

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3711號

原告 燦鼎地產股份有限公司

法定代理人 林映辰

訴訟代理人 謝明智律師

被告 林杏華

訴訟代理人 駱威文律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國112年2月22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430,000元，及自民國111年9月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國110年8月24日委託伊代理銷售坐落臺中市○○區○○段0000○○0000○○00地號之土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○0街000巷0號之建物(下稱系爭房地)，並與伊簽訂不動產專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，委託期間自110年8月24日至同年11月30日止，委託價金為新臺幣(下同)2,380萬，並承諾於買賣契約成立時，給付實際成交價之4%予原告作為服務報酬，復於同日將系爭房地價金變更為2,200萬元。嗣經伊於同年11月22日，覓得訴外人方欽瑩、方樹慰同意以2,150萬元購買系爭房地，並簽訂不動產契約(下稱系爭不動產契約)；被告再於同年日與伊簽立賣方服務確認單(下稱系爭服務費確認單)，約定被告應給付43萬元作為服務報酬，詎被告嗣後拒絕履行系爭不動產契約，並拒絕給付服務費等情。爰依系爭契約及系爭服務費確認單，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告43萬元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息。

02 二、被告則以：原告提供仲介服務為營業，屬消費者保護法(下
03 稱消保法)所謂企業經營者，而系爭契約書與系爭服務費確
04 認單均為原告與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先
05 擬定之契約條款屬定型化契約，原告並未給予伊充分合理之
06 審閱期間，伊亦未自願放棄行使契約審閱權利，原告所為已
07 違反消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，系爭
08 契約書定型化條款均不構成該契約內容，原告自無請求伊給
09 付服務報酬之理。復原告僅提出時隔甚遠之時價登錄資料，
10 足認其故意隱瞞行情，亦未對伊說明房地合一相關問題，皆
11 係違反原告應善盡調查、報告、分析並解說之委託義務，且
12 故意隱瞞真實市場價格、壓低委託銷售金額，再由方欽瑩、
13 方樹慰出面購買，以此詐欺方式牟取暴利，係違反誠實信用
14 原則；經伊委託律師於111年3月10日寄發存證信函，依民法
15 第88條第1項及第92條第1項前段之規定，向方欽瑩、方樹慰
16 為撤銷不動產契約之意思表示，系爭不動產契約既經撤銷，
17 原告即不得依民法第571條之規定，請求伊給付服務報酬。
18 縱認原告得請求服務報酬，亦應依民法第572條之規定酌減
19 為0元等詞，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張兩造於110年8月24日簽訂系爭契約書，由原告代理
22 銷售被告所有之系爭房地，委託銷售價格為2,380萬元，後
23 更正為2,200萬元，委託銷售期間自110年8月24日至同年11
24 月30日止，並同意以銷售成交總價百分之4之金額給付原告
25 作為服務報酬。嗣原告覓得方欽瑩、方樹慰同意以2,150萬
26 元購買系爭房地，並於110年11月22日與被告簽訂系爭不動
27 產契約，被告復於同日與原告簽立系爭服務費確認單等情，
28 業據提出系爭契約書、台灣房屋契約變更附表、系爭房地買
29 賣契約書、公證書、系爭服務費確認單為證（本院卷第25-4
30 3頁），此部分事實堪信為真。至原告主張被告應依系爭服
31 務費確認單之內容給付43萬元，則為被告否認，並以前詞置

01 辯，是本件應審酌者係系爭契約條款有無違反消費者保護法
02 第11條之1第1項規定，及原告請求被告依系爭契約、系爭服
03 務確認單給付43萬元，是否有據。

04 (二)系爭契約條款未違反消費者保護法第11條之1第1項規定：

05 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
06 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11
07 條之1第1項定有明文；上開規定之立法理由在於在於使消費
08 者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細
09 閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負
10 之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。若於簽約後已
11 將上述定型化契約交付予消費者，可隨時得查閱契約條款，
12 在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約條款之不公
13 平處，則難謂消費者係於匆忙間訂立契約而有失公平之虞，
14 自不得於事後再主張因違反審閱期而排除契約條款之適用。

15 2.被告固辯稱原告未給予合理審閱期間，依消保法規定，系爭
16 契約書不構成契約內容，及原告以冷凍行銷手法，迫使被告
17 壓力增加云云；惟查系爭契約之首頁明確記載「已審閱無須
18 攜回」之文句，並經被告簽名在案(本院卷第25頁)，應認被
19 告已確認詳閱契約書內容之涵義後而簽署，且被告非無智識
20 之人，其既在該文書簽署確認，系爭契約之文書內涵即屬真
21 正，被告所執前詞，無法證明其上開簽名及其簽認文書內涵
22 的意思表示有何瑕疵。又參諸前揭說明，審閱期間之規定並
23 非被告不能拋棄者，則被告拋棄審閱期間，並敘明詳閱契約
24 書內容，自無從依上揭消保法之規定，主張系爭契約書之條
25 款不構成契約內容，況被告自110年8月24日簽約後至系爭不
26 動產契約同年11月22日簽訂時，亦有相當合理之期間得審閱
27 系爭契約條款；是被告辯述原告未給予充分合理之審閱期
28 間，有違消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，
29 系爭契約書定型化條款不構成該契約內容等詞，並非可採。

30 (三)原告請求被告依系爭契約及系爭服務確認單給付43萬元，為
31 有理由：

- 01 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
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
03 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
04 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565
05 條、第568條，分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介
06 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
07 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參
08 照）。
- 09 2.經查，依系爭契約第5條服務報酬之約定「買賣成交時，乙
10 方（即原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為
11 實際成交價百分之4，……」及系爭服務確認單載明「應付
12 服務費43萬元。」且皆經被告簽名確認，堪認兩造約定系爭
13 房地成交時，被告應給付原告服務費43萬元。原告主張經其
14 不斷協調後，覓得方欽瑩、方樹慰於110年11月22日簽訂系
15 爭不動產契約，並於同日簽訂系爭服務費確認單，確認應給
16 付之居間報酬數額為給付43萬元等事實，有上述其提出不動
17 產買賣契約書、服務費確認單為證，自堪信為真。
- 18 3.被告雖抗辯受原告詐欺而簽訂系爭不動產契約，後經熟悉行
19 情之人士告知同地段、同時期之同房屋成交價係2,250萬
20 元，且第一次聽到私契須辦理公證，方知受騙；方欽瑩、方
21 樹慰應係與原告勾串，由原告以各種手法壓低被告委託銷售
22 價格，再由方欽瑩、方樹慰購買，以此方式牟取暴利云云；
23 惟不動產交易價格本繫之於客觀之經濟景氣、房屋所在環境
24 之發展、變化，及買賣雙方主觀意願、判斷力、財務條件等
25 諸多因素互相影響，在未成交之前，實無法確定成交價格，
26 復依原告提供予被告、由被告簽章之不動產說明書所附成交
27 行情資料表（本院卷第163、221頁），可知110年間當地行情
28 約為每坪29萬至32萬間，而系爭房地成交價格為每坪約29.5
29 8萬元（計算式： $2,150,000 \div 72.68 \div 29.58$ ，四捨五入至小數
30 點第二位），仍在每坪29萬至32萬區間內，堪認系爭不動產
31 契約之價額尚屬合理成交價額。再不動產契約辦理公證後，

對兩造均較有保障，難以此即認原告有詐欺之故意；另被告未提出任何原告與方欽瑩、方樹慰勾串之佐證，無從認定被告有受原告詐欺之事，被告此部分之抗辯，非可採信。

4.被告另辯稱原告提出時隔甚遠之時價登錄資料，足認原告故意隱瞞行情，亦未對被告說明房地合一相關問題，皆係違反原告應善盡調查、報告、分析並解說之委託義務云云。惟查，原告業提供前揭不動產說明書予被告且經簽名，該份不動產說明書中附有前述成屋產權說明書之成交行情資料表，有該不動產說明書影本在卷可佐(本院卷第159至第163頁)，而該成屋產權說明書之建檔日期為110年8月23日，被告亦自承原告於將簽訂系爭不動產契約時，提出成交行情資料表之情(本院卷第168頁)，可知被告於簽訂系爭不動產契約前確有審閱成交行情資料表，且原告依內政部時價登錄行情資料，羅列110年3月至7月間系爭房地附近之房屋成交價格，可認原告業已善盡調查、報告義務。再上開不動產說明書亦附有「房地合一稅2.0重點告知」記載房地合一稅之重點內容，並經被告簽名確認，亦難謂被告無從得知房地合一稅之相關內容，是被告所辯原告未對被告說明房地合一相關問題，違反調查、報告、分析並解說之委託義務，不足為採。

5.又被告稱原告所請求之服務費，明顯較居間人所任勞務之價值甚鉅，失其公平，原告請求之服務費用，應依民法第572條酌減為0元之詞。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項本文規定甚明；復按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之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或一個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明文。查系爭服務確認單已明確約定被告應給付43萬元作為服務費用，並經被告簽名確認，業如前述，且上開服務費用之計算，核在上揭不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之內，難認有何過高之情事；是被告辯稱原告所請

01 求之服務費明顯較居間人所任勞務之價值為高，應酌減為0
02 元之理由，難認有據。從而，系爭不動產買賣契約於110年1
03 1月22日因原告之媒介而成立，依系爭契約及服務費確認
04 單，原告請求被告給付約定之居間報酬即43萬元，核屬有
05 據，應予准許。

06 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
07 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
08 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
09 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
10 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
11 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
12 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法
13 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本
14 件原告對被告之請求給付43萬元，屬無確定期限之給付，原
15 告對被告提起之民事起訴狀繕本於111年8月23日寄存送達被
16 告（本院卷第99頁），被告自該時已受催告仍未給付，依上
17 開規定，應負遲延責任；是原告請求被告給付自起訴狀繕本
18 送達被告翌日即111年9月3日起算之法定遲延利息，核屬有
19 據。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約及系爭服務費確認單，請求被告
21 給付43萬元及自111年9月3日起至清償日止，按週年利率百
22 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。本件事證已臻明
23 確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影
24 響，爰不一一論斷，附此敘明。

25 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
26 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

29 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

30 法 官 楊 岬 琇

31 以上為正本，係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
06 書記官 鄭雅雲