

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1162號

原告 富譽安立有限公司

法定代理人 陳阿雪

訴訟代理人 戴立鈞

被告 涂育豪

訴訟代理人 羅誌輝律師

複代理人 黃婉菁律師

訴訟代理人 溫柏鈞

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年7月1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

一、原告主張：被告於民國112年10月9日與原告簽立不動產買賣意願書(下稱系爭買賣意願書)及權益確認書(下稱系爭權益確認書)，就原告所提供之臺中市○○區○○○街0巷00號房地(下稱系爭房地)，委託原告以新臺幣(下同)1300萬元進行承購，並匯款10萬元斡旋金予原告，約定有效期間至112年11月5日24時止。惟於前述期間內被告與賣方無法達成共識，原告依約返還斡旋金10萬元予被告。詎原告於112年12月26日查詢時，發現被告於112年11月1日與原告之賣方即系爭房地之所有人曾于嘗簽訂買賣契約，並於112年11月30日辦妥移轉登記，被告所為已違反系爭權益確認書第3條第2款之約定，依約應給付成交價1300萬元之2%即26萬元之服務報酬予原告，為此依系爭權益確認書第3條第2款約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告26萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告抗辯：

01 (一)系爭權益確認書係以系爭買賣意願書有效存在為前提，然
02 系爭買賣意願書業經原告打叉註記作廢，足認兩造間已合
03 意解除該契約，是系爭權益確認書之效力亦歸於消滅，原
04 告依已失效之系爭權益確認書第3條第2款約定，請求被告
05 給付仲介報酬，洵屬無據。

06 (二)系爭權益確認書屬定型化契約，依消費者保護法第11條第2
07 項規定，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者
08 之解釋，故關於「與本公司賣方」之解釋，應採有利於被
09 告之解釋。曾于嘗於112年10月2日與訴外人有巢氏房屋加
10 盟店幸福市民有限公司簽訂專任銷售契約書，約定委託期
11 間自112年10月2日起至113年1月2日止，曾于嘗並無委託原
12 告銷售系爭房地，原告自無媒介被告與曾于嘗訂約之可
13 能。又被告在斡旋期間多次向原告請求與系爭房屋之賣方
14 談價，惟原告始終未能使被告與賣方碰面，被告自無給付
15 報酬之義務。

16 (三)並答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請
17 准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張：被告於112年10月9日與原告簽立系爭買賣意願書
20 及系爭權益確認書，就系爭房地委託原告以1300萬元進行承
21 購，並匯款10萬元斡旋金予原告，約定有效期間至112年11
22 月5日24時止，嗣原告已將該斡旋金10萬元返還被告等事
23 實，業據提出系爭買賣意願書、權益確認書為證，且為被告
24 所不爭執，堪信為真。另被告抗辯系爭買賣意願書已打叉註
25 記作廢，顯示該契約業經兩造合意解除等情，為原告所不爭
26 執（本院卷88頁），然爭執系爭權益確認書仍屬有效。

27 (二)經查，觀諸系爭權益確認書第1條載明被告「已充分了解契
28 約內容，並立即簽訂委託」，及第2條所載「本公司為保障
29 買方您的權益，並防止日後滋生糾紛，特依據行政院公平交
30 易委員會決議，確實提供不動產買賣意願書與要約書二種文
31 件及方式供您參考，買方您可自由選擇簽署其一，請您勾選

所簽署的文件」，下方勾選「不動產買賣意願書」，可見兩造係為簽訂系爭買賣意願書，而簽署系爭權益確認書，二者意欲達成之契約目的完全相同，有契約聯立關係，且其相互間具有依存關係，若系爭買賣意願書無效或經解除，則系爭權益確認書亦應歸於無效或解釋為一併解除，始符合不動產居間仲介，當事人訂約時之真意及交易之習慣。本件原告對於系爭買賣意願書已打叉註記作廢，顯示該契約業經兩造合意解除一節，並無爭執，參諸前揭說明，堪認系爭權益確認書亦失其效力，則原告主張依已失效之系爭權益確認書第3條第2款約定，請求被告給付仲介報酬，洵屬無據。

(三)況縱認系爭權益確認書仍屬有效，惟其中第3條第2款乃約定：委託期間或期滿之次日起3個月內，如買方或其配偶、二親等以內之親屬，「與本公司之賣方私下成交者」，亦視為本公司已完成居間仲介之義務，買方應依前開約定報酬給付仲介服務報酬。惟系爭房地之賣方曾于嘗係與有巢氏房屋體系之幸福市民有限公司訂立「專任」委託銷售契約，並未與原告締結委託銷售契約，此為原告所不爭執，是曾于嘗顯非屬原告之賣方，被告與曾于嘗就系爭房地成立買賣契約，即不合於「與原告之賣方私下成交」之要件。原告雖又主張其與有巢氏房屋間，有同行配件約定，並提出同行買賣配件同意書為證。然該配件同意書其上僅有原告大小章，未經有巢氏房屋或幸福市民有限公司簽名蓋章，難認原告就系爭房地與曾于嘗專任委託之有巢氏房屋已成立同行配件合作關係。且此部分經證人即有巢氏房屋洪美鈴到庭證稱：就系爭房地沒有與原告成立同行配件合作關係，被告買系爭房地是我帶看，後續跟被告岳母聯繫，這個案子賣家是專任委託我們公司，被告有付成交價格2%仲介報酬給我們公司，只有我們公司才有不動產產權資料、屋況說明，原告沒有這些資料，根本不可能賣等語（本院卷121頁以下），益徵原告就系爭房地與曾于嘗所專任委託之有巢氏房屋或幸福市民有限公司間，確無同行配件合作關係存在，原告執此謂被告應給

01 付仲介報酬予原告云云，亦非有據。

02 四、綜上所述，原告依系爭權益確認書，請求被告給付26萬元及
03 其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經核均與判決結
05 果無影響，爰不另一一論述，附此敘明。

06 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

08 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

09 法 官 羅智文

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

16 書記官 林素真