

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5086號

原告 三大國際地產有限公司

法定代理人 莊博鈞

訴訟代理人 楊森茂

劉雅雲律師

被告 楊珮瑩

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年8月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾萬元，及自民國一一〇年六月五
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾參萬元為被告供擔保後，得假執行；
但被告以新臺幣貳佰貳拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執
行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，兩造簽訂之委託銷售契約書（下
稱系爭契約）第15條約定合意以本院為第一審管轄法院，是
本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明第1項原為：
被告應給付原告新臺幣（下同）220萬元，及自民國109年3
月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於本院111

01 年8月17日言詞辯論程序當庭減縮聲明之利息部分為自支付
02 命令送達翌日即110年6月5日起至清償日止，按年息5%計算
03 之利息（本院卷第434頁），核屬減縮應受判決事項之聲
04 明，依前揭規定，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)被告於109年2月27日由被告母親張舒喬代理與原告簽立系爭
08 契約，委託原告仲介銷售被告名下位於「百達富麗」社區之
09 臺北市○○區○○○路0段00號9樓之3房屋、土地及車位
10 （下稱系爭不動產），委託期間至109年5月31日止，承辦人
11 為楊森茂。依系爭契約第5條約定，買賣成交之服務報酬為
12 實際成交價4%，又依系爭契約第11條第1項第3款約定（下合
13 稱系爭條款），被告如於委託期間屆滿後2個月內，逕與原
14 告已提供其等曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者，仍應給
15 付前開服務報酬。因楊森茂前曾於108年11月30日聯繫有意
16 願購屋之買方柯翠娥偕同柯翠娥友人黃良慈參觀系爭不動
17 產，並在參觀現場介紹予被告認識，被告因而知悉黃良慈係
18 與被告居住在同一社區之鄰居。嗣柯翠娥有意願購買，經原
19 告協助，柯翠娥於109年3月8日出具房地買賣斡旋金契約書
20 出價5,427萬元，並開立100萬元支票為斡旋金，斡旋有效期
21 間至109年3月31日，原告並促成柯翠娥於109年3月16日加價
22 至5,543萬元。詎被告竟於私下透過黃良慈聯繫柯翠娥，刻
23 意略過原告，私下與柯翠娥於109年3月18日就系爭不動產以
24 金額5,500萬元成立買賣契約，並於109年5月8日完成系爭不
25 動產所有權移轉登記。

26 (二)依系爭條款約定，原告已完成仲介之義務，被告仍應支付實
27 際成交價4%之仲介報酬220萬元（計算式：5,500萬元×4%＝
28 220萬元）。被告私下繞過原告聯繫柯翠娥之行為，係以不
29 正當行為阻止系爭契約所載條件之成就，依民法第101條第1
30 項規定，應視為條件已成就。爰依民法第568條第1項及系爭
31 條款之規定，請求被告給付居間報酬等語，並聲明：1. 被告

01 應給付原告220萬元，及自支付命令送達翌日即110年6月5日
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 願供擔保，請准宣
03 告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告並不信任仲介公司，未曾委託任何仲介出售系爭不動
06 產，百達富麗社區之物件在市場上十分熱門，並不需要透過
07 仲介交易，系爭契約係由原告承辦人楊森茂詐欺被告母親張
08 舒喬所簽，被告並未授權張舒喬代理，系爭契約應不成立。
09 縱認系爭契約成立，原告並未給與3日以上充之分契約審閱
10 規定，有違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1審閱
11 期之規定，被告自得主張系爭條款並不構成系爭契約之內
12 容，原告不得據以請求給付。又雙方權利義務應回歸民法居
13 間契約之規定，本件被告之委託價格既為6,880萬元，並無
14 其他契約內容變更同意書調整委託價格，則原告說服買方以
15 低於委格價格之5,420萬元或5,543萬元之出價，乃違反對於
16 委託人義務而利於相對人之行為，依民法第571條規定，不
17 得向被告請求居間報酬。

18 (二)被告實係經由鄰居黃良慈而與柯翠娥聯繫，與原告無關；且
19 依系爭條款之約定，僅有於委託期間屆滿後2個月內逕與客
20 戶成交者，方須約定之服務報酬，本件委託期間係109年2月
21 27日至109年5月31日，而被告與買方柯翠娥就系爭不動產成
22 立買賣契約及完成移轉登記之時點分別為109年3月30日、
23 109年5月8日，均在委託期間「內」，而非屆滿後2個月內，
24 縱依系爭條款約定，被告仍無須支付報酬等語，資為抗辯。
25 並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准
26 宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執之事項（本院卷第233頁、436頁）：

28 (一)被告母張舒喬有以「楊珮瑩、張舒喬代」與原告於109年2月
29 27日簽立系爭契約委託銷售系爭不動產，原告承辦人為楊森
30 茂，系爭契約記載委託銷售期間至109年5月31日。

31 (二)原告與柯翠娥有於109年3月8日簽立房地買賣斡旋金契約

書，並開立100萬元即期支票作為斡旋金（見本院卷第75頁、77頁）。

(三)被告於109年3月30日以成交價5,500萬元出售系爭不動產予柯翠娥，並於109年5月8日辦理所有權移轉登記（見本院卷第85頁）。柯翠娥並已支付原告系爭不動產成交價1%之居間報酬55萬元（計算式：5,500萬×1%=55萬）。

四、得心證之理由：

原告主張依民法第568條第1項、系爭條款約定，向被告請求支付居間服務報酬220萬元等節，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件應審酌者應為：(一)被告有無授權母親張舒喬代理簽立系爭契約？(二)系爭契約是否因違反消保法第11條之1有關審閱期間之規定而無效？(三)原告請求被告給付服務居間報酬220萬元，有無理由？茲分述如下：

(一)被告確有授權母親張舒喬代理簽立系爭契約：

1. 被告母親張舒喬以「楊珮瑩、張舒喬代」之名義與原告簽立系爭契約，承辦人為楊森茂，此為兩造所不爭執，並有系爭契約在卷可稽（本院卷第63至73頁），自堪信為真實。被告雖抗辯：沒有要和任何仲介簽約、母親張舒喬係被楊森茂詐騙才簽立系爭契約云云。惟查，楊森茂曾於109年2月23日傳送訊息予被告表示「希望近期能再跟您碰面」，被告回覆「找我媽聯繫」；楊森茂詢問「您是指，簽委託的部分也請媽媽以代理人的方式簽嗎？」，被告回應「是」，楊森茂遂傳送「好的，我下禮拜會找媽媽幫我簽『一般約』委託」等語（本院卷第61頁）。嗣於同年2月26日，楊森茂傳送訊息告知張舒喬：「楊媽媽您好，Angelina（指被告）請我把百達9樓的委託書拿給您代簽，請問您今天或明天有空嗎？」，張舒喬回應：「晚點大約7點多，再跟你聯絡」等語，有原告所提LINE對話截圖在卷可憑（本院卷第311頁），足見被告業已於訊息中告知楊森茂指定由母親張舒喬代理簽立系爭契約之意，楊森茂遂進一步與張舒喬聯絡簽約事宜。參以系爭契約簽立日期為109年2月27日（本院卷第69頁），其日期

01 緊接在前揭訊息之後，足認被告、楊森茂於前揭訊息中所提
02 及之「一般約」委託，即為系爭契約無訛。被告辯稱並未授
03 權張舒喬代理簽立系爭契約，顯屬無據。至被告雖否認原告
04 所提前揭LINE訊息截圖之真正，惟經楊森茂當庭提出其手
05 機，經本院當庭勘驗確認手機內訊息內容與原告所提訊息截
06 圖相符無誤（本院卷第436頁），是被告所辯，顯不可採。

07 2. 被告雖又辯稱百達富麗社區為搶手物件，系爭不動產無須透
08 過委託仲介，張舒喬係遭詐欺始簽立系爭契約，並未跟任何
09 仲介公司委託買賣房屋或有買賣房屋契約簽約等情（本院卷
10 第239頁、331頁、347頁、435頁）；然系爭不動產除有委託
11 原告銷售外，亦於109年間由原告、張舒喬委託信義房屋股
12 份有限公司（下稱信義房屋）仲介買賣，並於109年2月7日
13 由張舒喬代理被告簽立委託銷售契約書委託永慶房屋仲介股
14 份有限公司（下稱永慶房屋）買賣，委託銷售期間至105年5
15 月7日止，分別有信義房屋111年5月20日111客法字第
16 1110518003號函（本院卷第321頁）、永慶房屋111年7月13
17 日永慶總111字第166號函及檢附委託銷售契約書（本院卷第
18 409至413頁）附卷可考，顯見系爭不動產尚由張舒喬代理被
19 告委託信義房屋、住商不動產出售系爭不動產，並非僅止委
20 託原告；且更曾由被告本人委託住商不動產南門加盟店（下
21 稱住商不動產）銷售，亦有住商不動產111年6月20日號函及
22 檢附被告本人簽立之一般委託銷售契約書可佐（本院卷第
23 325至330頁）可查。

24 3. 從而，被告一再否認曾委託任何仲介公司出售系爭不動產及
25 母親張舒喬係遭詐欺簽立系爭契約等情，並無可採。被告實
26 有積極委由母親代理甚而親自委託仲介銷售系爭不動產之
27 情，本件被告授權母親張舒喬代理簽立系爭契約一節，堪可
28 認定。

29 (二)系爭契約並未違反消保法第11條之1有關審閱期間之規定，
30 仍屬有效：

31 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

01 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
02 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
03 定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11之1條
04 第1至3項固有明文。惟該條規定係為保護消費者所設，使其
05 於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定
06 型化契約條款之機會，倘消費者於訂約時對契約條款內容已
07 明瞭，並自願放棄其審閱期間之權利，而同意與企業經營者
08 成立契約關係，則該條之保護目的即已達成，基於私法自治
09 及契約自由之原則，並無不可，自不影響該定型化契約之效
10 力。

11 2. 被告固抗辯簽立系爭契約時，原告未依消費者保護法第11條
12 之1規定提供審閱期間等情。然觀諸系爭契約之「契約審閱
13 權」欄位載明：「☐委託人於簽定本契約時已充分了解本契
14 約之內容無誤，並無將本契約影本攜回審閱三天之必要。」
15 該方格業經勾選，張舒喬並於右方委託人簽章欄位簽署「楊
16 珮瑩、張舒喬代」（本院卷第63頁），依其所載文義，足見
17 已自願放棄其審閱期間之權利，揆諸前揭說明，系爭契約當
18 屬有效無疑。再佐以被告委託原告仲介銷售系爭不動產前，
19 曾於110年2月7日委託同屬不動產經紀業之永慶房屋進行銷
20 售，所簽立之銷售契約亦有就契約審閱期約定等情，亦有前
21 揭被告由張舒喬代理與永慶房屋所簽立之委託銷售契約書可
22 佐（本院卷第411至413頁）。是以，被告在簽訂系爭契約
23 前，既曾委託同屬性之經紀公司就系爭不動產進行仲介銷
24 售，其應當知委託不動產經紀業進行仲介銷售並簽署相關契
25 約時，有契約審閱期間之相關約定，其既自願放棄，顯係充
26 份明瞭相關權益後所為，應堪認定。

27 3. 被告雖抗辯：原告係於109年2月23日表示會找張舒喬簽約，
28 但系爭契約上竟記載「本定型化契約於中華民國109年2月22
29 日經委託人攜回審閱」，原告顯係以倒填日期之方式製造系
30 爭契約已合於審閱期規定之假象云云。惟查，被告由張舒喬
31 代理簽約、委託銷售之系爭不動產並非小額價值之交易，衡

01 情當無不顧契約內容，逕由原告指示繕寫倒填日期並簽名同
02 意之理，則被告代理人張舒喬在簽署系爭契約時，縱有倒填
03 日期，亦係自願放棄契約審閱權利之理，與上開勾選已充分
04 了解契約內容無審閱期間之必要之旨相同，均不影響系爭契
05 約之效力，則被告事前既已放棄權利，事後再以委託契約違
06 反審閱期間而不受拘束云云，自非可採。系爭契約並未違反
07 消保法第11條之1有關審閱期間之規定，應屬有效。

08 (三)原告請求被告給付仲介報酬220萬元，為有理由：

09 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
10 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
11 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
12 568條第1項分別定有明文。而依系爭契約第5條，受託人得
13 項委託人收取服務報酬，數額為實際成交價之4%，而系爭契
14 約第11條第1項第3款約定：「一、委託人如有下列情形之一
15 者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條
16 約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：…(三)受託人已
17 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
18 後2個月內，逕與該資料內之客戶成交者」（本院卷第67
19 頁）。衡諸系爭條款之意旨，當係為避免委託人在仲介業者
20 代為覓得潛在買家後，為節省仲介費用，刻意繞過仲介業者
21 而私下與買家成交之不合理情況。

22 2. 原告承辦人楊森茂於108年11月30帶同柯翠娥帶看屋，原告
23 與被告之代理人於109年3月8日簽立系爭契約委託居間銷
24 售，被告即於109年3月8至9日傳送訊息予楊森茂表示：沒說
25 到數字就不需要見面、這個價錢賣下去住戶會罵死我等語，
26 被告更表示以5,850萬為底價後，楊森茂復提出相關照片、
27 分析社區各層樓成交價，於109年3月15日建議被告以5,500
28 萬元為出價之情，有LINE對話截圖在卷可佐（本院卷第313
29 至317頁），此即為被告與買主柯翠娥日後成交價，益為兩
30 造所不爭執（本院卷第436頁）。則被告於張舒喬代理簽立
31 系爭契約後，被告本人與柯翠娥均親自與楊森茂協商交易價

01 格，並由楊森茂協助出價促成成交價，嗣柯翠娥於被告聯繫
02 私下成交之後，仍支付楊森茂系爭不動產總價1%之仲介報酬
03 55萬元，益徵柯翠娥當為原告所仲介促成系爭不動產交易之
04 買方。揆諸前開說明，原告已完成仲介服務，原告依系爭條
05 款約定，請求被告應支付所約定之居間服務報酬，顯屬有
06 據。

07 3. 被告私下透過在社區散發手寫信之方式，輾轉經社區住戶黃
08 良慈聯繫，於109年3月30日私自出售系爭不動產予柯翠娥，
09 其目的在於節省仲介費，此觀手寫信載明「若您有親朋好友
10 想成為百達富麗的鄰居，為了節省仲介費，可直接聯絡楊媽
11 媽...」等語甚明（本院卷第83頁）。質之證人即系爭不動
12 產買主柯翠娥於審理中證稱：108年11月30日楊森茂帶我和
13 家人，以及同為社區住戶的黃良慈一同到被告房子看屋，當
14 天在楊森茂的介紹下認識被告，看屋後在楊森茂溝通下，曾
15 出價5,543萬、5,427萬等價格，之後應該是3月中之後，透
16 過黃良慈與被告聯繫完成交易。後來有支付仲介服務報酬買
17 房價格1%即55萬給楊森茂，因為覺得當時委託楊森茂找房
18 子，也有出斡旋金給楊森茂，想說買成所以支付仲介費用給
19 楊森茂等語（本院卷第339至342頁）。而證人黃良慈亦於審
20 理中證稱：108年11月30日楊森茂帶柯翠娥一家人一同到被
21 告房子看屋，當天是第一次認識被告。109年3月18日被告在
22 社區電梯處認出我是先前楊森茂帶去看屋的買方朋友，所以
23 拿給我手寫信，被告進而才與柯翠娥聯繫上，在108年11月
24 30日之前並沒有跟被告聯繫過等語（本院卷第342至346
25 頁）。則綜上以觀，足認柯翠娥確實係由原告承辦人楊森茂
26 覓得之買家，被告係經由原告媒介居間買賣，僅為節省原告
27 仲介費用而私下聯繫柯翠娥完成交易，被告抗辯稱其早就認
28 識黃良慈、柯翠娥，完成交易與原告無涉云云，應屬杜撰，
29 尚無可採。

30 4. 系爭契約委託銷售期間為109年2月27日至109年5月31日，且
31 被告於109年3月30日出售系爭不動產並於109年5月8日辦理

所有權移轉登記，業經認定如前。被告雖抗辯系爭條款係約定「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」，方須支付仲介報酬，而被告係於109年3月30日出售系爭不動產並辦理所有權移轉登記，乃在委託期間內，而非委託期間屆滿後2個月內，故無須支付費用云云。惟系爭條款之訂立目的既在於避免被告於原告媒介後，與買家私下聯絡成交，系爭條款所規定之委託期間屆滿後2個月內與曾仲介之客戶成交，自應包含於委託銷售期間內為之，始為合理。被告逕以不合常理之解釋，刻意迴避系爭條款之適用，顯無可採。

5. 從而，被告於109年3月30日私下出售系爭不動產予原告所仲介之客戶柯翠娥，原告已完成仲介之義務，被告自應依系爭條款之約定，支付原告以系爭不動產成交總價4%所計算之居間報酬。被告之系爭不動產係以5,500萬元與柯翠娥成交，故被告應給付原告之金額應為220萬元（計算式：5,500萬 $\times$ 4% = 220萬），應屬有據。

(四)遲延利息之認定：

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項、第2項定有明文。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；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5%，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確定期限，而支付命令係於110年6月4日送達予被告（支付命令卷第87頁送達證書），依前揭說明，原告自得請求自上開支付命令繕本送達被告之翌日即110年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、綜上所述，原告依民法第568條第1項及系爭條款之規定，請

01 求被告給付居間報酬220萬元，及自110年6月5日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件兩造
03 均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定
04 相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
06 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
07 明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
10 民事第二庭 法 官 林怡君

11 以上正本係照原本作成。

12 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。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
15 書記官 陳俐妙