

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1244號

原告 富住通不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 莊明昇

訴訟代理人 陳樹村律師

龔暉翔律師

被告 陳炎崑

陳炎輝

陳炎章

陳炎順

王月春

共同

訴訟代理人 謝凱傑律師

楊聖文律師

洪弼欣律師

被告 陳宏恩

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年1月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告陳炎崑、陳炎輝、陳炎章、陳炎順、
王月春（下稱陳炎崑等5人）及訴外人陳進條於民國111年10
月12日成立不動產一般委託銷售契約（下稱系爭委託契
約），將陳炎崑等5人所有坐落臺南市○○區○○段000（權
利範圍3分之1，下稱系爭000號土地）、000-1（權利範圍全

部，下稱系爭000-1號土地）、000-2地號土地（權利範圍全部，下稱系爭000-2號土地）（下合稱系爭土地）及陳進條所有系爭000號土地（權利範圍3分之1）、同段000-3地號土地（權利範圍全部，下稱系爭000-3號土地），委託原告以新臺幣（下同）5億3350萬元居間銷售，委託期間自111年10月12日至112年4月30日止，約定服務報酬為成交總價之1.5%，惟因開價過高，無人願意承買。原告與陳炎崑等5人繼而就系爭土地於111年11月1日簽訂原證4所示契約內容變更書，約定每坪價格變更為29萬8000元；復於112年3月13日再簽訂如原證5所示之契約內容變更書，委託銷售價格變更為每坪26萬8000元，委託期間延長至112年6月30日；再於112年5月29日簽訂如原證6所示之契約內容變更書，委託銷售價格仍為每坪26萬8000元，委託期間延長至112年8月31日止；末於112年9月21日簽訂如原證7所示之契約內容變更書，委託銷售價格變更為每坪23萬元，委託期間自112年9月21日至112年12月31日，最後被告陳炎崑等5人同意願以最低每坪21萬5000元出售。嗣原告尋得買家即被告陳宏恩，並曾約買賣雙方即本件被告於112年10月22日在原告之營業處所進行土地買賣磋商，原告居中多次與買賣雙方商討系爭土地之價格等事宜，被告陳宏恩亦曾於112年10月23日表示堅持以每坪20萬1000元價格承買，詎被告為規避系爭委託契約約定報酬，竟於112年11月30日私下以1億7173萬元（每坪20萬6000元）成立系爭土地之買賣契約，經原告查閱內政部實價登錄查詢資料而知悉。被告係以不正當行為，故意阻止系爭委託契約條件成就，刻意規避應支付原告居間報酬之義務，爰依系爭委託契約第4條請求被告陳炎崑等5人給付257萬5950元（計算式：1億7173萬元 $\times$ 1.5%=257萬5950元）、依民法第568條第1項規定請求被告陳宏恩按仲介實務交易習慣給付171萬7300元（計算式：1億7173萬元 $\times$ 1%=171萬7300元）等語。並聲明：（一）被告陳炎崑等5人應給付原告257萬5950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）

01 被告陳宏恩應給付原告171萬7300元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(三)願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告陳炎崑等5人：系爭委託契約係消費者保護法（下稱消
06 保法）所指定定型化契約，系爭委託契約第5條以定型化契約
07 條款使陳炎崑等5人拋棄契約審閱期間，且與內政部公告之
08 不動產委託銷售契約書範本規定相違，應屬無效。系爭委託
09 契約為一般委託銷售之定型化契約(被告當時同時委託7家仲
10 介銷售)，系爭委託契約第4條後段約定經由原告帶看之買
11 方，若在日後與賣方成交者，賣方亦應按第4條前段約定給
12 付原告服務報酬，此顯與民法居間契約之性質、締約目的不
13 符，而有違反誠信原則，對消費者即陳炎崑等5人顯失公
14 平，系爭委託契約第4條後段應屬無效。被告係經證人程坤
15 安居間協調始成立系爭土地買賣契約(程坤安係地政士，被
16 告陳炎崑等5人家族土地事宜向由程坤安處理)，於109年農
17 曆過年後，程坤安即已詢問陳炎崑等5人及陳進條有無意願
18 出售土地，惟因分割前之系爭000號、000號、000號土地分
19 割共有物訴訟(本院108年度重訴字第35號)仍繫屬中，故陳
20 炎崑等5人及陳進條口頭上同意委託程坤安代為銷售系爭00
21 0、000、000號土地，待該分割共有物訴訟判決確定，陳炎
22 崑等5人及陳進條於111年10月間與程坤安正式成立不動產一
23 般委託銷售契約，約定服務報酬為成交總價百分之0.5，委
24 託銷售價格為每坪32萬元；112年5月間陳進條決定不出售土
25 地，陳炎崑等5人遂於112年7月間與程坤安重新成立不動產
26 委託銷售契約，委託銷售價格為每坪25萬元；嗣因系爭土地
27 仍無法售出，陳炎崑等5人於113年1月初將委託銷售價格變
28 更為每坪21萬5000元，113年1月間程坤安分別與陳炎崑等5
29 人及訴外人南允工業股份有限公司（下稱南允公司）法定代
30 理人即被告陳宏恩磋商系爭土地之買賣價格，經程坤安勸
31 說，陳炎崑等5人同意將出售價格降低為每坪20萬6000元，

而陳宏恩原堅持以每坪20萬1000元之價格買受系爭土地，亦經程坤安居中協商，表示陳宏恩毋庸向程坤安給付居間報酬，遂同意以每坪20萬6000元、總價1億7173萬元之價格買受，並於113年1月18日簽訂土地買賣契約書及信託契約書（下稱系爭土地買賣契約），再於113年4月2日移轉系爭土地所有權予南允公司，陳炎崑等5人另於113年4月10日、11日匯款給付服務報酬共85萬元予程坤安。原告雖於112年間向陳炎崑等5人媒介南允公司，惟陳炎崑等5人與南允公司最終係經由程坤安居間協調始達成買賣合意，原告顯未完成居間仲介之任務，自不得向陳炎崑等5人請求服務報酬；再者，系爭委託契約並非專任委託銷售契約，委託期間僅至112年12月31日止，則陳炎崑等5人其後經由程坤安居間協調與南允公司成立系爭土地買賣契約，尚難認陳炎崑等5人有何以不正當行為阻止條件成就之情事，原告之請求自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告陳宏恩：買受系爭土地者為南允公司，原告向陳宏恩請求居間報酬顯無理由；陳宏恩未曾與原告約定於土地買賣成交時給付居間報酬，縱認兩造間成立居間契約，然原告112年10月23日所傳達出售價格每坪21萬5000元，與陳宏恩彼時所能接受之價格每坪20萬1000元並未合致；系爭土地之買賣係因程坤安之媒介，由南允公司與陳炎崑等5人以每坪20萬6000元達成買賣合意，並非因原告報告或媒介而成立，原告不得請求居間報酬等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告與陳炎崑等5人及陳進條於111年10月12日簽訂系爭委託契約（見補字卷第27至28頁），將陳炎崑等5人所有系爭土地及陳進條所有系爭000號土地應有部分3分之1、系爭000-3號土地（權利範圍全部），委託原告以5億3350萬元居間銷售，委託期間自111年10月12日至112年4月30日止，約定服

務報酬為成交總價之1.5%。

(二)原告與陳炎崑等5人於111年11月1日簽訂如原證4所示之契約內容變更書（見補字卷第31至32頁），委託銷售價格變更為每坪29萬8000元。

(三)原告與陳炎崑等5人於112年3月13日簽訂如原證5所示之契約內容變更書（見補字卷第33至34頁），委託銷售總金額變更為4億4680萬元，每坪價格更改為26萬8000元，委託期間變更為112年3月13日至112年6月30日止。

(四)原告與陳炎崑等5人於112年5月29日簽訂如原證6所示之契約內容變更書（見補字卷第35至36頁），委託銷售價格更改為每坪26萬8000元，委託期間更改為112年5月29日至112年8月31日止。

(五)原告與陳炎崑等5人於112年9月21日簽訂如原證7所示之契約內容變更書（見補字卷第37至38頁），委託銷售價格更改為每坪23萬元，委託期間為112年9月21日至112年12月31日止。

(六)原告與陳炎崑等5人最後約定以每坪最低21萬5000元，委託原告銷售系爭土地。

(七)被告陳炎輝、陳炎章、陳炎順、王月春授權被告陳炎崑處理委託原告銷售系爭土地之事宜。

(八)被告陳宏恩為南允公司之法定代理人。

(九)陳炎崑等5人與南允公司於113年1月18日就系爭土地，以每坪20萬6000元、總價1億7173萬元簽訂如被證2所示土地買賣契約書（見本院卷第169至174頁）。

(十)系爭土地已於113年4月2日移轉登記為南允公司所有。

四、得心證之理由：

(一)系爭委託契約是否違反消保法第11條之1第1項而屬無效？

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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1規定意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照）。然為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護，以及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需求及利益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

2. 經查，系爭委託契約除委託銷售標的、委託銷售價格、委託期間、服務報酬等係由委託人、受託人個案議定外，其餘條款均為受託人即原告預先擬定，以供不特定多數人委託銷售不動產之用，核屬定型化契約，自有上揭消保法規定之適用。系爭委託契約第5條約定：「委託人應審閱本契約書3日以上；因委託人為節省時間、爭取交易機會或其他因素，同意提早簽訂本契約書時，則視同委託人放棄本合約之審閱權利，日後不得異議。」等語，雖與上開消保法規定明顯不符，惟陳炎崑等5人於111年10月12日簽訂系爭委託契約後，嗣於111年11月1日簽訂第1次契約內容變更書，後續簽立契約內容變更書之時點，均已逾消保法11條之1所規定之30日審閱期間，而陳炎崑等5人在進行契約內容變更時，均未對上開條款提出異議或表示意見，為兩造不爭執之事實，足認

01 原告於簽訂系爭契約時雖未給予陳炎崑等5人契約審閱期
02 間，惟陳炎崑等5人於簽立契約內容變更書時，已有相當合
03 理期間可審閱、瞭解、評估系爭委託契約條款，決定是否沿
04 用系爭委託契約內容，或與原告磋商為債之變更，惟並無任
05 何異議，直至本件訴訟時方提出前開抗辯，揆諸上開說明，
06 堪認原告未事先給予合理契約審閱期間之缺陷業已治癒，被
07 告應不得據此抗辯系爭委託契約條款無效。

08 (二)系爭委託契約第4條後段是否違反消保法第12條第1項而屬無
09 效？

10 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
11 者，無效。定型化契約中之條款違反平等互惠原則者，推定
12 其顯失公平。消保法第12條第1項、第2項第1款定有明文。
13 而關於無效認定之考量事項，消保法施行細則第13條並規
14 定，定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公
15 平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習
16 慣及其他情事判斷之。同細則第14條則明定，定型化契約條
17 款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當事人
18 間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所
19 能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠
20 償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。是以消費
21 性定型化契約是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，即應
22 審酌契約之性質、締約目的，及是否為他方所不及知、或無
23 磋商變更之餘地，暨全部條款內容、交易習慣，及當事人間
24 之給付與對待給付是否顯不相當，是否負擔控制範圍外之危
25 險等各項因素，尤其應衡量雙方當事人的利益，本於公平原
26 則就個案具體情事綜合判斷，以調和契約當事人的法律關係
27 （最高法院112年度台上字第333號判決意旨參照）。

28 2.經查，系爭委託契約係消保法第2條第7款所稱之定型化契約
29 條款，業如前述。而觀系爭委託契約第4條約定：「服務報
30 酬：為成交總價格百分之壹點五，於簽訂不動產買賣契約時
31 乙次付清。經由受託人帶看之買方，若在日後成交者亦

同。」等語，其後段約定經由原告帶看之買方，日後縱非於委託銷售期間與賣方成交，賣方仍須按成交總價1.5%給付服務報酬予原告，核其目的係為避免買賣雙方私下成立交易以規避給付服務報酬，惟該條款未訂有一定期間限制或除外情形，使賣方於締結系爭委託契約後即受該條款永久拘束，明顯過度限制當事人之締約自由，且買賣契約之成立，並非僅以締約相對人存在為已足，如何就契約之必要之點、當事人特約表示之非必要之點形成意思表示合致，亦為居間人從中調和、媒介之重要意義所在，是應認居間報酬之給付與居間人為促成契約成立所付出之勞力、時間、費用具有對價性，如欠缺居間人此部分努力，仍要求委託人給付全部報酬，堪認當事人間之給付與對待給付顯已失衡。再參照內政部公告之「不動產委託銷售契約書範本」第11條係規定「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付與受託人：...（三）受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限」，故系爭委託契約第4條後段「經由受託人帶看之買方，若在日後成交者亦同」之約定，應認已違反誠信原則，對消費者顯失公平，該部分條款應屬無效。

(三)陳炎崑等5人與南允公司於113年1月18日簽訂系爭土地買賣契約書，是否係原告居間促成？

1.按民法第565條規定；稱居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。故我國民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間，而居間人於雙方當事人因居間人之報告或媒介而成立契約時，得請求報酬。原告與被告陳炎崑等5人約定於簽訂買賣契約時應給付原告成交總價之1.5%作為服務報酬，足見系爭委託契約係約定訂約之媒介居間，必須原告使被告簽訂買賣契約始得請求服務報酬。

01 2.原告主張其曾安排買賣雙方見面磋商，被告對此雖不爭執，
02 惟均抗辯買賣雙方於112年12月31日前就買賣價格仍無法合
03 意，陳炎崑等5人與南允公司於113年1月18日以每坪20萬600
04 0元、總價1億7173萬元簽訂系爭土地買賣契約，係經地政士
05 程坤安從中居間協調，促使買賣雙方達成意思表示之合致等
06 語，業據證人程坤安到庭結證稱：從陳炎崑等5人繼承系爭
07 土地時，就想賣系爭土地，我想說系爭土地持分比較不好
08 賣，就介紹他們找律師判決分割，判決分割也拖了3、4年，
09 判決分割的登記也是我去辦理的。在還沒有判決分割完成之
10 前，我就有通知南允公司，我跟南允公司說系爭土地由南允
11 公司購買比較恰當，成綸企業股份有限公司（下稱成綸公
12 司）董事長王志成是我的大客戶，也是好朋友，王志成跟南
13 允公司負責人陳宏恩是很好的朋友，我有請王志成去跟陳宏
14 恩關心一下。一開始我跟陳炎崑等5人說南允公司這邊我也
15 會去接洽，他們跟我說他們都是一般簽，沒有關係，找了很多
16 家仲介公司，每家都是一般簽，也授權讓我去交涉。土地
17 判決分割之後，3年多前，陳炎崑等5人那時開價一坪35、36
18 萬，如果他們有降價，就會來跟我說系爭土地現在要賣多少
19 錢，最後一次陳炎崑告知我，願意降到每坪21、22萬左右，
20 我有去找陳宏恩談，陳宏恩的太太在112年6、7月間跟我說
21 他們願意出價到20萬1000元。去年【即112年】底陳炎崑的
22 客戶透過麻豆的台慶仲介公司仲介要跟陳炎崑等5人簽約，
23 後來因為條件談不攏，取消買賣。這個買方也是我的客戶，
24 我也認識。買方的條件比較苛刻，他們談不攏。我就跟陳炎
25 崑講，機會已經低於21萬，沒有要堅持21萬，113年1月我跟
26 陳炎崑講，我再拜託王志成當說客，再說服南允公司加碼。
27 他們當時說頂多加1,000、2,000，不可能到每坪21萬元。我
28 想這個金額努力一下有空間，隔幾天我請王志成去跟陳宏恩
29 講一下提高金額，陳宏恩思考一陣子才答應以每坪20萬6000
30 元承購系爭土地。南允公司那時候糾結在18萬元，我說那是
31 好幾年前的價格，現在土地價格都有拉高，不要再想18萬

元，而且18萬也買不到，買起來對南允公司比較好，王志成也鼓勵陳宏恩買，因為南允公司需要擴廠。陳炎焜等5人以匯款轉帳方式給我80萬元左右，陳宏恩包6000元給我。簽約是1月18日，土地登記謄本買賣日期寫113年3月6日是買賣公契的日期，因為作業時間蠻冗長，公契會押113年3月6日是因為等到銀行接近核貸前報稅。(為何113年3月29日申報實價登錄所記載交易日期為112年11月30日?)這是筆誤，麻豆的台慶本來要成交，我有幫忙做系爭000號土地共有人優先購買權的拋棄，這個日期是優先購買權拋棄的日期，我登打實價登錄日期沒有注意到，還是沿用舊的日期。陳宏恩收到起訴狀，有告訴我，我再去永康地政事務所更正等語（見本院卷第231至244頁）。足見系爭土地買賣雙方係因程坤安之居中協調最終於113年1月18日簽訂買賣契約，被告陳炎焜等5人、陳宏恩亦有給付程坤安服務報酬，被告抗辯系爭土地買賣契約並非因原告之居間所促成，原告不得請求被告陳炎焜等5人、陳宏恩分別給付服務報酬257萬5950元、171萬7300元，應為可採。

3. 綜上，系爭土地買賣契約係經證人程坤安居間，於113年1月18日所成立，既非於系爭委託契約委託期間內作成，亦非由原告所居間促成，則原告依系爭委託契約第4條約定、民法第568條規定，向被告請求給付服務報酬或居間報酬，自屬無據。

五、綜上所述，原告分別依系爭委託契約第4條約定請求被告陳炎焜等5人給付原告257萬5950元；依民法第568條規定，請求被告陳宏恩給付原告171萬7300元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

03 民事第五庭 法 官 李姝蕓

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

08 書記官 張鈞雅