

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第22403號

原告 喬旭不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蔡宗翰

訴訟代理人 枋啟民律師

被告 林彥佑

訴訟代理人 宋皇佑律師

上列當事人間給付服務報酬事件，於中華民國110年7月6日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告前於109年2月9日與原告簽立確認書(下稱系爭確認書)
及附停止條件定金(斡旋金)委託書(下稱系爭委託書)，
由被告委請原告居間仲介，就門牌號碼臺北市○○區○○○
路0段00巷00號6樓之不動產(下稱系爭不動產)向訴外人即
賣方陳珮嘉進行斡旋。雙方約定，被告以承購總價新台幣
(下同)1900萬元委託原告向賣方議價，委託期間至109年2月
23日止。嗣經原告持續斡旋，於109年2月23日時，被告與賣
方陳珮嘉尚未於原告公司辦公室簽立買賣契約。詎料，經原
告事後調閱系爭不動產建物登記謄本後發見，被告已於109
年2月23日以買賣為原因事由，向賣方陳珮嘉購得系爭不動
產，並於109年4月8日完成移轉登記。依系爭確認書第11條
約定，「買方或其配偶、三親等內之親屬於賣方委託銷售期
間或期間屆滿後三個月內，就本不動產買賣標的成交者，視

01 為受託人已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委託承購
02 總價百分之二服務報酬予受託人。」，故被告之行為仍應給
03 付服務報酬。據此，被告既於109年2月23日之委託銷售期間
04 內（系爭委託書第貳條第2項記載「有效期限至109年2月23
05 日止」）就系爭不動產與同一賣方成交，視為原告公司已完
06 成本買賣之居間仲介，依民法568條第1項及系爭確認書、委
07 託書之約定，被告仍應給付委託承購總價百分之2服務報酬
08 38萬元（計算式：1900萬元X 2%=38萬元）。並聲明：被告
09 應給付原告38萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：

12 (一)原告業務人員柏竣傑違背了系爭委託書契約第9條「其他條
13 件：…2. 由屋主先行檢測氯離子」之委託意本旨暨受託義
14 務，而未向系爭房屋之屋主詢問其願意做氯離子檢測之價格
15 條件。基此，被告得行使同時履行抗辯權而拒絕對價之給
16 付；且被告業已依民法第255條規定，以110年5月13日答辯
17 二狀表示解除系爭契約。從而，原告本件請求被告給付報
18 酬，自無理由。

19 (二)系爭契約文件違反審閱期間之強行規定，依法應不構成契約
20 之內容。原告固由其所雇業務人員柏竣傑證稱被告已經同意
21 放棄審閱期云云，但此點不僅為被告所否認，更已為當時亦
22 在場之被告配偶即證人陳欣欣所明確否認，亦即仍應以被告
23 並未同意放棄審閱期間為是。

24 (三)系爭確認書第11條定型化條款內容，相較於本件原告乃片面
25 享有「無需經被告同意，即能為其他客戶仲介系爭房屋而毋
26 庸補償被告締約機會損失之權限」而言，顯然違反平等互惠
27 原則，對消費者顯失公平，從而依消費者保護法規定，應屬
28 無效。

29 (四)兩造系爭契約仲介之標的物，依LINE之對話紀錄，足資證明
30 已經合意變更為系爭房屋以外之其他房屋。本件自應認系爭
31 契約之仲介標的物已經不是系爭房屋，從而，本件既然係就

01 系爭房屋達成買賣之情形(而非是就兩造合意改變後之仲介
02 標的物而達成買賣)，自亦無確認書第11條本身之適用，併
03 此敘明。

04 (五)並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給
07 付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給
08 付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。」民法
09 第255條定有明文。次按，「當事人主張有利於己之事實
10 者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277 條前段定
11 有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉
12 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
13 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
14 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判
15 例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實
16 者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主
17 張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決
18 意旨參照）。被告抗辯稱：原告違反系爭委託書第9條其他
19 條件之約定，被告自得依民法第255條解除契約或民法第264
20 條第1項主張同時履行抗辯，則依前述舉證責任分配原則，
21 被告自應對其有解除契約之事實，或得主張同時履行抗辯之
22 事實，負舉證責任。

23 (二)依系爭委託書第9條「其他條件」，兩造以手寫方式約定：

24 「…2.由屋主先行檢測氯離子並支付費用」。該條之約定，
25 顯係修改系爭委託契約第7條第1項「…買方得於簽訂不動產
26 買賣契約書後支付第2期價金前，對於本不動產進行氯離子
27 含量檢測…」之約定，被告之配偶，即證人陳欣欣證稱「…
28 我們一直在談價金還有第二個附帶條件氯離子檢測…」等語
29 (見本院第180頁第19行)，足見氯離子檢測在價金談妥之前
30 必需出具，價金談妥既為買賣契約成立之重要環節，因此
31 「先行」當指氯離子檢測先行買賣契約之前。另觀系爭房屋

01 仲介之人，即證人鍾易陞具結證稱「…（所以林彥佑知道必
02 須先提高價格，屋主才同意檢測氯離子或是屋主同意檢測氯
03 離子，林彥佑才願意提高價格？）當然是屋主同意檢測氯離
04 子，林彥佑才願意提高價格。…」等語（本院卷第175頁第27
05 至30行），其證詞與證人陳欣欣之證述相符，茲不贅述，證
06 人鍾易陞既經具結，不可能擔負偽證之罪責而為虛偽陳述，
07 何況，原告訴訟代理人又未於審理中質問其憑信性，則其證
08 言當屬可信。由前可知，被告之態度始終一致，其害怕系爭
09 房屋為海砂屋方有此要求，從而，雙方當事人所謂之「先
10 行」，係於與屋主簽訂買賣契約前應先有氯離子檢測報告。
11 故解釋前述約定所謂之「先行」，應指與屋主簽訂買賣契約
12 之前。然原告之職員，即證人柏竣傑證稱「…（有無跟前屋
13 主講到林彥佑想要驗氯離子？）有，當下有幫被告詢問前屋
14 主，屋主說買賣價金沒有達到最底線，沒有不讓我們驗，有
15 回覆給被告。…」（本院卷第169頁第8、9行）、「…（你剛
16 才說有跟屋主表示要做氯離子檢測合格條件，屋主如何回
17 覆，如何向被告報告屋主回應意見？）當初在幫買方向屋主
18 談判時，有與屋主提到氯離子問題，屋主是說他沒有氯離子
19 問題，但價金有到的話，都可以做氯離子檢測。因為測量氯
20 離子要鑽孔，所以在買賣價金沒有到之前測量都沒有意義。
21 我有把以上回應意見報告被告林彥佑。…」云云（本院卷第
22 170頁第14至22行），然系爭委託契約並非「屋主認為沒有氯
23 離子問題就不用檢測」，亦非「價金有到屋主之要求，才做
24 氯離子檢測」，證人柏竣傑顯係刻意曲解兩造之約定。證人
25 柏竣傑為從事仲介之人，當甚明瞭前述約款之定義，亦瞭解
26 被告之需求，然而其不積極為被告達成要求，竟曲解被告之
27 意思為前開陳述，顯為迴避其責任而為，其又為原告之僱傭
28 人，證詞之憑信性甚低，顯難採信。足見原告未忠實地依兩
29 造之特約為仲介，任意添加手寫約定沒有之條件，顯係違反
30 其主給付義務。退萬步言，縱使於性質上尚未達到系爭委託
31 契約所應履行之「主給付義務」，至少亦是為了確保或輔助

01 被告實現契約目的利益所需履行之「從給付義務」或「附隨
02 義務」。從而，原告於該義務之不履行，自構成民法第227
03 條第1項之不完全給付責任，被告得依關於給付遲延或給付
04 不能之相關規定行使其權利，故被告抗辯得依民法第255條
05 解除系爭契約自屬適法。

06 (三)原告雖主張：氯離子檢測係被告臨訟杜撰之假議題，目的在
07 掩飾真正未成交之背後原因，即被告為節省原應給付之服務
08 報酬，以無償或較低價格由永慶公司處理，藉詞柏竣傑服務
09 不週，誣指原告公司拒絕提供服務云云(本院卷第315頁)；
10 或稱：所謂「二階段式」議價，實務上是不能操作的(本院
11 卷第331頁第21行)；又稱「先行」檢測氯離子，並非指簽立
12 買賣契約前，也可以是交付權狀之前云云(本院卷第332頁第
13 2至3行)。惟查，由證人陳欣欣及鍾易陞之證言可知，被告
14 因害怕系爭房屋是海砂屋，所以希望屋主能出具氯離子檢測
15 報告，其與屋主之價金既未談妥，當係在買賣契約成立之
16 前；系爭委託書第9條之約定，係被告之要求而加，原告當
17 忠實地依系爭契約手寫條款之要求進行仲介，然其未能忠實
18 地執行仲介，竟陳稱為「假議題」、「二階段式議價不可
19 行」云云。如原告認該項約定在實務上並不可行，理當詳述
20 該情，並於契約內約定原告認為適合之文字，方為正辦。本
21 院已依文義解釋、證人之證言說明該約定所謂「先行」，應
22 指與屋主成立買賣契約前提供氯離子檢測報告。退萬步言，
23 若該「先行」之文義不明（假設語氣，本院並不認同），解
24 釋上亦應為有利於消費者之解釋。從而，原告前開主張均非
25 可採。

26 四、綜上所述，系爭委託契約既經被告合法解除，原告依據系爭
27 委託契約、系爭確認書請求被告給付服務報酬，即被告應給
28 付原告38萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
29 週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
31 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
02 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 10 日
04 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

05 以上正本係照原本作成

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 8 月 10 日
09 書記官 陳怡安

10 計 算 書：

11 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
12 第一審裁判費	4080元	
13 第一審證人旅費	1060元	
14 合 計	5140元	