臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3083號

原　　告　台灣房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李碧華

訴訟代理人　湯偉律師

被　　告　林芸華

000000000000000000

訴訟代理人　劉正穆律師

　　李秋峰律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣2萬元及自民國110年12月24日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前就第三人許室宗所有位於臺中市○○區○○○街00號之房地（下稱系爭不動產），委託原告購屋議價，雙方並簽訂買賣議價委託書（下稱系爭契約），被告並以新臺幣（下同）2,900萬元委託原告居間出價購買系爭不動產，並同意依系爭契約同意應於成交時給付原告服務報酬，為成交價之百分之2。嗣系爭不動產以2,900萬元成交，而被告並指定其配偶溫洪祥為買受人且簽立買賣契約書。被告於系爭契約上載明充分了解合約內容，亦未爭執系爭契約內容，實已同意放棄審閱期，然被告並未給付該服務之報酬，為此，原告依系爭契約第4條、民法第568條規定，請求

被告按系爭不動產買賣成交價為2,900萬元百分之2，給付報酬58萬元。並聲明：1.被告應給付原告58萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：系爭契約乃原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，原告卻未依消費者保護法第11條之1規定，提供足夠的時間讓被告審閱系爭契約，系爭報酬計算之約定對被告無效。系爭契約為民國110年3月20日簽立，同日即簽不動產買賣契約，惟系爭不動產是被告自行搜尋，由他人帶看屋，自議價委託至系爭不動產簽訂買賣均在同日完成，堪認原告投入之勞力不高，且被告給付之價金100萬元由賣方沒收後，已支付原告，故可認原告業已支付100萬元，若仍依2,900萬元之百分之2計58萬元請求被告給付服務報酬，誠屬過高，爰依民法第572條前段請求酌減服務費。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造爭執不爭執事項（見本院卷第94至95頁）：

（一）兩造不爭之事項：兩造間有簽立系爭契約，約定系爭不動產買賣成交時被告應給付原告成交價百分之二之服務費報酬，被告以其配偶溫洪祥有與第三人許室宗簽立台灣房屋不動產買賣契約書（見本院卷第19至25頁）。

（二）本件爭點：

1.原告主張依系爭契約已讓被告充分審閱，被告應依約給付原告成交價百分之2之服務費報酬即58萬元，被告抗辯未給審閱期間，該服務費報酬條款對被告無效，且約定金額過高請求酌減，何者可採？

2.原告主張被告有逾時攻防的情形，是否可採？

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94至95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，是兩造間有簽立系爭契約，約定系爭不動產買賣成交時被告應給付原告成交價百分之二之服務費報酬，被告以其配偶溫洪祥有與第三人許室宗簽立台灣房屋不動產買賣契約書（見本院卷第19至25頁）等節，應堪憑採。

（二）就原告主張依系爭契約已讓被告充分審閱，被告應依約給付原告成交價百分之2之服務費報酬即58萬元，被告抗辯未給審閱期間，該服務費報酬條款對被告無效，且約定金額過高請求酌減，何者可採。經查，系爭契約上明載：「本契約書及其附件審閱期間至少為三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容」等文（見本院卷第15頁），又被告抗辯系爭不動產當日簽立後，當日被告即以其配偶溫洪祥為買受人與第三人許室宗簽立台灣房屋不動產買賣契約書，此為原告所不爭執，亦堪認定，則依系爭契約內文之約定，被告自可主張系爭契約關於報酬約定條款不構成契約內容，是原告依系爭契約2%服務費報酬之約定請求被告給付58萬元，自不可採，惟兩造間仍有成立居間契約，原告仍可依居間契約向被告為請求，又被告以其配偶溫洪祥有與第三人許室宗簽立之系爭不動產買賣契約，嗣雖因被告資金未到位而解除，惟此難認屬可歸責於原告之事由，是就原告居間仲介系爭不動產之買賣仍應認原告業已完成訂約之媒介，而得請求報酬，又兩造就報酬之約定，依上開說明，對被告不生效力，而依一般房屋仲介之習慣為向買方即被告收2%為服務報酬，然本件嗣系爭不動產買賣契約業已解除，原告並未完成後續包括協助貸款、交付價金、移轉所有權等相關服務，而本件係當日簽立系爭契約後即簽立系爭不動產買賣契約，對被告而言，原告付出之勞力時間有限，本院審酌上情，認被告抗辯應依民法第572條前段酌減，為有理由，本件之居間報酬，應酌

減至2萬元為合理。則原告依兩造間居間契約請求被告給付原告2萬元為可採，超過部分，應不可採。

五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。民法第229條第1項、第2項定有明文。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。但約定利息較高者，仍從其約定利率。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5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，原告對被告請求之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，起訴狀繕業已合法送達被告，有送達證書（見本院卷第41、43頁）在卷可稽，被告迄未給付，自應負遲延責任。又兩造均同意自110年12月24日起算利息（見本院卷第94頁）。是原告請求被告自110年12月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，本件原告請求被告應給付原告2萬元及自110年12月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，超過部分，為無理由，應予駁回。

七、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權為假執行之宣告，原告就此部分所為供擔保假執行之聲請，僅在促使本院發動職權，無庸另為准駁之裁判。本院並依被告之聲請酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項規

定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　16　　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　　111　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　林玟君

（得上訴20日）