

（二）本件爭點：

1. 系爭契約關於達成交易應給付原告報酬之約定是否有效？若為無效，原告可否基於民法居間契約請求被告給付70萬元？

2. 訴外人藍富庭是否有於110年4月19日以高於被告低價之價格應買，並給付原告斡旋金10萬元？原告有無於24小時內通知被告？

3. 系爭契約關於原告報酬之約定是否過高而應酌減？

四、本院之判斷：

（一）當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本院卷第130至131頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認為存在於兩造間之事實。

（二）依上開認定之事實，原告與110年4月14日與被告聯絡並於110年4月15日與被告簽立系爭契約，顯未給予被告3日之審閱期間，則依契約之約定：違反3日審閱期間，原告不得主張系爭契約內容為約定之條款，被告方得抗辯系爭契約內容為約定之條款等文（見本院卷第19頁），以及此為原告提出供一般消費者使用之定型化契約，原告依誠實信用原則，自應遵守其提出之約文，不得於事後訴訟時為相反之主張，原告主張經被告否認之第5、12條約文仍為有

效云云，應無可採。是系爭契約經被告否認之第5、12條約文部分，原告不得據以主張權利。然即便排除系爭契約之約文，依兩造簽立系爭契約之真意，及事後原告有帶看系爭不動產，被告亦同意等事實，可推認兩造間仍應認有成立居間契約，並以原告成功為被告覓得買家，且簽立系爭契約之買賣契約為條件，條件成就原告方得向被告請求居間報酬，其約定不足部分，自應以民法居間相關規定補充。

（三）又本件原告雖有為被告覓得買家藍富庭，並經原告收受藍富庭之斡旋金，原告並主張：此為定金且價格亦已高於被告低價，故買賣契約已成立云云，依系爭契約第8條約定，原告雖可代被告收受定金，然原告亦應於24小時內通知被告，以免被告一屋二賣，有系爭契約在卷足參（見本院卷第21頁），被告否認原告有於24小時內通知被告代收定金之事，且被告已先通知原告另與「阿姨」成立系爭不動產之買賣契約等語，有被告提出LINE對話紀錄為證（見本院卷第63頁），尚非無據。原告自應就有於24小時內，且在被告通知原告另有與「阿姨」成立系爭不動產買賣契約前，通知被告有收受藍富庭定金乙事為證明。此部分原告傳訊原告員工黃威任到庭為證，證人黃威任於本院審理時證稱：伊不清楚藍富庭簽斡旋過程，藍富庭簽斡旋之事伊沒有通知被告，這部分是另一位同事負責，LINE上面會有紀錄，但4月20日的對話跟這個群組在伊手機上都消失了等語（見本院卷第153、154、157頁），明白證稱證人黃威任未通知被告有收受定金之事，而兩造間之對話紀錄也已消失，顯然原告無法證明確有將收受定金成立系爭不動產買賣契約乙事通知被告，則依上開約定，自難認被告業已收受定金而與訴外人藍富庭就系爭不動產之買賣價金及條件達成一致並簽立系爭不動產之買賣契約。基此，原告向被告請求居間報酬之條件未成就，其依民法居間規定請求本件之報酬，即無可採。

五、綜上所述，本件原告請求被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年5月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併與駁回。

六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

以上正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　110　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　林玟君