臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第2128號

原　　告　麗莊不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉岑葳

訴訟代理人　鐘為盛律師

被　　告　何昱興

上列當事人間請求給付服務事件，於民國111年8月25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肆拾萬元及自民國一一一年七月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，被告如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告所有門牌號碼臺中市○區○○街00巷00號8樓之1之房屋（下稱系爭房屋），因原告之客戶有意購買，原告之業務人員聯絡被告後，被告即於民國110年12月17日委託原告銷售系爭房屋，委託銷售底價為新臺幣（下同）1198萬元，委託期間自110年12月17日起至111年2月28日止，兩造並於110年12月17日訂有一般委託銷售契約書，同日經兩造磋商系爭房屋之實際出售價額後，另簽訂有服務報酬給付同意書。因被告不願讓買方知悉本身亦為房屋仲介人員，即授權訴外人許菀芸與買受人即訴外人李綺曼以1100萬元成交系爭房屋，並簽訂不動產買賣契約。系爭房屋係因原告之居間而成交，爰依一般委託銷售契約書第6條第1項、服務報酬給付同意書及民法568條第1項之規定，請求被告給付服務報酬40萬元等語，並聲明：⑴被告應給付原告40萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告為系爭房屋之所有權人，於110年12月17日受原告告知，有買方擬出價1050萬元欲購買系爭房屋，被告於同日前往原告公司面談，當時原告拿出一般委託銷售契約書要求被告簽名，其上記載委託銷售底價為1198萬元，系爭銷售契約第6條所載百分之「4」，此百分之「4」係被告不知情之下，由原告自行填寫。又在面談的過程中，被告與買方不會有任何接觸，完全由原告居中協調，被告在系爭銷售契約及原告所提供之服務報酬給付同意書簽完名後，原告隨即安排事先早已在原告公司待命之原告特約地政士上場主持，與買方李知迪、李綺曼父女簽立不動產買賣契約書，買賣總價為1100萬元，其中李知迪負責出錢、處理買賣議價等事務，李綺曼則負責與被告簽約，系爭房屋並登記於李綺曼名下。簽約隔日即110年12月18日，被告以LINE通訊軟體與買方父親李知迪聯絡時，赫然發現李知迪於110年12月17日欲購買系爭房屋時，一開始即出價1100萬元，原告當時卻向被告謊稱買方僅出價1050萬元，導致被告錯估買方真實意願，以低價1100萬元成交，失去1100萬元至1198萬元間抬價之機會，原告違反民法第571條規定，自不得向被告請求仲介服務報酬。

㈡原告要求被告簽名之系爭委任契約、服務報酬給付同意書，係以突襲方式，要求被告在原告提示簽名處簽名，時間大約只有1分鐘，被告根本沒有機會看完，系爭委任契約明定「110年12月17日起須經委託人攜回審閱3天，違反前項規定契約，條款不構成契約內容」，故系爭委任契約應有違反審閱期而不生契約效力。另原告所提供之服務報酬給付同意書，並無原告公司名稱，亦未蓋原告公司大小章。且比較服務報酬給付同意書及授權書，授權書之最下方明顯有授權人跟被授權人簽名之欄位，服務報酬給付同意書卻刻意將此欄位移至契約書中間，原告所提供服務報酬給付同意書之設計，明顯故意讓消費者極易發生錯誤而誤簽，況服務報酬給付同意

書為不動產買賣契約書之附件，被告既已簽立授權書授權訴外人許菀芸與買方李知迪、李綺曼父女簽立不動產買賣契約書，服務報酬給付同意書上之簽名亦應與不動產買賣契約書相同，該服務報酬給付同意書應為無效。

㈢縱認被告應給付服務費，然原告銷售系爭房屋並未作任何對外廣告、以及任何企劃銷售，且買方李知迪、李綺曼父女前往系爭房屋看屋15分鐘期間，均由被告親自介紹，事實李知迪原本於110年12月15日即已被告約好要來看屋，之後可能因聽從原告之銷售話術而改由原告之經紀營業員劉岑葳帶來看屋，換言之，系爭房屋即使沒有原告也會成交，原告僅帶看15分鐘就要求被告給付仲介費40萬元實屬太高。

㈣答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告於110年12月17日與原告簽訂一般委託銷售契約書，由原告居間仲介買賣被告所有之系爭房屋，嗣被告授權訴外人許菀芸與買受人即訴外人李綺曼於110年12月17日簽訂不動產買賣契約，以1100萬元成交系爭房屋，被告書立服務報酬給付同意書同意給付原告仲介費40萬元等情，有土地及建物登記謄本、一般委託銷售契約書、服務報酬給付同意書、授權書、不動產賣賣契約書在卷可稽（見卷第21-47頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡按「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568條第1項定有明文。查兩造簽訂一般委託銷售契約書第6條第1項約定：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4…」（見卷第31頁），兩造簽訂服務報酬給付同意書約定「應付仲介費40萬元」（見卷第33頁）。被告抗辯一般委託銷售契約書第6條第1項約定百分之「4」為被告不知情情況下由原告自行填寫云云。惟被告委託原告仲介銷售系爭房屋，關於原告仲介買賣成立所得請求服務報酬，核屬契約重要事項，委託

人確定服務報酬數額後簽名係屬常態，被告自承一般委託銷售契約書關於其簽名為真正，抗辯一般委託銷售契約書第6條第1項約定之百分之「4」為其不知情情況下由原告自行填寫云云，即屬變態之事實，應由被告就此變態之事實負舉證責任，惟被告就此並未舉證證明，所為抗辯自不足採。原告主張系爭房屋買賣因原告之居間而成立，為被告所不爭執，原告依前開一般委託銷售契約書第6條第1項及服務報酬給付同意書約定請求被告給付仲介費40萬元，自屬有據。

㈢被告抗辯原告違反審閱期間規定，不得請求被告給付仲介費用並無理由：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前開規定者，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消保法第11條之1第1、3項定有明文。再內政部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。其立法意旨係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，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，故消費者於簽約並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，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。

2.查兩造於一般委託銷售契約書第6條第1項約定買賣成交者，原告得向被告收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之「4」，於服務報酬給付同意書約定被告應付原告仲介費「40萬元」，均係手寫填入，並非原告預先擬定供不特定多數人使用，顯非定型化契約性質，並無審閱期間適用。另一般

委託銷售契約書第6條第1項約定：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬…」，服務報酬給付同意書約定「應付仲介費…」，固屬定型化契約，然原告為專業房屋仲介公司，被告委託原告仲介系爭房屋買賣，當需支付原告仲介費用，且一般委託銷售契約書第6條第1項手寫填入成交價之百分之「4」，服務報酬給付同意書手寫填入應付仲介費「40萬元」，顯然被告委託原告銷售系爭房屋買賣需支付原告仲介費用，為被告締約時所明知，被告自不得以原告違反審閱期間約定，排除一般委託銷售契約書第6條第1項及服務報酬給付同意書約定被告應付仲介費之條款適用。被告抗辯原告違反審閱期間規定，不得請求被告給付仲介費用並無理由。

㈣被告抗辯原告違反誠實信用方法，不得請求居間報酬，並無理由：

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人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任。

2.被告抗辯買方一開始即出價1100萬元，原告向被告謊稱買方僅出價1050萬元，導致被告錯估買方真實意願，以低價1100萬元成交，失去1100萬元至1198萬元間抬價之機會云云，固據其提出LINE對話紀錄為證（見卷第87頁）。然自被告與買方之對話紀錄觀之，被告詢問買方「一開始就是出價1100萬嗎？」，買方表示「是，其實應該是更低啦，就是可接受範圍是1100」，堪認買方一開始出價低於1100萬元，而以1100萬元為其可接受範圍，自不能證明買方一開始即出價1100萬元，原告向被告謊稱買方僅出價1050萬元，而有違反誠實及信用方法使買方收受利益，被告依民法第571條規定，拒絕給付服務報酬予原告，並無理由。

㈤被告主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，並無理由：

1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公

平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條第1項定有明文。立法理由載明「居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。但報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，凡此皆所以維持公益也。」。又不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣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百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明文。再者，考量現時社會進步情況，專業房屋仲介公司經營需投入大量資金及人力成本，解釋「居間人所任勞務之價值」，應將前開成本因素考量在內。

2. 查系爭委任契約第6條第1項約定：「買賣成交者，乙方（即原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4…」，低於前開不動產仲介經紀業報酬計收標準，且符合一般房屋仲介賣方支付成交價之百分之4服務報酬之市場行情，依此計算服務報酬為44萬元（1100萬元×4%＝44萬元），兩造另以服務報酬給付同意書約定被告應付仲介費40萬元，顯然已另合意減少被告應付之服務報酬金額，既已低於一般價目表行情，難謂有顯失公平情事，被告主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，亦無理由。

㈥被告抗辯服務報酬給付同意書之簽名應該與不動產買賣契約書相同，二者不同，故服務報酬給付同意書無效云云。查不動產買賣契約書係由被告委託代理人許菀芸代理簽名（見卷第47頁），自與服務報酬給付同意書被告本人簽名不同。被告抗辯此二者簽名應相同，否則無效云云，尚乏依據，執此抗辯並無理由。被告抗辯均無理由，原告請求被告給付仲介費40萬元，自屬有理。

㈦末按「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。」，「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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴狀繕本於111年7月15日送達被告（送達證書見卷第75頁），被告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即111年7月16日起加付法定遲延利息。

四、從而，原告依系爭委任契約第6條第1項、服務報酬給付同意書約定，請求被告給付40萬元及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3 款規定，依職權宣告假執行，並依職權諭知被告預供擔保或提存，得免為假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　15　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　熊祥雲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　9　　月　　15　　日

書記官　王麗麗