

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第1565號

原告 豐迎不動產有限公司即有巢氏房屋臺中五權黎明加  
盟店

法定代理人 李瑞欣

訴訟代理人 邱柏瑞

被告 翁浩哲

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

上列當事人間給付報酬等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯  
論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：兩造於民國111年7月2日簽訂專任委託銷售契約  
(下稱系爭契約)，約定委託原告居間仲介銷售被告所有門牌  
號碼臺中市○區○○路000巷0號19樓之11房屋(下稱系爭房  
屋)，然被告卻於同月26日向原告解除系爭契約。嗣後原告  
發現系爭房屋已在同月28日出售予他人，即以存證信函請求  
被告應依系爭契約給付報酬，被告卻置之不理，反於申訴信  
上自承另委託其他仲介出售系爭房屋，而出售價格為新臺幣  
(下同)1080萬元，與此前原告為被告覓得1050萬元相去甚  
微，並非被告所主張原告單方面要求被告降低成交價格，被  
告謊稱有緊急需求、要出租予朋友，以不正當方法詐使原告  
同意解除契約，阻止被告給付居間報酬之條件成就，確有相  
當因果關係，顯見兩造間並非合意解除契約。且原告已提供  
被告3天以上之契約審閱期，更甚者，兩造於111年7月2日即

01 簽訂系爭契約，惟被告遲至112年6月26日即於簽約後逾將近  
02 1年後始論及審閱期之抗辯，顯見被告有充分了解契約條款  
03 之機會，不得於事後再以違反審閱期為由，主張排除第8條  
04 第3項第1款、第4款(下稱系爭條款)之適用，原告仍得依系  
05 爭條款請求報酬。原告亦告知被告有買家提出斡旋並收受斡  
06 旋金，並積極尋找潛在買家，服務符合同業通常水準，且被  
07 告未舉證服務報酬如何較原告所任勞務價值過鉅之情形，不  
08 應酌減，爰先位依民法第568條、系爭條款規定，請求被告  
09 給付服務報酬成交價額百分之4即43萬2000元。退步言，縱  
10 使兩造於111年7月26日確有商討契約之效力，亦係因可歸責  
11 於被告之事由而片面終止契約，被告應給付系爭契約約定服  
12 務報酬之半數百分之2即21萬6000元，爰備位依系爭契約第8  
13 條第3項第2款規定，求為擇一為有利於原告之判決等語。並  
14 先位聲明：(一)被告應給付原告42萬2000元，及自起訴狀繕  
15 本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
16 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應  
17 給付原告21萬6000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至  
18 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准  
19 宣告假執行。

20 二、被告則以：對於系爭契約、不動產買賣意願書、房屋價格、  
21 存證信函，形式真正不爭執，惟對話紀錄中被告自白、解約  
22 理由部分屬原告註記，此部分爭執。申訴郵件並非被告親自  
23 繕打，而是原告總公司接獲被告申訴電話後所作之紀錄，否  
24 認該郵件之真實性。系爭契約乃定型化契約，然原告未給予  
25 被告3日之契約審閱期，故依系爭條款不構成契約之內容，  
26 至消費者保護法第11條之1亦未明定消費者應於何時之前就  
27 該條為主張，原告雖提出臺灣高等法院104年度上易字第208  
28 號判決、臺灣高等法院臺中分院104年度再易字第36號判  
29 決、臺灣臺中地方法院111年度訴字第1602號判決與本件事  
30 實無關，不得比附援引，故原告不得依該條款請求被告給付  
31 服務報酬。再者，原告未告知是否已收取買家斡旋金，反而

01 一再要求被告壓低價格，被告並無以詐欺之不正當方式解除  
02 契約，並因原告服務不如預期，被告始決定於111年7月26日  
03 合意解除契約。縱認被告詐欺原告屬實，買家當時出價遠低  
04 於被告委託之底價，為購買意願之保留，系爭房屋是否成交  
05 仍屬未定，故被告之詐欺與買賣契約是否成立，無相當因果  
06 關係。又兩造係合意解除契約，此為原告起訴狀內自承，嗣  
07 後卻改稱片面終止契約，而系爭契約既已因合意解除而溯及  
08 既往失其效力，被告再將系爭房屋出售他人，自非於委託期  
09 間內再委託他人仲介出售之情形，亦無欺騙原告之情，難謂  
10 被告有給付居間報酬之義務，原告先位請求自屬無據；備位  
11 請求部分，原告已自承兩造合意解除系爭契約，堪認本件不  
12 符合片面終止委託契約之約定。縱認被告應給付居間報酬，  
13 原告未提出其成本支出之舉證，仍須酌減，資為抗辯。並聲  
14 明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免予  
15 假執行。

16 三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（本院卷第340  
17 頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

18 （一）不爭執事項：

- 19 1. 兩造於111年7月2日簽署「專任委託銷售契約書」、「標的  
20 物現況說明書」、「委託事項變更契約書」、「有巢氏房屋  
21 個人資料保護聲明書」，委託原告媒介系爭房屋。
- 22 2. 訴外人吳憲忠於111年7月22日簽署「不動產買賣意願書  
23 」、「買方給付服務費承諾書」、「有巢氏房屋個人資料  
24 保護聲明書」。
- 25 3. 被告於111年7月間已委託台灣房屋媒合居間，並於111年7月  
26 28日將系爭房屋以總價1080萬元出售予第三人。
- 27 4. 被告於111年7月26日向原告表示不再委託銷售系爭房屋，並  
28 經原告同意。
- 29 5. 被告對於原告提出之原證1、2、5、6；原告對被告提出之證  
30 據形式上真正均不爭執。

31 （二）爭執事項：

- 01 1. 原告主張兩造並非合意解除系爭契約，有無理由？
- 02 2. 被告依消費者保護法第11條之1規定，主張系爭契約第8條第
- 03 3項各款、第4項均不構成契約內容，有無理由？
- 04 3. 原告主張被告係以詐欺之不正當方法阻止給付居間報酬之條
- 05 件成就，應視為條件已成就，有無理由？
- 06 4. 原告先位依民法第568條、系爭契約第8條第3項第1、4款、
- 07 第4項請求被告給付43萬2000元；備位依系爭契約第8條第3
- 08 項第2款請求被告給付21萬6000元，有無理由？
- 09 5. 被告依民法第572條請求酌減居間報酬，有無理由？

#### 10 四、法院之判斷

11 (一)原告主張，兩造並非合意解除契約，為被告所否認，並以前

12 詞置辯。經查，原告於起訴時主張被告詐稱因朋友緊急居住

13 而出租朋友，而於111年7月26日電知解除契約，並經原告同

14 意解除在案，則系爭契約業經兩造於111年7月26日合意解

15 除，且本院當庭詢問，是否就被告詐欺行為而為同意解除之

16 意思表示業予撤銷，表示尚未撤銷上開同意解除契約之意思

17 表示(本院卷第333頁)，是原告既未撤銷受詐欺而為同意解

18 除契約之意思表示，是系爭契約業經合意解除而不存在，堪

19 以認定。

20 (二)原告先位依系爭契約第8條第3項第1、4款、第4項及民法第5

21 68條規定，擇一請求被告給付43萬2000元，均無理由。

- 22 1. 按系爭契約第8條第3項第1款「委託期間內，甲方自行將本
- 23 契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者」，甲
- 24 方仍應支付第5條第(1)項約定之服務報酬。查本件系爭契約
- 25 既經兩造合意於111年7月26日合意解除，自是日起即回溯契
- 26 約自始不存在，既自始不存在，縱被告於合意解除契約後，
- 27 自行出售或另行委託第三人居間仲介，均不符合該條款所稱
- 28 「委託期間」內之要件，原告以被告事後另行委託第三人居
- 29 間仲介而出售系爭標的物，請求給付居間報酬，即屬無據。
- 30 2. 按系爭契約第8條第3項第4款「簽立書面買賣契約後，因可
- 31 歸責於甲方之事由而解除契約者」，甲方仍應支付第5條第

01 (1)項約定之服務報酬。查本件系爭契約既經兩造合意於111  
02 年7月26日合意解除，而原告主張係因被告詐稱因朋友緊急  
03 居住而出租朋友，始於111年7月26日電知解除契約，被告則  
04 辯以其係以原告專業度不足為由，始於是日電知解除契約等  
05 語。原告雖舉有巢氏房屋聯盟客訴中心所為記錄「翁先生表  
06 示解約原因係因我有我自己用途」，除其形式為被告所否認  
07 外，原告迄未舉證其為真正，且縱為真正，其上亦係表明  
08 「解約原因係因我自己用途」，並未有詐稱係朋友急需使用  
09 及租給朋友等詐欺情事，是迄言詞辯論終結期日，原告仍未  
10 能舉證有可歸責於被告原因而解除契約，是其依此條款請求  
11 被告給付約定買賣價金4%之報酬，亦屬無據。

12 3. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
13 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請  
14 求報酬。因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為  
15 阻其條件之成就者，視為條件已成就。民法第568條第1項、  
16 第101條第1項分別定有明文。本件原告主張，其於收受客戶  
17 吳憲忠之斡旋金，吳憲忠並同意以1050萬元承買系爭標的  
18 物，已與被告其後以1080萬元價金出售相近，被告詐稱房屋  
19 因朋友急需租用為由而解除契約，顯係以不正當方法阻止條  
20 件(被告與客戶吳憲忠成立系爭標的物之買賣契約)等語。惟  
21 查，原告既不能證明前揭合意解除行為，係被告施用詐術致  
22 其同意解除契約，已如前述，則其主張被告以不正當行為阻  
23 止吳姓客戶與其就系爭標的物成立買賣契約，顯屬無據，不  
24 應准許。

25 (三)原告備位依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被告給付2  
26 1萬6000元，亦無理由。

27 按系爭契約第8條第3項第2款約定「委託期間內，因可歸責  
28 於甲方之事由而片面終止委託契約關係者」，甲方仍應支付  
29 第5條第(1)項約定之服務報酬半數。經查，本件既係兩造合  
30 意解除系爭契約，自不生片面終止情事，原告據此請求被告  
31 給付約定服務報酬半數21萬6000元，顯為無據，不應准許。

01 (四)本件事證已臻明確，兩造有關係爭契約第8條第3項各款、  
02 第4項均不構成契約內容，及被告依民法第572條請求酌減居  
03 間報酬是否有理由之爭點，即無一一論述必要，合併敘明。

04 五、綜上所述，原告先位依民法第568條、系爭契約第8條第3項  
05 第1、4款請求被告給付居間報酬43萬2000元，及備位依系爭  
06 契約第8條3項第2款請求給付居間報酬半數即21萬6000元，  
07 均無理由，應予駁回。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

10 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

11 法 官 陳學德

12 以上為正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

18 書記官 賴恩慧