

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1926號

原告

即反訴被告 主從企業社

代表人 吳經榮

訴訟代理人 蘇建榮律師

複代理人 侯碧龍

被告

即反訴原告 周俊偉

訴訟代理人 曾彥鈞律師

查名邦律師

高亦昀律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，並經被告提起反訴，本院於民國111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬肆仟貳佰元，及自民國一一〇年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣參拾伍萬肆仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：被告前於民國110年6月29日簽訂確認書及買賣議價委託書，委託原告就臺南市○○區○○路0段000巷00號房地代為議價，被告原購買總價金額為新臺幣(下同)17,000,000元，嗣於110年7月1日，被告將承購金額變更為17,71

0,000元。依系爭確認書第2條約定，議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之2計算之服務費予受託人。原告業已代被告以17,710,000元，就系爭房地買賣議價成功，即出賣人晶晶國際實業有限公司同意以17,710,000元出售系爭房地予被告，惟被告反悔拒不與出賣人簽訂不動產買賣契約書，且經原告催告未果。為此，原告爰依系爭確認書第2條約定，請求被告應支付以購屋總價額即17,710,000元百分之2計算之服務費即354,200元（ $17,710,000 \times 2\% = 354,200$ 元）之服務費用。並聲明：(一)被告應給付原告354,200元，及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。(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告之陳述：被告就系爭房地曾委託原告代為議價，並於110年6月29日與原告簽訂確認書及買賣議價委託書。惟原告雖曾向被告告知系爭房地已議價成功，然此僅徒托空言，未有實質憑證。又自疫情以來，經濟不景氣，詐騙新聞頻傳，加之以系爭標的所議價金為1,700餘萬元，實屬鉅大，被告並非生家顯赫、日進斗金之殷實富人，僅為一平頭百姓，為求謹慎，避免受騙，致辛苦數載攢得存款血本無歸，屢次請求原告提供屋主本人授權之委託書，詎料原告藉故推諉，一再延宕。被告幾經與友人詳商，審慎評估後，認為原告態度消極，實不足以信賴，故而未透過原告與出賣人簽訂不動產買賣契約。嗣原告追查，發現出賣人所尋房仲與原告並非出於同一間公司，更生疑惑。既然出賣人未透過原告與其就系爭房地為買賣磋商，何以原告得主張其已代其議價成功？至今均未見原告提出議價成功之證明文件以實其說。依原告與被告磋商詳談時，其僅談及應支付議價保證金200,000元部分，對於房屋總價百分之2服務費乙事避重就輕，隻字未提。就被告理解，此一議價保證金之目的本即在擔保原告議價成功後被告將與出賣人締結買賣契約，縱使認為原告業已議價成功，被告未與出賣人締結契約，原告至多僅能沒收此一保證金，其餘請求被告再行給付服務費之部分並無理由。

01 況被告並未享受到原告所提供之任何服務，在協議過程中反
02 而因原告態度消極而飽受委屈憤憤，如要被告再行支付服務
03 費用，有違情理。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由
04 原告負擔。(三)如受不利判決，願受擔保免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
08 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
09 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
10 民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、
11 合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與
12 強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以
13 為判斷。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘
14 泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。即解釋契約，應於
15 文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並
16 通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切
17 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作
18 全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書
19 據中一二語，任意推解致失其真意。

20 (二)查：

- 21 1.原告主張前情，並提出住商不動產確認書、買賣議價委託
22 書、台灣房屋變更契約附表、他案不動產買賣書、謄本查詢
23 資料為證(調字卷第17-19頁；南簡字卷第14-169頁)。被告
24 否認原告之主張，並以前詞為辯。是本件爭點在於，原告引
25 用系爭確認書第2條，請求被告給付服務費用，是否有理？
- 26 2.兩造於110年6月29日系爭房地簽立系爭確認書及買賣議價委
27 託書，原委託購買總價為17,000,000元，嗣於110年7月1日
28 變更為17,710,000元，由原告於系爭買賣議價委託書上之第
29 7條關於變更承購總價之(手寫)記載內容予以簽名確認等
30 情，有系爭確認書、買賣議價委託書在卷可參，並為兩造所
31 不爭執。是此部分事實，先堪認定。

01 3.系爭確認書第2條約定：「議價成功委託人(即被告)應支付
02 以購屋總價額百分之2計算的服務費用予受託人(即原告)，
03 並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。但因可歸責於
04 委託人之事由(包括與賣方合意)，致買賣契約解除者，不論
05 有無簽訂買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開
06 服務費。」(調字卷第17頁)。依此，原告受被告委託就系爭
07 房地進行議價，於議價成功時，原告即可向被告請求服務費
08 用甚明；至該約定所稱簽訂不動買賣契約書之同時一次支付
09 等語，應僅為給付時間之約定，而非原告之服務費用請求權
10 之發生要件。再者，依原告提出之台灣房屋契約變更附表所
11 示，其中第2條記載：「雙方合意原委託銷售價額變更為新
12 台幣壹仟玖佰玖拾捌萬元整，但買方出價達新台幣壹仟柒佰
13 柒拾壹萬元整，委託人(即晶晶國際實業有限公司)同意出
14 售。」(調字卷第19頁)。依此，系爭房地之賣方即訴外人晶
15 晶國際實業有限公司，於110年7月1日已同意以17,710,000
16 元出賣該房地，已甚明確。而買賣契約於當事人間就標的物
17 及其價金相互同意時，買賣契約即為成立(民法第345條第2
18 項)。細觀被告簽立之系爭確認書及買賣議價委託書可知，
19 被告已就系爭房地之買受，透過原告向出賣人晶晶國際實業
20 有限公司表達其購買之要約意思表示，晶晶國際實業有限公
21 司則透過台灣房屋表達其承諾出售的意思表示。由此可知，
22 原告已達成系爭確認書第2條所稱議價成功之要件。

23 4.再參證人李淑惠(原告之員工)於本院審理時到庭證稱：伊有
24 跟被告打電話，也有跟他太太說(賣家要賣這房屋)，有約好
25 7月5日晚上在台灣房屋簽約；伊有用LINE跟被告太太說，他
26 太太還叫伊把當天晚上要簽約的合約傳給她。簽約當日，屋
27 主的主管有帶權狀、印章要來簽約，代書也有到，被告當天
28 10點也有到等語(南簡字卷第101-102頁)。又本件被告對李
29 淑惠提出刑事侵占告訴之刑事案件偵查中，證人梁家銘(即
30 晶晶國際實業有限公司之負責人)證稱：系爭房地是剛落成的
31 新建案，我們找台灣房屋幫我們賣，伊有簽專任契約，後

來台灣房屋經辦人包維德來找伊議價，說有找到買家，包維德說客戶來下斡旋，希望以17,710,000元成交，問伊要不要賣，當時伊有答應要賣，有簽確認單，但後來沒有成交，包維德說對方想另求管道購賣，希望可以買的更便宜；系爭台灣房屋變更契約附表(該另案警卷第39頁、本院調字卷第19頁)是伊簽立的等語(本院調閱之刑事110年度偵字第25211號偵查卷第8頁背面至第9頁)；證人包維德(即台灣房屋永康店業務經理)於該案偵查中證稱：伊是系爭房地銷售的經辦開發，是梁家銘委託的，有簽專任委託銷售契約書(另案警卷第33頁)給伊；第一次李淑惠跟伊說買方希望買17,000,000元，伊有說這跟底價差很多，伊就去跟梁家銘協商，梁家銘不願意，後來李淑惠說買方願意加價到17,710,000元，伊又跟梁家銘協商，梁家銘就願意了，簽了契約變更附表(另案警卷第39頁即本院調字卷第19頁)等語(前揭偵查卷第9頁)。依此可知，系爭房地確實是由晶晶國際實業有限公司委託台灣房屋出售，且最終亦應允被告提出之17,710,000元價金的條件，並簽立有系爭契約變更附表。又被告亦自陳證人李淑惠有通知其於110年7月5日前往臺南市○○區○○路000號之2台灣房屋乙情(前揭偵查卷第9頁及其背面)，並在該處與系爭房地所有人之主管亦到場準備簽立買賣契約之事宜。被告雖稱其要先確認本案是不是專任契約，如果是就願意簽約，如果不是就不願意簽約等語(前揭偵查卷第9頁背面)，顯見被告並非就系爭買賣價金、標的物有所爭執，而係非關買賣契約必要之點的事項作為是否簽約的決定因素；然原告之服務費用請求權，於其議價成功之時即已成立，被告所執不願意簽約之理由，與原告之服務費用請求權的成立並無關聯，無從阻卻原告之服務費用請求權的行使。

5.是綜上證據，已足證明原告就系爭房地，已達到議價成功的要件，其依據系爭確認書第2條約定，請求被告給付購屋總價百分之2計算的服務費用，自屬有理。

6.被告雖答辯稱：

01 (1)被告屢次請求原告提供屋主授權之委託書，原告推諉延
02 宕，且出賣人所尋房仲與原告非同一間公司云云(南簡字
03 卷第34頁)。然不動產之買賣，有意願買受者及有意願出
04 買者本非同一，各有委託其自行選擇之仲介尋求交易成功
05 機會的可能，本無買賣雙方委託同一仲介之必然性。而買
06 賣契約之成立，取決於表意人要約、承諾之意思表示一
07 致，不論其等是以直接或間接方式(包含透過第三人達成
08 合意一致之情形)，均為契約成立之途徑之一，而一旦買
09 賣雙方意思表示一致，即可成立契約而拘束契約雙方，與
10 買賣雙方各自與第三人另有委託契約，並無何關聯性；至
11 於買賣雙方各自與受託者之法律關係，自仍回歸各自委託
12 契約之權利義務而定之。此均為契約之基本原理(並參民
13 法第153條以下規定)。被告徒以前詞置辯，依然無法阻斷
14 原告基於系爭確認書第2條約定之服務費用請求權。

15 (2)被告稱原告未給予合理審閱期間，依消費者保護法規定，
16 系爭確認書、買賣議價委託書不構成契約內容云云(南簡
17 字卷第69-71頁)。按企業經營者與消費者訂立定型化契約
18 前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內
19 容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利
20 者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。
21 但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管
22 機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉
23 及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱
24 期間，消費者保護法第11條之1定有明文。而行政院消費
25 者保護委員會第99次委員會議通過「不動產委託銷售定型
26 化契約應記載及不得記載事項」，其中第1條第1項規定不
27 動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，違反該
28 規定者，該條款不構成契約內容。惟上開規定之立法理由
29 在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有
30 充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱
31 契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱

01 契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未
02 有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契
03 約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契
04 約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無
05 禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之
06 原則，尚非不可。且於簽約後已經將上述定型化契約交付
07 予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約
08 條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張
09 契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張
10 契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂
11 立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失
12 公平之虞。消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定
13 為由，主張契約條款因違反審閱期而排除契約條款之適
14 用。觀諸系爭議價委託書之首頁抬頭下方即明確記載「無
15 需三日審閱期(被告簽名)」等語，並已勾選之(調字卷第1
16 8頁)。被告對於前開記載上之被告簽名真正不爭執(南簡
17 字卷第67頁)，則應認被告已確認詳閱契約書內容等語之
18 涵義後而認可之，此為該文書存在之證明意義。被告雖稱
19 是在飢餓行銷手段、原告信譽、對經紀人員信賴下而簽名
20 等語，然被告並非毫無智識之人，其既願意在該文書記載
21 上認證之，解釋上應認其文書內涵亦屬真正。被告所執前
22 詞，無法證明其上開簽名及其認證文書內涵的意思表示有
23 何瑕疵，且依其所言，益徵其於當時處於可以為意志思維
24 運作的狀態，而其願意簽名，亦屬其考量上情後之結果，
25 而非可認定其對於該文書所為簽名認可之表示有何瑕疵可
26 指。又參諸前揭說明，審閱期間之規定，並非被告不能拋
27 棄者，則被告自願拋棄審閱期間，並已敘明詳閱契約書內
28 容，自無從依上揭消費者保護法之規定，主張該契約之條
29 款不構成契約內容。

30 (3)被告稱原告違反民法第567條第1項規定之據實報告義務，
31 拒絕提出訂約相關資料，依民法第247條之1第1、4款規

01 定，系爭確認書約款無效云云(南簡字卷第123-125頁)。
02 按民法第247條之1第1款、第4款規定，依照當事人一方預
03 定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約
04 定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：免除或減輕
05 預定契約條款之當事人之責任者；其他於他方當事人有重
06 大不利益者。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之
07 責任者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知
08 或無磋商變更之餘地，始足當之。所稱「其他於他方當事
09 人有重大不利益者。」，係指其他態樣，有欠缺平等互惠
10 原則者。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本
11 質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有
12 顯失公平之情形而言。又居間人關於訂約事項，應就其所
13 知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知
14 其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。民法第567條第1
15 項固有明文，然此乃針對買賣雙方的訂約事項的報告義務
16 而言，而非指原告對於仲介與委託人之間的契約事項有報
17 告義務。被告稱原告未提供專簽契約云云，乃屬仲介與委
18 託人之契約事項，顯非被告與出賣人之間的系爭房地買賣
19 契約訂約事項。被告引用民法前揭規定，認為原告違反該
20 義務云云，容有誤會。

- 21 (4)被告稱系爭確認書的簽立，是因原告違反公平交易法第25
22 條提供不實資料而促成，應屬無效云云(南簡字卷第71-73
23 頁)。按公平法第25條規定「除本法另有規定者外，事業
24 亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行
25 為」，為不公平競爭行為之概括規定，其目的在於建立市
26 場競爭及交易秩序，管制足以影響交易秩序之欺罔或顯失
27 公平之不當競爭行為。本條所稱交易秩序，泛指一切商品
28 或服務交易之市場經濟秩序，包含產銷階段之水平競爭秩
29 序、垂直交易關係中之市場秩序以及符合公平競爭精神之
30 交易秩序。又所謂顯失公平之行為，係指顯然有違市場之
31 公正倫理而從事競爭或營業交易行為。而所謂競爭，依公

01 平交易法第4條規定，係指二以上事業體在市場上以較有
02 利之價格、數量、品質、服務，或其他條件，爭取交易機
03 會而言。原告為不動產仲介業者，提供不動產買賣居間、
04 仲介、議價服務，以收取報酬。被告則為透過委託原告進
05 行房地買受之人，並非處在與原告同為利用市場存在而爭
06 取仲介交易機會之競爭者，並無在不動產仲介市場上有與
07 原告相互競爭之情形而有公平交易法第25條之適用。是被
08 告引用前揭規定而主張如上，亦有誤會，難以憑採。

09 (5)被告稱原告未提供詳實資訊，誤導被告僅能透過原告購買
10 系爭房地，締約時未說明系爭確認書、買賣議價委託書內
11 容，依民法第148條第2項、第567條第1項、第568條第1
12 項，原告違反報告義務、誠信原則在先，被告不具可歸責
13 事由，且被告最終未簽定買賣契約，原告請求服務費並無
14 理由云云(南簡字卷第73-74頁)。惟：

15 ①按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法
16 第148條第2項所明定。此所謂誠信原則，係指一切法律
17 關係，應各就其具體之情形，依正義衡平之理念加以調
18 整，以求其妥適正當者而言。亦即，誠信原則乃斟酌事
19 件之特別情形，衡量雙方當事人之利益，使其法律關係
20 臻於公平妥當之一種法律原則。是誠實信用之原則，係
21 在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並
22 實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自
23 己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應
24 考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方
25 法。被告雖指稱原告締約前未提供詳實資訊，誤導被告
26 僅能透過原告購買系爭房地，締約時未說明系爭確認
27 書、買賣議價委託書內容云云，然依前揭證人之證詞及
28 被告於另案偵查中之陳述可知，被告未簽訂書面買賣契
29 約，乃是因為被告要求確認有專簽文件，然房地出賣人
30 是否與受託人簽訂專任委託契約，並非被告訂立房地買
31 賣契約之訂約事項，原告就此並無違反民法第567條第1

01 項之問題，已如前述。又被告與簽立系爭確認書、買賣
02 議價委託書之效力並無疑義，已如前析，被告只要依循
03 其訂立之該等契約，即可清晰規範兩造間之相關權利義
04 務，並可清楚判斷是否僅能透過原告購買系爭房地；至
05 於該房地出賣人選擇與何人訂立委託銷售契約，繫於出
06 賣人之締約自由，兩造均無從置喙。被告執意以專簽之
07 事而斷認其與原告之契約關係內涵，並將之作為訂約事
08 項報告義務，實屬以欠缺關聯性之事項，進行反於契約
09 相對性之答辯，難以憑採。是被告引用民法第148條第2
10 項、第567條第1項執辯如上，無法為其有利之認定。

11 ②另按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得
12 請求報酬。民法第568條第1項固有明文。惟不動產仲介
13 契約之法律性質，究係民法上之居間契約或委任契約，
14 抑或兼具居間與委任契約混合性質之無名契約，學說上
15 容有爭論，並無定說。不動產仲介契約之當事人就其約
16 定之服務內容與報酬給付情形並不完全相同，應視個別
17 契約約定之內容以定其法律性質，無法一概而論。民法
18 第565條規定之典型居間契約，僅須雙方約定一方為他
19 方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方即應給付報
20 酬；因此典型的居間，亦區分有報告居間(報告訂約機
21 會為已足)與媒介居間(斡旋契約使之訂立)之不同，非
22 必有契約之訂立方可生報酬給付之債權。本件被告委託
23 原告代為尋找購買房地之機會並議價，就報酬部分，依
24 系爭確認書第2條之約定，只要議價成功，被告即應給
25 付委託總價百分之2服務費用，就報告訂約機會此點而
26 言，近於報告居間，但就議價成功此點觀之，又近媒介
27 居間，實質兼而有之，卻又與典型居間契約之規定不盡
28 相同。觀系爭確認書第2條服務費用之約定，乃在於賦
29 予議價成功之相對應對價，即對於原告付出勞力、時
30 間、成本而達到議價成功之結果，予以適當報酬的評
31 價，並無有失合理之處，更無違反禁止強制規定或公序

良俗之問題，自屬有效之契約條款而可拘束兩造。是被告引用民法第568條第1項規定而主張如上，亦非可採。

(6)綜上，被告所執之答辯，均屬其單方面主觀的懷疑、演繹或解讀，亦有對於契約法理、法律適用之誤解者，皆無法阻礙原告依系爭確認書第2條約定所生之服務費用請求權。被告雖另援引系爭確認書第2條但書，主張其不具可歸責事由云云(南簡字卷第74頁)。然細觀該條但書規定；「但因可歸責於委託人之事由(包括與賣方合意)，致買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。」然被告於本件爭點，乃否認有議價成功之情形，則對被告而言，買賣契約尚且無從成立，其主張該但書之情形，已有自我矛盾之處。又被告於原告議價成功後，係因專簽文件之事而拒絕簽訂書面買賣契約，此種以買賣契約非必要之點的事項而舉之為礙的行為，實難認被告無可歸責情事。是被告所執斯詞，亦屬無理，難以採納。

(7)另被告稱原告未提供等值之服務，被告處於資訊不對等地未，須給付高額服務費用，有無公平正義及交易倫常，故原告請求之服務費用，應依民法第572條酌減等語(南簡字卷第126頁)。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。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。又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。查系爭確認書第2條前段約定：「議價成功委託人(即被告)應支付以購屋總價額百分之2計算的服務

費用予受託人(即原告)，...。」，已明確約定原告議價成功後的服務費用計算標準，亦即該服務費用之計算就是原告提供議價服務成功後的報酬；該約定條款文字記載明白而確定，任何人皆可望而明瞭於胸，被告自亦可直接透過該約定內文而理解條文意思。而原告確實已經議價成功，已如前述，其自可依據該約定而向被告請求服務費用。而上開服務費用之計算，已甚低於上揭不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，實難認有何過高之問題。況被告所稱資訊不對等云云，仍係根植於出賣人與其受託人專簽事宜，此與原告依據系爭確認書第2條服務費用請求權之成立要件並無關係，被告猶執之為酌減之理由，難認有據。

7.綜上所述，原告依系爭確認書第2條約定，請求被告給付購屋總價額百分之2計算的服務費用即354,200元（計算式：17,710,000x2%=354,200元），核屬有據，應予准許。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。原告請求被告給付前開金額，乃系爭確認書第2條約定之服務費用，該約定原規定「於簽訂不動產契約書之同時一次支付」，然被告並未簽立本件不動產買賣契約書，難以憑而認定其給付期限，是應認屬未定期限之情形，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11月14日（調字卷第41頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應為法之所許。

01 (四)綜上，原告請求被告給付354,200元及自110年11月14日起至
02 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
03 予准許。

04 四、本訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第
05 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依被告之
06 聲明，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴原告起訴主張：反訴原告於110年6月29日與反訴被告訂
09 立買賣議價委託書，約定由反訴被告代理反訴原告就系爭房地
10 與原屋主（即賣方）進行議價，反訴原告並依上開委託書
11 給付反訴被告議價保證金200,000元。依系爭委託書第4項第
12 5款議價條件記載「若賣方同意出售，買方違約不買或不依
13 約履行，則保證金由賣方沒收，買賣契約解除。」。嗣後反
14 訴被告以反訴原告違約拒與系爭房地出賣人簽定買賣契約，
15 沒收上開200,000元之保證金。惟反訴被告雖曾向反訴原告
16 陳稱業已代其就系爭房地屋議價成功，但反訴原告為求謹
17 慎，要求反訴被告先提出載有系爭房地出賣人簽章之委託
18 書，或其他能證明議價成功之相關資料等為證，始同意簽訂
19 買賣契約。詎反訴被告一再藉口拖延，或稱其無相關文件資
20 料，或稱縱無資料亦可簽約，並屢屢催促反訴原告盡早簽
21 約，此舉引起反訴原告高度懷疑。蓋系爭房地買賣價金所涉
22 金額頗鉅，依照常情，簽訂買賣契約前當需謹慎判斷，安能
23 在情形未明確、資料未齊備前率然決定？嗣經反訴原告數
24 次，嚴正告知反訴被告，若不能提供齊全資料，或者能與賣
25 方面談，無法同意簽約。惟反訴被告態度仍然消極，對上開
26 訴求置之不理。反訴原告遂合理推斷其根本從始至終便未能
27 成功議價，一切恐為騙局。於雙方顯然欠缺信賴基礎下，遂
28 決定不再經手反訴被告與出賣人簽訂系爭房屋之買賣契約。
29 反訴被告於反訴原告欲締約時，未能向其提供其業已議價成
30 功之相關資料佐證，亦未提供合適場合令反訴原告得與系爭
31 房屋出賣人面談確認，則依系爭委託書第4項第2款約定，反

01 訴被告應於110年7月15日將上開200,000元保證金無息全部
02 返還。反訴被告既未能與出賣人就系爭買賣標的議價成功，
03 又未能於議價期間內，提供其繼續與出賣人議價之相關事
04 證，致反訴原告無法簽訂買賣契約，則反訴被告嗣後沒收20
05 0,000元保證金顯無法律上之原因，並致反訴原告受有200,0
06 00元之財產損失，依民法第179條規定，反訴被告應返還其
07 業已受領之200,000元利益。並聲明：(一)反訴被告應給付反
08 訴原告200,000元，暨自110年7月15日翌日起至清償日止，
09 按年息百分之5計算之利息。(二)反訴之訴訟費用由反訴被告
10 負擔。(三)就第1項聲明，反訴原告願供擔保，請准予宣告假
11 執行。

12 二、反訴被告之陳述：依兩造系爭買賣議價委託書第4條第5項約
13 定：若賣方同意出售，買方違約不買或不依約履行，則保證
14 金由賣方沒收，買賣契約解除。另依兩造系爭確認書所載，
15 買賣議價委託書經賣方簽署承諾出售後，買賣契約已成立，
16 購屋人應即依約定與賣方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履
17 行上開義務時，則議價保證金由賣方沒收，契約解除。反訴
18 原告依民法第179條不當得利，請求反訴被告返還200,000
19 元，核無理由。並聲明：反訴駁回。訴訟費用由反訴原告負
20 擔。

21 三、得心證之理由：

22 (一)「議價不成功，且賣方不願意繼續面談，則保證金於議價期
23 間屆滿後二十四小時內無息全部返還。」系爭買賣議價委託
24 書第4條第2款有明文約定。又按無法律上之原因而受利益，
25 致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明
26 文。不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與
27 「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之
28 不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、
29 第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在
30 「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請求權人（受
31 損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉

證責任。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

(二)查：

- 1.反訴原告引用系爭買賣議價委託書第4條第2款、民法第179條規定，請求反訴被告返還保證金200,000元，反訴被告對此有爭執。觀系爭買賣議價委託書之記載(調字卷第18頁)，反訴原告確實有支付議價保證金200,000元給反訴被告，且為兩造所不爭執，並與證人李淑惠之證述相符(南簡字卷第105頁)，此部分事實堪先認定。
- 2.反訴原告雖有支付保證金200,000元給反訴被告之事實，惟細觀系爭買賣議價委託書第4條第2款約定，乃以「議價不成功」為返還保證金之要件，反訴被告受反訴原告之委託議價，已完成議價乙節，業經本院認定如前，因此並不符合該委託書第4條第2款返還保證金之要件甚明。從而，反訴原告引用前揭約定向反訴被告請求返還保證金，並無依據。再者，「若賣方同意出售，買方違約不買或不依約履行，則保證金由賣方沒收，買賣契約解除。」、「本案賣方同意由受託人代為收受定金。」系爭買賣議價委託書第4條第5款、第8條第1款亦有約定。系爭房地之賣方即晶晶國際實業有限公司已同意出售，而買方即反訴原告則以未能確認有專簽文件而拒絕簽立買賣契約，此有前揭證人證詞、反訴原告之陳述及卷附台灣房屋變更契約附表足可認定，亦如前述，反訴原告執非正當理由而拒絕簽立買賣契約，屬上開約定違約不買之情事，其保證金由賣方沒收，而反訴被告則有代為收受之特約權限，此觀證人李淑惠之證詞同可相為參照(南簡字卷第106-107頁)。依此，反訴原告並無請求反訴被告返還保證金之依據，而反訴被告有代為保管保證金之地位，並非無法

01 律上原因而保有該款項，是反訴原告援引民法第179條請求
02 如上，亦無理由。

03 四、綜上，反訴原告依系爭買賣議價委託書第4條第2款、民法第
04 179條前段規定，請求反訴被告返還200,000元及自110年7月
05 15日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無
06 理由，不能准許。反訴原告既受敗訴判決，其假執行之聲請
07 失所附麗，應併駁回之。

08 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌
09 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
10 明。

11 肆、據上論結，本訴原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理
12 由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第
13 3款、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 8 月 23 日

15 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

16 法 官 盧亨龍

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
20 審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 29 日

22 書記官 謝婷婷