

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2833號

原告 安心開發不動產仲介有限公司

法定代理人 秦鈺書

訴訟代理人 徐靖濤

被告 左榮森

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一百一十年十月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年4月5日委託原告仲介購買訴外人黃佑治、黃謝麗枝所有，坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號9樓之房屋（下合稱系爭不動產），被告並與原告簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭委託書），約定被告於買賣契約成立時，應給付服務報酬新臺幣（下同）150萬元。嗣被告與黃佑治、黃謝麗枝於110年4月7日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告並於同日與原告簽訂買方給付仲介服務費同意書（下稱系爭同意書），約定倘若被告之後違約，仍應無條件給付原告服務報酬。然系爭買賣契約簽訂後，被告仍未給付服務報酬150萬元予原告，經原告以存證信函催告，被告仍拒不給付，爰依兩造間系爭委託書及系爭

01 同意書之約定，請求被告如數給付等語。並聲明：被告應給
02 付原告150萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：被告為雙目失明之身障人士，兩造簽訂系爭同意
05 書時，原告並未將同意書上所載「違約不買時，甲方同意無
06 條件給付150萬元之服務報酬」轉述給被告聽，被告完全無
07 從得知系爭同意書上有此文字，則兩造間就此並未達成意思
08 表示合致。縱認兩造對此已有合意，系爭同意書為定型化契
09 約，原告並未給予被告3日審約期限，依消費者保護法（下
10 稱消保法）之規定，不構成契約之內容。又上開約定剝奪
11 「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」賦予消費者拒絕給
12 付服務費之權利，應屬顯失公平而無效。且上開約定性質上
13 為違約金之約定，被告單獨負擔高達4%之仲介費顯不合理，
14 應酌減至零或至少僅為1%，原告之主張為權利濫用，違反誠
15 信原則，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
16 回。

17 三、查兩造於110年4月5日簽訂系爭委託書，被告委託原告仲介
18 購買黃佑治、黃謝麗枝所有之系爭不動產，被告並於同日與
19 原告簽訂系爭委託書，嗣被告與黃佑治、黃謝麗枝於110年4
20 月7日簽訂系爭買賣契約，被告並於同日與原告簽訂系爭同
21 意書等情，均為兩造所不爭執，且有系爭委託書、系爭買賣
22 契約、系爭同意書在卷可稽（見士林地院司促卷第14至22
23 頁），堪信為真實。

24 四、原告主張系爭買賣契約簽訂後，被告即有給付服務報酬150
25 萬元之義務，嗣後被告違約不買，仍有支付之義務等語，為
26 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

27 (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
28 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
29 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
30 68條第1項分別定有明文。又兩造於系爭委託書之權益確認
31 書第3條約定：「買方（即被告）承諾應於買賣契約成立

01 時，給付新臺幣（下同）150萬元服務報酬予本公司（即原
02 告），絕無異議。若可歸責於買方事由致無法簽訂契約者，
03 買方仍應依前開規定給付服務報酬予本公司」，復於系爭同
04 意書約定：「甲方（即被告）同意於乙方（即原告）仲介完
05 成買、賣雙方簽訂『不動產買賣契約書』之同時，給付乙方
06 150萬元服務報酬，絕無異議…違約不買時，甲方（即被
07 告）應無條件給付乙方（即原告）150萬元之服務報酬」
08 （見士林地院司促卷第14、22頁）。

09 (二)經查，兩造於系爭委託書、系爭同意書均有手寫增補確切之
10 服務報酬數額，而手寫字跡旁邊，均有被告之親筆簽名（見
11 士林地院司促卷第14、22頁），而上開簽名均係在契約書買
12 方簽章欄之外，堪認被告係於原告解釋契約條款後，知悉該
13 處有文字刪改，始於該處進行簽名，衡以被告為雙目失明之
14 身障人士，該段之文字亦為契約重要之點，系爭委託書第8
15 條並記載「營業員徐靖濤已將合約內容複誦告知買方左榮森
16 先生，已確認無誤」（見本院卷第14頁），則原告主張當時
17 原告訴訟代理人有唸契約的內容給被告聽，系爭同意書是逐
18 字都有唸等語，應可採信。被告亦自承：原告訴訟代理人當
19 時有說150萬元這個數字等語（見本院卷第106頁），足見兩
20 造當時雖係就買方須支付之總額進行磋商、斡旋，然最後簽
21 訂時仍有確認服務報酬之數額為150萬元，並就此達成意思
22 表示合致。

23 (三)被告與黃佑治、黃謝麗枝確有簽訂系爭買賣契約，嗣因被告
24 未如期支付第一期款，經黃佑治、黃謝麗枝解除買賣契約等
25 情，為被告所自承（見本院卷第37頁），並經本院111年度
26 訴字第1008號損害賠償事件認定在案（見本院卷第49至53
27 頁），可知被告確實有與系爭不動產之賣方簽訂系爭買賣契
28 約，嗣後因可歸責於被告之事由，遭賣方解除買賣契約。被
29 告既透過原告之居間仲介，成功與黃佑治、黃謝麗枝簽訂系
30 爭買賣契約，即應依其與原告間之約定，支付服務報酬150
31 萬元，縱使被告與賣方間之系爭買賣契約嗣後解除，而不影

響被告依兩造間契約給付服務報酬之義務。則被告依系爭委託書、系爭同意書之約定，請求原告給付服務報酬150萬元，自屬有據。

(四)被告雖抗辯兩造間並未就「違約不買仍須給付服務費」達成意思表示合致云云。惟系爭買賣契約於110年4月7日經原告居間媒介而成立，並無系爭同意書所載被告「違約不買」之情形，被告於買賣契約成立後，即負有給付居間報酬之義務，縱系爭買賣契約事後經賣方行使解除權，亦不影響兩造間就服務報酬之約定。是被告辯稱「違約不買仍須給付服務費」之約定並未經過兩造合意，顯失公平云云，與本件系爭不動產已實際成交之情形不同，難認有據。

(五)被告雖抗辯系爭同意書為定型化契約，原告並未給予被告3日審約期限，則系爭同意書之條款不構成契約之內容云云。惟消保法第11條之1之立法目的，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（消保法第11條之1立法理由參照），如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘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機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇以個別磋商條款放棄審閱期間者，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，自非不可。查，系爭委託書雖係原告預定用於委託銷售不動產而訂定之定型化契約，然上訴人有在系爭委託書之權益確認書第1條「業已當場充分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱」旁邊，簽名並蓋章確認（見士林地院司促卷第14頁），堪認被告確已充分了解系爭委託書之內容，同意放棄3日審閱期間，並非由原告以定型化契約條款使被告拋棄審閱權，依上說明，自非法所不許，其事後以此為由，抗辯原告不得請求報酬，即有未合。

(六)被告抗辯兩造間約定被告不買仍須給付服務報酬之約定，剝

01 奪主管機關賦予消費者拒絕給付服務費之權利而顯失公平云
02 云。然「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」第1條規定
03 「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
04 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
05 成交價金6%或1個半月之租金」，係規定不動產仲介業者收
06 取報酬之總額不得超過該不動產實際成交價金6%，並未賦予
07 買方在未履行給付價金義務時，得以拒絕給付報酬之權利。
08 查系爭不動產之價金為3,800萬元，此有系爭買賣契約附卷
09 可稽（見士林地院司促卷第16頁），而兩造約定之服務報酬
10 150萬元，約為價金之3.9%（計算式：150萬元÷3,800萬元÷
11 3.9%），並未超過系爭不動產之實際成交價金6%，即無違反
12 上開規定之情事。

13 (七)被告另抗辯系爭同意書之條款內容性質上為違約金之約定，
14 請求酌減云云。然按約定之違約金額過高者，法院得減至相
15 當之數額；違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）
16 不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期
17 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除
18 得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當
19 方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第252條、第250條
20 第2項分別定有明文。查系爭買賣契約已於110年4月7日經原
21 告居間媒介而成立，僅係被告未能履約而遭賣方解除契約，
22 並非被告「違約不買」，已如前述，則兩造間約定被告應於
23 買賣契約成立時，給付原告服務報酬，顯然並非違約金，自
24 無民法第252條規定之適用。被告未具體指明原告有何權利
25 濫用或違反誠信原則之情事，復未舉證以實其說，則其抗辯
26 原告請求服務費用顯失公平云云，亦難憑採。

27 (八)原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加
28 計自支付命令送達被告之翌日起（即自110年10月30日起，
29 見士林地院司促卷第48頁）至清償日止，按週年利率5%計算
30 之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第
31 1項前段規定相符，亦應准許。

01 五、綜上所述，原告依兩造間系爭委託書及系爭同意書之約定，
02 請求被告給付150萬元，及自110年10月30日起至清償日止，
03 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
09 民事第七庭 法 官 許筑婷

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
14 書記官 林政彬