

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第21960號

原告 喬場不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 藍仁鴻

訴訟代理人 枋啟民律師

被告 曾智瑩

訴訟代理人 李志正律師

王文廷律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國110年3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壹拾捌萬元，及自民國一〇九年十二月十
九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟玖佰陸拾元，其中新臺幣貳仟元由被告負
擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年12月16日與原告公司簽訂買方
確認書、附停止條件定金（斡旋金）委託書，委請原告居間
仲介，就門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號2樓之1
（下稱系爭不動產）向訴外人即賣方紀百泉進行斡旋，兩造
約定被告以新臺幣（下同）2,268萬元為承購總價，委託原
告向賣方議價，原告持續斡旋並仲介買賣雙方見面，於109
年1月5日有望成交之際，被告突然向原告表示不再委託服
務。詎料原告事後調閱建物登記謄本發現，被告之配偶即施
○○已於109年1月5日以買賣為原因向紀百泉購得系爭不動

01 產，於109年2月17日完成移轉登記。依買方確認書第11條約
02 定，被告之配偶既於109年1月5日之委託銷售期間屆滿後3個
03 月內，就系爭不動產與同一賣方成交，視為原告已完成買賣
04 之居間仲介，被告仍應給付委託承購總價2%服務報酬即453,
05 600元（=22,680,000元×2%），為此依民法第568條、第1
06 項、買方確認書第11條提起本訴。並聲明：(一)被告應給付原
07 告453,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：伊心儀系爭不動產，於108年12月16日與原告公
10 司營業員趙英豪簽訂買方確認書、附停止條件定金（斡旋
11 金）委託書，並交付斡旋金10萬元，希以預期價格2,268萬
12 元購得，惟109年12月16日晚間，原告聲稱伊開價與紀百泉
13 售價2,500萬餘元落差過大而斡旋失敗，直至108年12月31日
14 兩造間附停止條件定金（斡旋金）委託書有效期限屆至，原
15 告仍未斡旋成功，該委託書因條件未發生而不生任何效力，
16 趙英豪於109年1月4日將10萬元退還。因紀百泉於108年12月
17 24日起與訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房
18 屋）簽訂專任銷售契約，伊再無可能透過原告居間仲介購
19 得，僅得配合紀百泉另尋永慶房屋仲介購屋，並與永慶房屋
20 簽訂不動產買賣意願書，於109年1月5日交付斡旋金10萬
21 元，經永慶房屋許哲瑋居間協調，與紀百泉就系爭不動產達
22 成買賣合意，又因被告配偶向銀行貸款成數較高，故以配偶
23 名義購入，被告亦依約給付買賣價金1%之居間仲介報酬予永
24 慶房屋，被告既非基於原告之居間媒介而成立買賣契約，亦
25 無規避仲介報酬之情事，自無法適用買方確認書第11條；又
26 系爭不動產經永慶房屋媒介成交價格為2,396萬元，顯非訂
27 立與原告媒介同一內容之契約，自無給付居間報酬之義務；
28 另買方確認書第11條違反誠信原則，對消費者顯失公平，依
29 消費者保護法第12條第1項規定，亦屬無效等語置辯。並聲
30 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
31 告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 原告主張依兩造簽訂買方確認書第11條約定，被告之配偶於
03 委託銷售期間屆滿後3個月內（即109年1月5日），就系爭不
04 動產與同一賣方成交，視為原告已完成買賣之居間仲介，被
05 告仍應給付報酬，被告固不否認就系爭不動產曾與原告簽訂
06 買方確認書、附停止條件定金（斡旋金）委託書，嗣其配偶
07 透過永慶房屋仲介購得系爭不動產，惟以前揭情詞置辯，茲
08 就本件重要爭點析述如下：

09 (一)買方確認書第11條約款，是否有效？

10 原告為提供房地仲介服務之企業經營者，卷附中信房屋買方
11 確認書為其與不特定多數消費者訂立同類型契約之用，屬定
12 型化契約，自有消費者保護法之適用。因現今不動產交易市
13 場，或因資訊公開性不足、或因不動產交易之技術性、專業
14 性、高價性、及交易需配合向銀行貸款與不動產移轉登記事
15 項，乃經由房仲業者居間並提供交易過程之協助，消費者藉
16 此則減省勞力、時間，買賣成交時則由消費者支付房仲業者
17 一定之報酬。依據兩造於108年12月16日簽訂買方確認書第1
18 1條約定：「買方或其配偶、三親等內之親屬於賣方委託銷
19 售期間或期間屆滿後三個月內，就本不動產買賣標的成交
20 者，視為受託人已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委
21 託承購總價百分之二服務報酬予受託人。」。前開約款一方
22 面避免房仲業者投入之心力付諸流水，另一方面避免客戶惡
23 意違約圖免仲介費，且未限制買方購買市場上其他不動產，
24 契約屆期三個月後客戶亦可再透過房仲購買系爭不動產，並
25 無違反誠信原則而對消費者顯失公平情事，基於私法自治、
26 契約自由原則，兩造間就上開約款之約定，難認有何不當，
27 被告主張系爭約款違反消費者保護法第12條規定而屬無效云
28 云，並非可採。

29 (二)原告依買方確認書第11條請求被告給付報酬453,600元，有
30 無理由？

31 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
03 68條第1項定有明文。再按民法第565條所定之居間有二種情
04 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。
05 所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必
06 要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，
07 於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院
08 52年台上字第2765號判例意旨參照）。復按媒介居間人固以
09 契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人
10 倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應
11 支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參
12 照）。

- 13 2. 經查，被告之配偶施○○於109年1月5日以買賣為原因向賣
14 方紀百泉購得系爭不動產，於109年2月17日完成移轉登記一
15 情，業據原告提出建物登記謄本為證（見本院卷第23頁），
16 且為被告所不爭執（見本院卷第63頁）；再依兩造簽訂之附
17 停止條件定金（斡旋金）委託書有效期限為108年12月31日2
18 4時止，被告於委託書期間屆滿後三個月內即109年1月5日就
19 系爭不動產與賣方紀百泉成立買賣契約，依買方確認書第11
20 條約定，應視為原告已完成仲介義務，被告自應給付報酬予
21 原告至明。再就媒介就緒一節，依原告提出被告與原告仲介
22 人員趙英豪手機對話紀錄（見本院卷第153頁），可知被告
23 於108年12月20日就系爭不動產曾出價2,360萬元，佐以證人
24 即永慶房屋仲介人員許哲瑋當庭提出之委託事項變更契約書
25 （見本院卷第99頁），賣方紀百泉於108年12月24日開價為
26 2,324萬元，可認於被告簽立附停止條件定金（斡旋金）委
27 託書有效期限108年12月31日之前，買賣雙方開出價格接
28 近，已達媒介就緒。至被告辯稱原告未斡旋成功、未透過原
29 告居間仲介購屋云云，惟買方確認書第11條僅以被告或其配
30 偶就系爭不動產完成交易為違約條件，並不以原告居間仲介
31 為必要，此部分所辯，自無可採。

01 3. 再依兩造間之買方確認書第10條約定「…；或買賣雙方簽訂
02 買賣契約時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付相
03 當於成交總價百分之二之服務報酬予受託人。…」（見本
04 院卷第17頁），可知被告倘透過原告居間仲介與賣方簽訂買
05 賣契約，需給付成交總價2%之服務報酬。參以被告自承系爭
06 不動產透過永慶房屋以2,396萬元購入，並支付買賣總價款
07 1%服務報酬239,600元予永慶房屋等情，有買方給付服務費
08 承諾書、分期匯款明細、電子發票可證（見本院卷第75至77
09 頁、141頁），顯然前後兩家房屋仲介就服務報酬確實有買
10 賣總價1%之差距；再依被告與原告公司仲介人員手機對話內
11 容、證人許哲瑋之證述（見本院卷第73、94頁），被告於10
12 9年1月4日取回交付原告之斡旋金，旋即於109年1月5日與永
13 慶房屋簽訂不動產買賣意願書，再次交付斡旋金，並於當日
14 與賣方簽訂買賣契約，益徵被告係為減省仲介費用之支出，
15 故意不透過原告進行買賣交易，卻站立於原告代為向賣方磋
16 商買價之基礎，迅速透過永慶房屋進行買賣交易，顯然違反
17 誠信原則。被告雖辯稱其未規避居間報酬，仍依約給付永慶
18 房屋仲介費云云，係避重就輕，並非可採。

19 4. 參諸內政部制訂之不動產委託銷售契約書範本第11條違約之
20 處罰第1項第3款規定「委託人如有下列情形之一者，視為受
21 託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務
22 報酬，並應全額一次付予受託人。…(三)受託人已提供委託人
23 曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月
24 內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀仲介
25 成交者，不在此限」，可知系爭買方確認書第11條約定，係
26 因可歸責於買方之事由，致妨害受託人達成仲介目的，受託
27 人實際上並未完成居間仲介，買方仍應給付相當於委託報酬
28 之金額，顯係對買方違約之處罰，不因買方確認書第11條約
29 定「仍應給付…服務報酬予受託人」之用語，而改變該條款
30 係屬違約金約定之性質。按約定之違約金額過高者，法院得
31 減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金有無

01 過高，應以債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之
02 一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違約而遭受之損害
03 及所失利益為標準。故約定之違約金苟有過高情事，法院即
04 得依此規定核減至相當之數額，且此項核減，法院得以職權
05 為之（最高法院79年台上字第1612號判例參照）。本院審酌
06 原告就系爭不動產買賣進行帶看、介紹買賣雙方認識、進行
07 價格磋商，已有相當付出等情，本件交易若經原告仲介成
08 功，原告得向被告收取成交總價2%之服務報酬，然原告並未
09 進行買賣交易簽約、過戶、點交等媒介居間繁瑣工作，亦減
10 省人力、時間成本，關於買方確認書第11條以承購總價2%
11 （＝2,268萬元×0.02）之違約金約定，尚屬過高，應酌減為
12 18萬元。

13 四、綜上，原告依買方確認書第11條，請求被告給付18萬元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日即109年12月19日（見本院卷第46-3
15 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
16 准許。逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

17 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條適用簡易程序
18 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
19 依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣
20 告被告於預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
21 假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
23 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不逐一論列。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。職權確定訴訟費
25 用額為4,960元（第一審裁判費），由被告負擔2,000元，餘
26 由原告負擔。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
28 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
31 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上

01 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

03 書記官 賴敏慧