

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1824號

原告 鴻運富不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師（已終止委任）

連昱程

被告 葉陳椿

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年4月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣778,000元，及自民國113年9月11日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣8,480元，及自本判決確定之翌日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年7月2日簽訂一般委託銷售契約
（下稱系爭契約），約定由被告委託原告銷售其所有門牌號
碼臺南市○○區○○0段000號房屋及其所坐落土地（下稱系
爭房地），委託期間自113年7月2日起至同年12月31日止，
委託銷售價格為新臺幣（下同）1,298萬元，被告除同意原
告為買賣雙方之代理人外，並授權原告於買方出價達委託銷
售價格時得代理被告收受定金，原告得以成交價額之4%作
為本件居間仲介之服務報酬。經原告之業務人員多方奔走，
於113年7月6日為被告覓得買主即訴外人莊為勤願以1,298萬
元購買系爭房地，莊為勤除於當日簽訂不動產買賣意願書

（下稱系爭意願書）外，並交付5萬元充作斡旋金。然被告卻拒絕履行簽訂系爭房地買賣契約義務，經原告以臺南大光郵局第181號存證信函通知被告限期履行簽約義務，被告均置之不理。而依系爭契約第6條第2項約定，被告既授權原告於達到委託銷售價格時，有代為收受定金之權利，則莊為勤出價達委託銷售價格時，原告即已完成系爭契約之居間仲介義務，原告自得請求被告給付系爭房地成交價4%即519,200元之服務報酬；被告不願與原告所介紹之客戶簽訂系爭房地之買賣契約，原告得請求被告賠償委託銷售價2%即259,600元之懲罰性違約金。為此，爰依系爭契約第8條第3項第2款及第4項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告778,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：兩造所成立之系爭契約為消費關係，且非專任委託，被告仍保有與何人成立買賣締約之締約自由。又被告有失智症狀，原告並未向被告詳細說明系爭契約各條款之內容及法律效果，系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款及第4項約定無異是剝奪被告選擇是否與原告所居間仲介之買方締約之自由，使被告無從獲取委託銷售之最大利益，顯與平等互惠原則、居間契約之立法意旨及一般委託銷售契約意旨有違，應推定對被告顯失公平而無效。況系爭意願書有「藍晒圖拿到，確認樓梯位置無更改，可立案為補習班，買賣才成立」之特約條款（下稱系爭特約條款），則買方所承諾之承購條件與系爭契約相較，並非更有利於被告，被告亦未接受該特約條款，則原告代收之斡旋金應不生定金之效力，自無從拘束被告，遑論原告之業務人員並未帶莊為勤看屋，亦未通知被告斡旋過程並交付系爭意願書及斡旋金，原告顯未盡仲介之善良管理人注意義務，被告未與莊為勤就系爭房地簽訂買賣契約，自不可歸責於被告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回（原告未聲明供擔保為假執行，被告贅為聲明：如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行）。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)兩造於113年7月2日簽訂之系爭契約約定如下（被告為甲
03 方，原告為乙方，以下節錄）：

04 1. 甲方同意出售之土地、建築改良物，總價格1,298萬元整。
05 （第2條）

06 2. 服務報酬：支付金額為成交價額之4%（內含營業稅），
07 甲方同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而乙方應開立統
08 一為憑據，甲方並同意由買方應給付甲方之購屋價款中直
09 接由買方給付予乙方。（第5條第1項）

10 3. 甲方義務：乙方代理甲方收受定金後，因可歸責於甲方之事
11 由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書
12 時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付原約定之
13 服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。（第8條第3項第
14 2款）

15 4. 前開情形，甲方除應支付原約定之服務報酬予乙方外，另須
16 賠償乙方委託銷售價2%之懲罰性違約金。（第8條第4項）

17 5. 委託期間：自113年7月2日起至113年12月31日止。如乙方在
18 此期間內收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間
19 延至不動產買賣契約書簽訂日止。（第10條）

20 (二)莊為勤於113年7月6日與原告簽訂系爭意願書，系爭特約條
21 款記載「藍晒圖拿到，確認樓梯位置無更改，可立案為補習
22 班，買賣才成立」等語。

23 (三)被告於113年12月11日經診斷患有失智症。

24 四、得心證之理由：

25 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
26 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
27 文。又消費者保護法（下稱消保法）所謂企業經營者，指以
28 設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；
29 所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服
30 務者，消保法第2條第2款、第1款亦有明定。準此，所謂消
31 費，應指直接使用商品或接受服務為其最終目的之交易行

01 為。查被告委託原告以總價1,298萬元居間出售系爭房地，
02 並簽訂系爭契約乙節，既為兩造所不爭執，自堪認兩造係約
03 定由原告為被告報告訂約機會或為訂約媒介，被告並應給付
04 原告報酬，是前開契約性質屬居間契約無誤。又原告係依公
05 司法成立之不動產仲介經紀有限公司，從事不動產仲介經
06 紀、不動產買賣之事業，則本件原告提供被告居間仲介出售
07 系爭房地之服務，揆諸前揭說明，原告應屬消保法所定之企
08 業經營者，則原告提供被告不動產居間仲介服務，被告直接
09 接受原告所提供前開服務，且被告亦無從轉售他人營利，顯
10 係以直接接受此服務為最終目的，而應成立消費關係，被告則
11 屬消保法所定消費者，先予敘明。

12 (二)次按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求
13 報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂
14 約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第
15 2925號判決意旨參照）。再按定型化契約中之條款違反誠信
16 原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約中之條款與
17 其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者，推定
18 其顯失公平，消保法第12條第1項、第2項第2款分別定有明
19 文。而定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公
20 平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習
21 慣及其他情事判斷之，消保法施行細則第13條亦有明定。是
22 以，定型化契約條款是否對消費者明顯不利或違反誠信原
23 則，仍須就個案為具體審查，尚難逕以雙方所定契約為定型
24 化契約即認其不利消費者或違反誠信之契約。

25 (三)查被告於系爭契約第6條勾選「同意」授權原告於買方出價
26 達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於被告
27 時，原告無須再行通知被告即可全權代理收取定金（見司促
28 卷第11頁），復觀以系爭契約第5條、第8條約定，足見系爭
29 契約規範受託人覓得買方時，委託人即被告有與受託人即原
30 告所介紹之客戶簽訂買賣契約之義務，並規範違反此義務之
31 法律效果。考其意旨在於受託人為完成尋找買受人、媒介買

賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本，支出市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費用，此對照系爭契約第7條第3項約定即明。如任令被告得任意拒絕簽訂買賣契約，而有系爭契約第8條第3項第2款所約定之違約情事，自將使原告已付出之成本流於徒然，反對原告有失公平。是上開約款一方面可避免仲介業者投入之心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介費而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之責任，並無顯失公平或不當限制消費者權益之處。

(四)原告受委託銷售系爭房地後，已覓得買家莊為勤，被告雖質疑原告之業務人員並未帶莊為勤看屋，亦未通知被告斡旋過程並交付系爭意願書及斡旋金。然被告之仲介人員即證人蔡松融於本院審理時證稱：我與賣方即被告接洽委託銷售系爭房地事宜，黃子凌則與買方莊為勤接洽，買方的需求是要開設補習班，要確認樓梯的坐向有無更改，我跟黃子凌才去臺南市政府申請藍晒圖，申請當天也有通知被告，被告當時沒有說甚麼，因為是我們申請的，被告不用跑一趟，我後續收到黃子凌傳送關於買方出價的訊息，113年7月6日是960萬元，後來一路加到1,135萬元、1,155萬元、1,168萬元、1,298萬元，我都第一時間就通知賣方，基本上是以電話通知被告配偶，因為委託時是被告配偶載我去拍照，說聯絡他或被告都可以，買方取得藍晒圖後，於113年7月18日出價到1,298萬元，我有到被告家拜訪並請他履約，但被告說這樣價格太低，因為被告不賣、不簽名，我就沒有拿出系爭意願書，買方出價達1,298萬元前，被告有現場跟我說要提高開價，但礙於契約精神，所以價格未提高等語（見本院卷第199至205頁）；莊為勤之仲介人員即證人黃子凌於本院審理時證稱：我與買方莊為勤接洽買賣系爭房地事宜，我有帶買方看房3次，分別於113年7月3日、4日、15日，買方於113年7月3日就有跟我們說要申請藍晒圖，他要將系爭房地作為補習班使用，我請蔡松融去向屋主要權狀並拍照，我跟蔡松融去臺

01 南市政府申請藍晒圖，屋主也知道這件事，買方於113年7月
02 6日簽訂系爭意願書並下了斡旋960萬元，於113年7月10日拉
03 價到1,135萬元、11日拉價到1,155萬元，15日藍晒圖申請出
04 來，我當天就傳給買方，並於當天一起去現場對照藍晒圖跟
05 樓梯的位置，後續買方於16日加價到1,168萬元、18日加價
06 到1,298萬元，價格到達委託銷售價時，我有通知蔡松融，
07 後來蔡松融跟我說屋主不賣，我於113年7月6日收完斡旋金
08 才知道被告簽給每個仲介的價格都不一樣，蔡松融有傳網站
09 連結給我看，因為屋主給我們的開價就是1,298萬元，如果
10 買方已經下斡旋了，但屋主主要提高，買方也無法接受等語
11 （見本院卷第206至211頁）；證人莊為勤於本院審理時證
12 稱：我於113年7月6日簽訂系爭意願書時即交付斡旋金5萬
13 元，此前也有去看屋起碼1、2次，買系爭房地是要開補習
14 班，要知道結構是否符合臺南市教育局對補習班硬體規格之
15 規範，還沒拿到藍晒圖前，雖然無法確定系爭房地可否作為
16 補習班使用，但依我的經驗八成是可以，業務人員後來有協
17 助我申請藍晒圖，確認沒有問題後，我才下斡旋一路到1,29
18 8萬元，業務人員雖然有說賣方想提高銷售價格，但我沒有
19 同意，因為我已依開價出價了等語（見本院卷第213至215
20 頁）。

21 (五)由上開證人之證述，顯見原告曾多次帶莊為勤看屋並通知被
22 告斡旋之過程，確已覓得莊為勤為系爭房地之買家，被告無
23 正當理由拒絕與莊為勤簽訂買賣契約，有系爭契約第8條第3
24 項第2款所約定之違約情事，應視為受託人已完成居間仲介
25 之義務，堪予認定。是原告依系爭契約第8條第3項第2款約
26 定，請求被告給付服務報酬519,200元（計算式：1,298萬元
27 $\times 4\% = 519,200$ 元）；及依系爭契約同條第4項約定，請求被
28 告給付懲罰性違約金259,600元（計算式：1,298萬元 $\times 2\% =$
29 259,600元），應屬有據。至被告抗辯其有失智症狀，原告
30 並未向被告詳細說明系爭契約各條款之內容及法律效果，且
31 系爭特約條款並非有利於被告，被告亦未接受此特約條款，

則原告代收之幹旋金應不生定金之效力云云。然被告於113年12月11日經診斷患有失智症，系爭契約則係被告於113年7月2日所簽立，復無證據證明被告當時即因失智症狀而有意思能力欠缺之情事；而系爭特約條款僅為莊為勤購買系爭房地之條件，並非被告基於買賣契約所生之義務，自無有利或不利於被告可言，是被告此部分抗辯，均無足採。

(六)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；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告請求被告給付之上開金額，係屬給付無確定期限之金錢債權，是其併依上開規定請求被告給付自支付命令送達之翌日即113年9月11日起（送達證書參司促卷第53頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第2款及第4項約定，請求被告給付778,000元，及自113年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項定有明文。經核本件訴訟費用額為8,480元（即第一審裁判費），而原告之請求有理由，爰依上開規定確定被告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示，並依民事訴訟法第91條第3項規定，諭知自本判決確定之翌日起至清償日止，依法定利率計算之遲延利息。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不逐一論述，併此敘明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
02 第87條第1項規定，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
04 民事第五庭 法 官 王偉為

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
07 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
08 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
11 書記官 賴葵樺