

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3252號

原告 劉雪玉

嚴明智

共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

被告 大大不動產經紀業有限公司

法定代理人 劉淑惠

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

上列當事人間確認委託銷售契約不存在事件，本院於民國114年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年臺上字第1240號裁判意旨參照）。查，本件原告主張被告對其新臺幣（下同）100萬元之居間報酬債權不存在，經被告否認，顯見兩造就該債權之法律關係存在與否已有爭執，原告主觀上之私法地位有不安之危險，而此項危險得以本件確認債權不存在判決除去之，是原告即有受確認判決之法律上利益，揆諸首揭說明，

01 原告提起本件確認債權不存在之訴，自屬合法，合先敘明。

02 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

04 查，原告起訴訴之聲明：「確認原告與被告間之委託銷售契  
05 約不存在，被告不得向原告主張給付居間服務報酬」（見本  
06 院卷第11頁）等語。嗣於民國114年4月30日言詞辯論程序聲  
07 明：「確認被告對於原告就門牌號碼臺中市○區○○○街00  
08 巷0號2樓不動產（包含建物共用部分及所坐落之土地）銷售  
09 之100萬元居間報酬債權不存在」（見本院卷第125頁）等  
10 語，係更正法律上之陳述，核與上開規定相符，併予敘明。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：

13 (一)原告共同於113年5月間同意將所有之建案名稱「大白」（下  
14 稱系爭建案）之臺中市○區○○○段00000○號建物（門牌  
15 號碼臺中市○區○○○街00巷0號2樓，包含共同使用部分18  
16 444建號建物之權利範圍1萬分之256）及坐落同段282-45地  
17 號土地權利範圍1萬分之356、臺中市○區○○○段00000○  
18 號建物（門牌號碼臺中市○區○○○街00巷0號2樓等公共設  
19 施，權利範圍為1萬分之594，包含B3-3、B3-3A、B3-5等3  
20 個平面停車位）及坐落同段282-45地號土地權利範圍1萬分  
21 之412（就上開土地及建物，以下合稱系爭不動產）委由被  
22 告執行居間仲介業務（下稱系爭居間契約），並以：1.房屋  
23 與土地總售價至低為3190萬元整，2.被告需向買受人完整說  
24 明並取得其同意於買賣契約簽署生效後，應於買賣契約所訂  
25 之第一期與第二期價款中各動撥總價金之10%，以作為塗銷  
26 抵押權等他項權利登記與返還借貸之所用，3.仲介服務費為  
27 100萬元整等，約定為系爭居間契約成立必要之點。

28 (二)惟，被告均未將屬於定型化契約之系爭居間契約於簽約前交  
29 付予原告攜回審閱，迄今亦不能提出系爭居間契約之書面。  
30 甚於113年5月27日，原告共同授權訴外人陳明仁與系爭不動  
31 產買受人董明豪簽署價金信託履約買賣契約書（下稱買賣契

01 約書)後，原告總未能依系爭居間契約必要之點動撥價款，  
02 甚於同年7月9日配合簽署協議書後，仍未獲足額動撥。經邀  
03 集被告之雇員黃旭逢、石家宜與趙俊圻會談，其3人當場允  
04 諾積極處理仍未見成效。直至同年7月24日原告要求被告邀  
05 集董明豪共同會談時，始知被告皆未將系爭居間契約成立必  
06 要之點第2點，向董明豪告知並取得其同意，致原告於113年  
07 7月24日、7月31日另與董明豪協商時，始與董明豪始就動撥  
08 款達成如原證1、2所示之協議。

09 (三)被告所為上情，違反消費者保護法第11條之1第1項、第2  
10 項、不動產經紀業管理條例第21條、第22條等規定，應認系  
11 爭契約有無效或不成立之事由。再者，被告既均未向董明豪  
12 說明系爭居間契約第2點有關「被告須向買受人完整說明並  
13 取得其同意於買賣契約簽署生效後，應於買賣契約所訂之第  
14 一期與第二期價款中各動撥總價金之10%，以作為塗銷抵押  
15 權等他項權利登記與返還借貸之所用」之約定，並取得董明  
16 豪之同意，足認兩造並未就系爭居間契約必要之點達成合  
17 意，系爭居間契約尚未成立。是以，系爭居間契約既有無效  
18 或不成立之事由存在，被告自無依系爭居間契約向原告請求  
19 給付居間報酬之權利。

20 (四)退步言之，縱認系爭居間契約仍然有效。然被告未將「被告  
21 須向買受人完整說明並取得其同意於買賣契約簽署生效後，  
22 應於買賣契約所訂之第一期與第二期價款中各動撥總價金之  
23 10%，以作為塗銷抵押權等他項權利登記與返還借貸之所  
24 用」此買賣契約重要內容告知買方董明豪，違背居間人應據  
25 實報告之義務，對原告權益造成重大損害，依民法第571條  
26 規定，被告對原告之居間報酬喪失。且被告僅就買賣總價金  
27 等內容為居間仲介銷售，而觀諸原證1、2之協議書係原告與  
28 董明豪共同撰擬與簽署，原證3為原告與董明豪於同年8月1  
29 日雙方合意自行點交系爭不動產時，所簽署之物品簽收表，  
30 皆可證原告與董明豪間之價金信託履約買賣契約書得以有效  
31 成立，均係原告自行與董明豪磋商之結果，並非經被告居中

01 協調，與被告無涉，是以，即便被告依系爭居間契約對原告  
02 有居間報酬之請求權，原告亦依民法第572條規定，請求酌  
03 減被告對原告之上開債權，並於上開酌減部分，請求確認該  
04 部分債權不存在。

05 (五)綜上，兩造間就系爭居間契約存在與否之狀態既有不明，並  
06 因此使原告有財產上受侵害之危險，而此危險得以本件確認  
07 判決除去，爰依法提起確認之訴等語。並聲明：確認被告對  
08 於原告就系爭不動產銷售之100萬元居間報酬債權不存在。

## 09 二、被告則以：

10 (一)原告同意將其所有系爭不動產委託被告執行居間仲介業務，  
11 並全權授權陳明仁代理原告與被告溝通，又因陳明仁為被告  
12 舊客戶，雙方基於信任關係並未特別簽立書面委託銷售契  
13 約，自無契約審閱期之問題。而被告接受委任後，透過同業  
14 配件覓得本件買方董明豪，且協助議價並即時回報進度，原  
15 告因得於113年5月27日與董明豪簽立買賣契約書，以總價31  
16 90萬元成交，同日原告代理人簽立服務費報酬收取確認書  
17 (下稱系爭報酬確認書)，並在特別約定事項欄更明確記載  
18 「服務費100萬」，若原告對於被告居間服務有任何不滿  
19 意，絕無可能同意簽立該服務費報酬確認書，足見原告均明  
20 確同意買賣條件，並願意給付被告該100萬元之居間報酬。

21 (二)關於原告希望能提前動撥之需求，買賣雙方於簽約時確有提  
22 及，然因買方董明豪擔心若日後貸款未能順利通過，提前動  
23 撥恐造成法律關係複雜化，故於113年5月27日簽約當日，董  
24 明豪對提前動撥乙事係表示若貸款能順利通過核貸，才願意  
25 同意賣方提前動撥之需求，原告亦有表示同意，雙方遂歡喜  
26 訂立合約。詎料，原告於買賣契約簽立後，發現其無法順利  
27 將平面車位B3-3A、B3-5移轉至買方名下，恐有債務不履行  
28 之虞，被告積極居中協調，買賣雙方於113年7月24日在被  
29 告仲介人員陪同下於地政士事務所，同意變更移轉之車位編  
30 號，並將提前動撥買賣價款之約定，載明於原證1之協議  
31 書，且因買賣標的中之停車位編號改變，被告仲介人員又協

01 助買賣雙方另立如被證4之買賣契約書。

02 (三)兩造成立系爭居間契約後，被告積極為原告尋找符合出售條  
03 件與出價之買家，盡力替原告媒合，並於113年5月27日，順  
04 利促進原告與董明豪簽約，買賣價格亦符合原告期待，原告  
05 始願意簽立被證3之服務費報酬確認書，確認居間報酬服務  
06 費為100萬元。則兩造之居間關係當屬合法有效，被告自得  
07 依民法第565條、第568條及服務費報酬收取確認書請求居間  
08 報酬無疑。至於原告另依民法第571條規定主張被告喪失對  
09 於原告之居間報酬債權，並依民法第572條請求酌減居間報  
10 酬債權金額等，均無理由等語，資為抗辯。

11 (四)並聲明：原告之訴駁回。

### 12 三、本院之判斷：

13 (一)兩造間係以口頭成立系爭居間契約：

- 14 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
15 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明  
16 文。是居間契約為諾成契約、不要式契約。
- 17 2.原告主張兩造間就系爭居間契約有簽訂書面契約書等語；被  
18 告則辯稱因原告之代理人陳明仁係被告之舊客戶，基於信  
19 任，雙方係口頭成立系爭居間契約等語。既兩造就此部分有  
20 所爭執，自應由原告就其有利於己事實負舉證之責。
- 21 3.查原告並未提出任何證據證明兩造間就系爭居間契約有簽訂  
22 書面契約書，且由被告所提出被告人員與訴外人陳明仁間之  
23 通訊軟體LINE對話截圖顯示，陳明仁與被告人員於113年5月  
24 間確實陸續就系爭不動產之委託銷售事宜進行溝通討論（見  
25 本院卷第59-63頁），是可認兩造間就系爭居間契約當係經  
26 由原告所授權之代理人陳明仁與被告間以口頭約定而成立。  
27 則原告稱兩造間就系爭居間契約有簽立書面契約書，當非事  
28 實。

29 (二)原告主張系爭居間契約依不動產經紀業管理條例第21條、第  
30 22條等規定，為要式契約，既被告未能提出書面契約，則系  
31 爭居間契約自屬不成立，為無理由：

01 1.不動產經紀業管理條例第21條規定：「經紀業與委託人簽訂  
02 委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內  
03 容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與  
04 事實不符者，應負損害賠償責任。」、第22條規定：「不動  
05 產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代  
06 銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出  
07 租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、  
08 定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不  
09 動產租賃、買賣契約書。前項第一款及第二款之規定，於經  
10 營代銷業務者不適用之。第一項第五款之不動產說明書應記  
11 載及不得記載事項，由中央主管機關定之。」。

12 2.原告主張系爭居間契約依不動產經紀業管理條例第21條、第  
13 22條等規定，為要式契約，既被告未能提出書面契約，則系  
14 爭居間契約自屬不成立云云。然居間契約為不要式契約，已  
15 說明如前，至於不動產經紀業管理條例第21條、第22條雖有  
16 規定不動產經紀業應於與委託人簽訂委託契約書後，方得刊  
17 登廣告及銷售，及規定就不動產出售委託契約書應由經紀人  
18 簽章，然上開規定均屬行政法義務性質，倘如不動產經紀業  
19 有違規情形，係涉及有無條例第五章獎懲規定之適用，不影  
20 響委託人與居間人間居間契約有無成立之認定，是原告此部  
21 分主張並不可採。

22 (三)原告主張被告就系爭居間契約，並未予原告合理之審閱期  
23 間，違反消費者保護法第11條之1規定，系爭居間契約無  
24 效，被告對原告自無系爭居間契約之報酬債權等語，並不可  
25 採：

26 1.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  
27 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型  
28 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規  
29 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍  
30 構成契約之內容。消費者保護法第11條之1第1項、第2項及  
31 第3項定有明文。

01 2.原告主張被告就系爭居間契約，並未予原告合理之審閱期  
02 間，違反消費者保護法第11條之1規定，系爭居間契約無  
03 效，被告對原告自無系爭居間契約之報酬債權云云。

04 3.然，兩造間就系爭居間契約係以口頭約定方式成立，並非經  
05 簽訂於契約書而成立，已難認兩造間就系爭居間契約之成立  
06 過程，有何「定型化契約」存在之情形，更無被告應予原告  
07 30日以內合理審閱期間之問題。復消費者保護法第11條之1  
08 第1項及第3項僅規定如企業經營者未予消費者30日以內之合  
09 理審閱期間，定型化契約條款不構成契約內容，亦非表示雙  
10 方之契約關係不成立，是原告此部分主張，均不可採。

11 (四)系爭居間契約之內容僅包含被告應以總價至少為3190萬元為  
12 原告銷售（訂定買賣契約）系爭不動產，且居間服務報酬為  
13 100萬元，並不包含其他事項：

14 1.依民法第565條及第568條規定可知，民法所定居間契約，其  
15 成立必要之點應為：居間人為委託人報告訂約之機會或為訂  
16 約之媒介；委任人於契約因居間人提供訂約機會或為訂約媒  
17 介而成立時應給付居間人之報酬。

18 2.原告主張兩造就系爭居間契約之必要之點包含：(1)系爭不動  
19 產合計最低銷售總價至少為3190萬元；(2)被告需向買受人表  
20 明並取得買受人同意於買賣契約簽署生效後，原告就買賣契  
21 約所訂第1、2期價款中各得動撥總價金之10%，作為塗銷抵  
22 押權等他項權利登記及返還借貸之用；(3)居間服務報酬為10  
23 0萬元。

24 3.查就原告上開主張之第(1)點，涉及被告為原告提供訂約機會  
25 及為訂約（買賣契約）媒介過程，所應提供予買方（或可能  
26 之買方）知悉，並於買賣雙方間進行磋商之價格事項，上開  
27 主張之第(3)點則為被告為原告提供居間服務所能獲取之報酬  
28 數額，且被告亦不爭執此均為契約之內容（見本院卷第177  
29 頁），是應認上開第(1)、(3)點均為系爭居間契約之必要之  
30 點。

31 4.至於原告主張之第(2)點「被告需向買受人表明並取得買受人

01 同意於買賣契約簽署生效後，原告就買賣契約所訂第1、2期  
02 價款中各得動撥總價金之10%，作為塗銷抵押權等他項權利  
03 登記及返還借貸之用」（下稱系爭提前動撥價金條款）部  
04 分。被告否認為系爭居間契約之必要之點。

05 5.經查，原告與董明豪經被告媒介，於113年5月27日簽訂兩份  
06 不動產買賣契約書，約定由原告將系爭不動產共同出賣予董  
07 明豪，董明豪則應給付原告買賣價金共3190萬元（計算式：  
08 2580萬元+610萬元=3190萬元）等情，為兩造所不爭執（見  
09 本院卷第133、177-179頁），堪認為真。復上開兩份不動產  
10 買賣契約書於經紀業公司欄位均有蓋印被告之印文（見本院  
11 卷第67、75頁）。是認原告已經由被告提供訂約機會，而於  
12 113年5月27日經被告媒介而與董明豪就系爭不動產成立買賣  
13 契約，買賣之交易條件並已符合原告所希望之3190萬元（最  
14 低金額）價格。倘如原告所稱系爭提前動撥價金條款亦為系  
15 爭居間契約之必要之點，則於113年5月27日當日原告自應要  
16 求先將系爭提前動撥價金條款記明、增加於原告與董明豪所  
17 簽訂之買賣契約內，方簽訂買賣契約，然觀諸上開兩份不動  
18 產買賣契約書，均未有特別載明有何涉及系爭提前動撥價金  
19 條款之文字（見本院卷第65-81頁），是應認原告所稱系爭  
20 提前動撥價金條款為系爭居間契約之必要之點云云，應非事  
21 實。

22 (五)原告主張被告依民法第571條規定，不得向原告請求給付系  
23 爭居間契約之居間報酬，及主張依民法第572條規定請求酌  
24 減系爭居間契約之居間報酬數額，均無理由：

25 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對  
26 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，  
27 不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居間人  
28 所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付  
29 義務人之請求酌減之，但報酬已給付者，不得請求返還。民  
30 法第571條、第572條分別定有明文。

31 2.原告主張被告並未將系爭提前動撥價金條款此買賣契約重要

01 內容告知買方董明豪，有違背居間人應據實報告之義務，造  
02 成原告權益重大損害，依民法第571條規定，被告依系爭居  
03 間契約對原告之報酬債權喪失云云。然，本院業已認定系爭  
04 提前動撥價金條款並非屬系爭居間契約之內容，亦非屬被告  
05 為完成居間契約所應負之義務，原告此部分主張並不可採。

06 3.原告另主張縱使被告對原告之系爭居間契約報酬債權存在，  
07 然依民法第572條規定，亦請求酌減被告對原告之上開債  
08 權，於上開酌減部分，請求確認該部分債權不存在云云。  
09 然，原告與董明豪已於113年5月27日經被告居間媒介而簽訂  
10 系爭不動產之買賣契約書，經認定如前，被告於斯時已得請  
11 求原告給付系爭居間契約之居間報酬100萬元，而原告並已  
12 於系爭報酬確認書簽章表明就系爭不動產應負之服務費報酬  
13 計100萬元（見本院卷第83、177-179頁，不爭執事項(四)），  
14 是應認原告已同意並確認，就被告提供之居間勞務，應給付  
15 被告之報酬數額為100萬元，自不容原告嗣後再依民法第572  
16 條規定請求酌減居間報酬，原告此部分請求亦屬無據。另，  
17 雖原告與董明豪於113年8月5日另簽訂不動產買賣契約書，  
18 然此係因原告原出賣系爭建案之B3-3A、B3-5之2個平面車位  
19 無法辦利移轉登記，遂將車位變更為系爭建案之B1-36、B1-  
20 37之2個平面車位，惟買賣標的主要仍為門牌號碼臺中市○  
21 區○○○街00巷0號2樓建物及其所坐落土地，買賣價金亦與  
22 原簽訂之契約金額相同（見本院卷第178-179頁，不爭執事  
23 項(五)(六)(七)），與被告原居間成立之買賣契約有同一性，並不  
24 影響被告已取得對於原告之系爭居間契約報酬債權100萬  
25 元，併此敘明。

26 四、綜上所述，被告對於原告基於系爭居間契約之居間報酬債權  
27 金額100萬元存在，原告請求確認上開債權對於原告不存  
28 在，為無理由，應予駁回。

29 五、原告固聲請傳喚證人董明豪作證。然董明豪為經被告媒介而  
30 與原告成立買賣契約之買方，董明豪無從證明兩造就系爭居  
31 間契約之約定內容，且本院已認定被告已得請求原告給付系

01 爭居間契約之報酬，是並無再傳喚董明豪到庭作證之必要。  
02 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
03 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論  
04 駁，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

07 民事第五庭 法官 潘怡學

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

12 書記官 賴玉真