臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第1378號

原　　告　鴻運承不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　王偉龍律師

被　　告　汪憶君

訴訟代理人　高郁涵

　　張閎瑞

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣178,000元，及自民國111年8月23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1,880元由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣178,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、訴外人劉佑鈞委託原告鴻運承不動產開發有限公司（幸福家文元加盟店，下稱原告或原告公司）銷售其所有坐落臺南市○區○○○0○0○00地號土地應有部分及其上同段566建號即門牌號碼臺南市○區○○○路00巷0號5樓之2房屋（下稱系爭房屋），委託期間自民國111年3月9日至111年9月9日，委託售價為新臺幣（下同）958萬元，並由訴外人劉佳鑫為賣方代理人。被告於111年5月23日（以下均為111年，故省略年份記載）聯繫原告公司之業務員即訴外人陳子琳，表示有意願賞屋，陳子琳於5月23日帶被告初次看完系爭房屋，被告表示非常喜歡，同日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭

意願書）、買方給付服務費承諾書（下稱服務費承諾書），承諾放棄3日審閱權，及匯入5萬元斡旋金，以890萬元委由原告向賣方議價。被告於5月24日、5月25日凌晨因與女兒即訴外人高郁涵之意見不同而撤回斡旋，嗣又反悔而請陳子琳繼續斡旋。至5月25日下午3許，經仲介磋商議價後，賣方同意以890萬元出售系爭房屋，依系爭意願書第3條之約定，賣方接受買方（即被告）之承買價款時，買方同意買賣契約即已成立生效。然最終被告透過高郁涵於5月29日向原告表示不繼續履約。綜此，系爭房屋之買賣契約已成立，原告居間仲介任務已完成，被告應依服務費承諾書第1、2條之約定給付服務報酬178,000元予原告（服務報酬為買賣總價款2%：8,900,000元×2%＝178,000元）。

㈡、被告於簽立系爭意願書時已表示放棄3日審閱權，此部分手寫文字為個別磋商條款，構成兩造契約之一部分，況被告自匯入斡旋金至賣方同意出售系爭房屋為止，均未對3日審閱權有所爭執，反而不斷催促陳子琳帶看房屋及議價，遲至5月27日被告第3次覆看系爭房屋後，疑受子女影響而反悔購買，始主張未給予3日審閱權，顯非合理。另原告業務員陳子琳雖於5月23日漏未將服務費承諾書之收執聯（副本）交付被告，但不影響服務費承諾書之效力，陳子琳有告知被告若買賣契約成立，應給付買賣總價款2%之服務費予原告，被告已知悉才簽約。又服務費承諾書第1條所載服務報酬為買賣總價款百分之「二」、第4條支付賣方違約金百分之「五十」之字跡雖為藍色，與其餘字跡為黑色不同，但此係因「二」跟「五十」在原告公司之文件上都已經寫好。至被告質疑為何5月25日下午4時許要改價，陳子琳馬上回報已成交，實則賣方於5月25日下午3點多已同意成交，開發端於5月25日下午4時15分將賣方簽署系爭意願書傳給陳子琳，陳子琳於下午4時43分轉傳給被告，故被告下午4時26分要更改價金為850萬元，或下午4時38分不想要購買，均不影響系爭房屋買賣契約已成立。至被告質疑系爭房屋停車場出入之車

道相同，陳子琳卻說是進、出車道不同，然陳子琳5月23日帶被告賞屋時有去看車道，於5月24日帶被告及高郁涵去看系爭房屋，也有看公設，於5月27日第三次帶被告子女高郁涵、張閎瑞去看系爭房屋，也有看車道。

㈢、原告依系爭意願書第3條、服務費承諾書第1、2條之約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告178,000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：

㈠、系爭意願書載有「本人（即被告）已充分了解合約內容，並同意才行使三日審閱權」，但原告未給予3日審閱權。且被告在3日內表示撤回購買系爭房屋之意思表示，故原告請求被告支付服務報酬並不合理。

㈡、陳子琳未告知買賣契約成立時被告應給付原告買賣總價款2%之服務報酬。況被告簽立服務費承諾書時，其中第1條「不動產買賣契約成立時，立書人承諾給付受託人買賣總價款百分之（空格）之服務報酬予受託人」，關於空格部分未填載數字，第4條有關違約金百分之（空格）也未填寫數字，當日陳子琳也沒有將服務費承諾書收執聯給被告，上開空格應為原告補填上百分之「二」、百分之「五十」，遲至5月27日看屋時，原告公司店長在高郁涵要求下，才將服務費承諾書收執聯給被告，此時，才見原先空格處用藍筆填上「二」、「五十」（其餘手寫部分都是黑筆書寫），原告人員恐已涉犯偽造文書。

㈢、高郁涵於5月25日下午4時26分已告知陳子琳要更改價金為850萬元，同日下午4時38分電話中告知不想要購買系爭房屋，陳子琳於下午4時43分馬上傳賣方同意出售系爭房屋之訊息給被告，才衍生後續糾紛。

㈣、陳子琳告知系爭房屋進出之車道不同，惟進出車道相同。又陳子琳對於賣方是男是女、被告出價金額偏高均不知情，顯然不夠專業，被告對原告公司已無信任感。

㈤、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、原告主張兩造於5月23日簽立系爭意願書及服務費承諾書，由被告委託原告居間仲介購買系爭房屋，約定承買價格為890萬元，斡旋期間至5月26日止，被告當日並匯款5萬元予原告作為斡旋金；被告曾於5月24日表示要退回系爭意願書，復於5月25日凌晨2時許撤銷退回系爭意願書之請求；賣方於斡旋有效期間內之5月25日下午3時許在系爭意願書簽名同意以890萬元出售系爭房屋；原告安排被告與賣方於5月26日簽訂不動產買賣契約，惟被告未如期履約；被告女兒高郁涵於5月29日向原告表示不履約等情，有系爭意願書、服務費承諾書、對話紀錄、斡旋金匯款紀錄及存證信函在卷可稽（見南簡卷第53至153頁），且為兩造所不爭執，以上事實先堪認定。

㈡、稱居間者，謂當事人約定，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；又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項分別定有明文。查系爭意願書記載略以「茲因買方(即被告)，委託原告公司擬承購系爭房屋，買方審閱原告公司提供之要約書及不動產買賣意願書後願交付斡旋金予受託人據以代為斡旋，並約定如下條款：第1條『承買總價款為890萬元整』，第3條『自簽立本意願書至5月26日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效……賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書』」，有系爭意願書在卷可稽（見南簡卷第53頁）。又服務費承諾書第1、2條約定：「不動產買賣契約成立時，立書人（即被告）承諾給付受託人（即原告）買賣總價款百分之二之服務報酬予受託人並以現金一次給付」、「若可歸責於立書人之因素致本不動產買賣契約不成立，立書人承諾仍按原約定之服務報酬

給付予受託人」，有服務書承諾書附卷可考（見南簡卷第55頁）。是被告於5月23日透過原告（承辦人為陳子琳）向出賣人委託之房仲（同一房仲，此指開發端，與原告分屬不同店）表達其購買系爭房屋之要約意思表示，雖於5月24日被告因故不願承購而撤回斡旋（撤回要約），復於5月25日凌晨再度表示請陳子琳繼續斡旋（撤回「撤回要約」），而系爭房屋之賣方於5月25日已同意以890萬元出賣系爭房屋，可見系爭意願書下方賣方代理人劉佳鑫於5月25日15時簽名（見南簡卷第53頁），堪認賣方劉佑鈞已透過仲介表達其同意被告之承買價款而「承諾」出售系爭房屋之意思表示，買賣契約於當事人間就標的物及其價金相互同意時，買賣契約即為成立(民法第345條第2項)，此亦如系爭意願書第3條之約定，準此，原告已達成服務費承諾書第1條所稱不動產買賣契約成立之要件，則原告請求被告給付服務報酬，即屬有據。

㈢、至被告辯稱原告就系爭意願書未給予3日審閱權等語，就此：

1.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，消費者保護法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其中第1條第1項規定不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，違反該規定者，該條款不構成契約內容。惟上開規定之立法理由在於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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審

閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約條款因違反審閱期而排除契約條款之適用。

2.觀諸系爭意願書之抬頭第3點以手寫方式書立「本人（即被告）已充分了解合約內容，並同意【不】行使三日審閱權(被告簽名)」（見南簡卷第53頁），應認被告已詳閱契約內容後而認可之，此為該文書存在之證明意義。被告雖稱上開文字是陳子琳寫的，伊只有簽名，伊認為「不」字為「才」字而簽名，故字義上為「本人已充分了解合約內容，並同意【才】行使三日審閱權」，然就被告與陳子琳間Line對話紀錄觀之，被告自5月23日簽立系爭意願書後，不斷催促、追蹤進度、詢問系爭房屋之地板樣式、有無熱水器等，且於5月24日因浴室在房子中間恐有受潮問題曾撤回斡旋，要求陳子琳介紹別的建案，復於5月25日凌晨2至5時許撤銷退回系爭意願書之請求，有被告與陳子琳Line對話紀錄在卷可參（見南簡卷第59至81頁），足見被告十分積極想要購買系爭房屋，並無被告所稱「了解合約後、仍要有3日審閱期」，否則被告為何要匯款5萬元之斡旋金、為何5月24日曾退斡旋又表示撤回退斡旋之請求，更甚者，系爭意願書之斡旋有效期間僅至5月26日，豈可能5月23日簽約後被告仍主張保有3日審閱期，足見上開文字確為「不行使三日審閱權」而非

「才行使三日審閱權」。被告並非毫無智識之人，被告處於可以為意志思維運作的狀態下，欲要求陳子琳儘快處理、希望買到系爭房屋，而選擇放棄3日審閱權，應屬合理。參諸前揭說明，審閱期間之規定，並非被告不能拋棄者，被告自願拋棄審閱期間，並已敘明詳閱契約書內容，本件即不得主張該契約之條款不構成契約內容。

㈣、至被告辯稱原告於5月23日未交付服務費承諾書收執聯給被告，被告不知服務報酬為買賣總價款2%，其上報酬欄位原先為空格，事後原告補填才呈現藍色字跡而與其他黑色字跡不同等語。就此，證人陳子琳證稱：服務費承諾書第1條百分之「二」與立書人同意支付賣方違約金百分之「五十」，之所以是藍色，是因為公司原本就會先寫好，基本上這是公版，業務從公司拿出來的服務費承諾書空白版本，「二」跟「五十」都已經寫好，況且如果真的要事後補寫，用黑色筆寫上去就好，我於5月23日疏忽未將服務費承諾書收執聯交付予被告，第三次帶看時（5月27日）有交付給被告子女高郁涵、張閎瑞。另5月23日被告出斡旋時，被告知道買賣成交後會有2%服務費，我有跟她說，她才在上面簽名等語（見南簡卷第204、212、214頁）。衡情，該文件名稱為「買方【給付服務費】承諾書」，一望即知該文件最重要的就是服務報酬之約定，被告不否認兩造於5月23日簽立服務費承諾書，且被告自行填寫了姓名、身分證字號、聯絡地址、連絡電話等資訊，應堪認定被告知悉系爭房屋買賣契約成立時，需支付服務報酬給原告。陳子琳雖未將服務費承諾書之收執聯交付予被告，惟此不影響服務費承諾書之效力，即難以收執聯未交付即認服務費承諾書不生效力。至被告稱報酬百分比之欄位未填載數字、為原告事後補填乙節，惟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。又一般房屋仲介賣方支付成交

價之百分之4服務報酬，買方支付成交價之百分之4服務報酬，為一般眾所周知之市場行情，況如前所述，「買方【給付服務費】承諾書」，重點就是報酬之約定，難以想像陳子琳當日未注意到報酬欄未填寫，與此同時被告也未注意到欄位未填寫，卻又一同填載完其餘欄位之事實，應認被告所辯，屬其單方面主觀的懷疑或演繹，而屬反於常態之事實，被告未能舉證以證其實，故陳子琳證稱：服務報酬百分之「二」之所以是藍色，是因為公司拿出來的買方給付服務費承諾書版本已經事先填好等語，未與常理不符，堪予採信。

㈤、至被告辯稱買賣契約成立前已撤回要約等語。經查，被告女兒高郁涵雖於5月25日下午4時26分以Line告知陳子琳要更改價金為850萬元，復於同日下午4時38分電話中告知不想要購買，希望退回斡旋金。就此，證人陳子琳證稱：仲介買賣房屋收斡旋金，若賣方還沒答應出價之前，買方改回來把出價降低，是可以的，但高郁涵於5月25日下午4時26分Line想改金額為850萬元時，因為開發商於同日下午3時就已經跟屋主談好價格，開發商於同日4時15分就已經傳Line給我，當時我在忙沒辦法立即回應原告女兒，過一段時間我回覆被告女兒時已經4時45分等語（見南簡卷第204至205頁），核與陳子琳與高郁涵及陳子琳與仲介開發端人員之Line對話紀錄內容相符（見南簡卷第121、171、113頁），是時序應為劉佳鑫代理賣方於5月25日下午3時許同意被告提出890萬元承買系爭房屋之要約而為承諾，買賣契約於斯時已成立，嗣仲介之開發方於下午4時15分傳送系爭意願書上載有賣方同意出售之訊息予陳子琳，陳子琳於下午4時45分傳給高郁涵，是被告雖於下午4時26分欲更改承買金額，或於下午4時38分在電話中告知不想買，均已晚於賣方接受被告之承買價款890萬元，已無從撤回斡旋（提出890萬元要約）之意思表示，是被告所辯即不足採。

㈥、至被告辯稱原告業務員陳子琳不專業（如：未清楚說明系爭房屋車道、不知悉賣方是男是女、不清楚被告出價較實價登

錄高），致被告無法信任等語。證人陳子琳證稱：第一、二次是被告來看屋，第一次帶看的時候是講房子內部，有下去車道，第二次帶看是看公設，第三次是被告子女來看，我也帶他們從上面看到下面，我記得我說車道是一個很寬的雙車道，第三次帶看時，店長也有一起去，有跟他們說是一個雙車道，是同一個出入口等語（見南簡卷第206頁）。衡情一般人買賣房屋，應會將其在意之地方詳細觀看，系爭房屋所屬建案之車道究竟有無不同出入口，應可輕易於賞屋時視眼察覺，被告若在意車道出入，賞屋之際應會確認車輛進出方向，況被告除本身第一次於5月23日去看屋，隔日5月24日與女兒高郁涵再看一次，陳子琳理應會再帶看系爭房屋內部及公設與車道，況「車道問題」未見被告或高郁涵於Line中向陳子琳反應，應認被告在簽訂系爭意願書、服務費承諾書前已知悉車道狀況。至同建案或鄰近房屋實價登錄情形，與本件被告出價相較孰高孰低乙節，實則個別房地都有其獨特性，就算同一建案也有樓層、座向甚至室內格局規劃之不同，況房地產價格高低也隨經濟景氣、周遭發展、城市熱區而反應在市價上，價格之高低沒有客觀的標準。證人陳子琳亦證稱：890萬元這個數字應該是被告跟高郁涵在Line通話，她們一開始想下900還是910萬元，高郁涵想下890萬元，所以討論後以890萬元下斡旋。我當時有問開發方下多少有機會，之前有人下910萬元但沒有成功，但因為被告討論後要以890萬元出價，所以我以890萬元去問。當時我也沒有把握會成交，依當時行情890萬元也是合理，甚至偏低一點點等語（見南簡卷第208頁）。準此，被告於出價斡旋前，已權衡出價金額是否符合自己認知系爭房屋之合理市價，尚難以此認定陳子琳專業與否。至賣方是男是女、賣方姓名，均與不動產買賣契約是否成立無涉。是被告以業務員不專業為由，而拒絕履行契約，仍屬可歸責於被告之因素致不動產買賣契約不成立，被告不得拒絕給付服務報酬給付予原告。

㈦、綜此，賣方已於5月25日15時同意依照被告之出價890萬元出售系爭房屋，依系爭意願書第3條之約定，買賣契約即已成立生效，則原告已達成服務費承諾書第1條所稱不動產買賣契約成立之要件，被告女兒高郁涵雖於5月29日傳Line稱「我們已經決定好不買了」（見南簡卷第195頁），惟此屬服務費承諾書第2條所示「可歸責於立書人（即被告）之因素致本不動產買賣契約不成立，立書人承諾仍按原約定之服務報酬（即買賣總價款2%）給付予受託人(即原告)」，是原告依服務費承諾書第1、2條之約定，請求被告給付買賣總價款2%即178,000元服務費（890萬元x2%），為有理由。

四、綜上所述，原告依系爭意願書第3條、服務費承諾書第1、2條之約定，請求被告給付服務報酬178,000元，及自支付命令送達翌日即111年8月23日起（見司促卷第55頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、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條及第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為有理由，第一審訴訟費用即裁判費為1,880元，應由被告負擔，爰判決如主文第2項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

九、判決附記：

本案進行過程原告釋出善意表示願以80,000元與被告和解，被告可能第一次購買不動產（之前租屋），被告希望交由法院判決，本院已將被告答辯一一指駁。考量被告斡旋金5萬元已轉交賣方沒收，亦衡量本件原告公司及律師與業務人員

陳子琳付出之心力，建議兩造於訴訟外或縱被告提出上訴，以8萬元和解。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　羅郁棣

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（台南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　周玉茹