

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第9055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 陳正

枋啟民律師

劉祐希律師

被告 楊喬惟

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬元，及自民國一百零九年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾柒萬元為原告預供擔保，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：兩造於民國109年3月3日簽訂確認書（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），約定由被告委託原告居間仲介，就門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落基地持分（下合稱系爭不動產）向賣方即訴外人黃周月桂進行斡旋，嗣被告與黃周月桂於同年3月6日就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由被告以新臺幣（下同）1,350萬元之價格向黃周月桂購買系爭不動產，被告並於同日出具服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書）、

01 服務費確認單（下稱系爭確認單）予原告，允諾給付原告服
02 務報酬40萬元。詎被告於同年3月27日與黃周月桂簽訂解約
03 協議書（下稱系爭解約書）解除系爭買賣契約，惟此乃可歸
04 責於被告之事由所致，依系爭確認書第十條之約定買方即被
05 告仍應支付成交總價2%之服務報酬予受託人即原告，且被
06 告於系爭同意書及系爭確認單已同意給付原告服務報酬40萬
07 元，故原告於系爭買賣契約解除後，自得向被告請求給付服
08 務報酬40萬元，爰依民法第568條第1項之規定、系爭同意書
09 及系爭確認單之約定、系爭確認書第十條之約定，提起本件
10 訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告40萬元，及自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願
12 供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：原告於109年2月29日將系爭確認書及系爭委託書
14 交付被告，要求被告當場簽名，並將簽署日期記載為109年3
15 月3日，以配合審閱期間之規定，實際上原告未將系爭確認
16 書及系爭委託書供被告攜回審閱，故系爭確認書及系爭委託
17 書之約定應屬無效。而系爭買賣契約為定型化契約，亦未予
18 被告合理審閱期間，且就其中特約事項約定就系爭房屋交屋
19 後倘有漏水問題時，除賣方就其已修繕漏水處負瑕疵擔保責
20 任外，均由買方自行負擔處理，顯失公平，應認無效。又被
21 告於簽訂系爭買賣契約後，帶同工班至系爭房屋現場測量尺
22 寸，經工班師傅告知系爭房屋有滲漏狀況，頂樓未曾施作專
23 業合格之防水工程，被告始悉賣方即黃周月桂係以遮瑕方式
24 掩蓋隱瞞系爭房屋漏水事實，原告身為專業仲介，竟隱匿關
25 於系爭房屋漏水此一重大資訊，且未調查確認系爭房屋是否
26 有漏水情事，不斷引誘並催促被告簽訂系爭買賣契約，原告
27 已違反不動產經紀業管理條例第24條之2之規定，顯未盡善
28 良管理人之注意義務，並損及被告之權益，自無立場向被告
29 收取任何服務報酬。況系爭買賣契約因系爭房屋漏水而經黃
30 周月桂同意解約，既無成交，何來依成交總價計算之服務費
31 應給付原告，且系爭同意書載明服務報酬之收費標準為賣方

01 成交總價4%、買方成交總價2%，然原告卻向被告收取高達
02 成交總價3%之服務費40萬元，實已違反原告所訂上開服務
03 報酬收費標準，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告主張被告簽署系爭確認書及系爭委託書後，於109年3月
06 6日與黃周月桂簽訂系爭買賣契約，以總價1,350萬元之價格
07 向黃周月桂購買系爭不動產，並於同日簽署系爭同意書及系
08 爭確認單予原告，允諾給付原告服務報酬40萬元，嗣被告與
09 黃周月桂於同年3月27日簽訂系爭解約書解除系爭買賣契
10 約，被告迄未將上開服務報酬40萬元給付原告等情，業據原
11 告提出系爭確認書、系爭委託書、系爭買賣契約、系爭同意
12 書、系爭確認單、系爭解約書等件影本為證（見本院卷第11
13 至35頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

14 (二)惟原告另主張被告仍應給付服務報酬40萬元乙節，為被告所
15 否認，並以前揭情詞置辯。經查：

16 1.系爭確認書及系爭委託書為有效之約定：

17 (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
18 合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消費者保護法第11
19 條之1第1項固定有明文。惟其目的在給予消費者充分瞭解契
20 約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱
21 契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消
22 費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之
23 義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。故只須消費者於
24 簽約前已瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契
25 約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主
26 張契約無效。是以，企業經營者如未限制消費者必須於何時
27 簽名，何時將契約書交回，應認企業經營者已留予消費者合
28 理之契約審閱期間，即便消費者未看清該契約之內容，即於
29 契約書上簽名並交回契約書，然消費者非不得於簽名前就契
30 約書之內容，詳加閱讀，其不為此之圖，卻於完全瞭解契約
31 內容前即於契約書上簽名，係對自身權利之拋棄，尚非法所

01 不許，亦不影響其簽名之效力。

02 (2)被告雖抗辯其於109年2月29日收受原告交付系爭確認書及系
03 爭委託書當日即在其上簽名，實際簽署日期並非其上所載之
04 同年3月3日，原告未曾給予其3天之攜回審閱期間云云，然
05 此為原告所否認，復觀諸系爭確認書下方之簽署時間欄、系
06 爭委託書下方之立書日期欄均記載為109年3月3日，系爭確
07 認書上方註記事項第1點並載明：「本定型化契約及其附件
08 於中華民國109年2月29日經買方攜回審閱3天（不得少於三
09 日），違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者
10 得主張該條款仍構成契約內容。」，有系爭確認書及系爭委
11 託書等件影本附卷可稽（見本院卷第11、13頁），而合理審
12 閱期間之約定乃攸關買方即被告權益之事項，衡情被告應無
13 配合原告虛偽填載不實日期之必要，則於被告未能提出具體
14 實據足認其上開抗辯屬實之前提下，自應以系爭確認書及系
15 爭委託書明文記載為準，是原告已於109年2月29日將系爭確
16 認書及系爭委託書交由被告攜回審閱，迄至同年3月3日兩造
17 方簽訂系爭確認書及系爭委託書，並無違反消費者保護法第
18 11條之1第1項規定而無效之問題。縱認系爭確認書及系爭委
19 託書之實際簽訂日期確如被告所辯為109年2月29日，惟系爭
20 確認書及系爭委託書之約定僅各約十餘條，全文僅各1頁，
21 內容非多，文義亦屬明確而非艱澀難懂，被告即非不得於簽
22 名前就系爭確認書及系爭委託書內容詳加閱讀，明瞭其約定
23 之權利義務關係，被告更自願配合原告填載不實之簽約日期
24 以配合審閱期間之規定，顯然係對自身權利之拋棄，況被告
25 於109年2月29日簽署系爭確認書及系爭委託書後即持有該等
26 影本而得隨時查閱，卻未曾向原告就其內容表示異議，並於
27 同年3月6日仍堅持與黃周月桂簽訂系爭買賣契約而以1,350
28 萬元之價格承購系爭不動產，益徵被告確已知悉系爭確認書
29 及系爭委託書之內容，自不得再以原告未給予契約審閱期間
30 為由，抗辯系爭確認書及系爭委託書之約定無效。

31 2.系爭買賣契約含特約事項之約定，並無因未給予被告審閱期

間或顯失公平而無效之問題：

(1)按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法；本法所稱企業經營者指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；本法所稱定型化契約條款指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效，消費者保護法第1條第1項、第2條第2款、第7款、第12條第1項分別定有明文。故消費者保護法乃用以規範企業經營者與消費者間就商品或服務所生之法律關係，若法律關係之當事人間均非企業經營者，自無消費者保護法相關規定之適用。

(2)系爭買賣契約雖係以原告提供之契約版本為基礎而訂定，惟系爭買賣契約之當事人乃賣方即黃周月桂與買方即被告，原告僅係基於居間仲介之地位促成買賣雙方簽訂系爭買賣契約，並非系爭買賣契約之當事人，則系爭買賣契約非屬消費者保護法所稱之定型化契約，亦非屬消費者保護法之適用範疇，是被告抗辯系爭買賣契約未予被告審閱期間，並有顯失公平之情形，依消費者保護法之規定應屬無效云云，容有誤會，自非可採。又被告與黃周月桂就系爭買賣契約另有特約事項之約定，其中第二項約定載明：「賣方（即黃周月桂）僅針對已修繕漏水問題之處負瑕疵擔保責任，並於交屋時交付當時修繕並保固之相關文件，房屋之上述以外處倘有漏水問題時，皆由買方自行負擔處理。」，有特約事項影本在卷可按（見本院卷第137頁），該特約事項乃被告與黃周月桂間就系爭房屋漏水問題風險分配所作成之個別約定，並非黃周月桂預定用於同類契約之條款之定型化契約條款，即無民法第247條之1規定適用之虞地，被告抗辯該特約事項顯失公平而無效，亦非可採。況證人黃周月桂於本院言詞辯論時證稱：伊委託原告出售系爭不動產，全權交由原告處理，伊係等到簽訂系爭買賣契約當天才與被告見面，原告有就系爭買賣契約之內容大略向買賣雙方解釋說明，就特約事項之內容

也有唸給買賣雙方聽，經買賣雙方確認沒錯後才簽名等語明確（詳見本院卷第203、205、207頁），可見被告就系爭買賣契約包括特約事項在內之約定內容均已確認無誤後，方與黃周月桂簽訂系爭買賣契約及特約事項，且衡情被告為智識正常之成年人，就系爭買賣契約及特約事項約定所代表之意義及衍生之權利義務應知之甚詳，該等約定既為買賣雙方所合意之內容，自不容被告於締約後任意片面否定其效力。

3.原告之服務報酬請求權不因系爭買賣契約嗣經解除而受影響：

(1)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。再按居間人（介紹人）於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因固解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。又按系爭確認書第十條約定：「……買賣雙方簽訂買賣契約書時，買賣契約已成立，買方（即被告，下同）同意以現金一次支付相當於成交總價百分之二之服務報酬予受託人（即原告，下同）。如因可歸責於買方之事由，致買賣契約解除，或買賣雙方合意解除買賣契約，不論有無簽訂不動產買賣契約書，買方仍應支付成交總價百分之二之服務報酬予受託人。」（見本院卷第11頁）。

(2)被告於簽訂系爭買賣契約後，未依約繳付第1期買賣價款乙節，為被告所是認，則被告已有違約事實在先。被告雖指摘黃周月桂隱匿系爭房屋漏水情事，未確實修繕漏水，經被告發現後要求補貼修繕漏水費用卻未獲回應，黃周月桂自知理虧乃同意與被告解除系爭買賣契約云云，然證人黃周月桂於本院言詞辯論時證稱：伊以1,350萬元出售系爭不動產予被告，被告簽訂系爭買賣契約後突然表示系爭房屋屋頂防水要重做，要求伊降價33萬至35萬元，詳細金額伊不記得了，伊只記得伊當時認為不合理，伊有去查看系爭房屋屋頂，且出售前半個月才重新做好防水，伊認為沒必要重新施作屋頂防水，伊拒絕降價，被告就說不買了要求解約，直到簽訂系爭

01 買賣契約時，系爭房屋之現況並無漏水，因為系爭房屋係中
02 古屋，要出售前伊有先找人來檢查屋況，工程人員建議全部
03 處理比較安全，所以簽訂系爭買賣契約前，系爭房屋所有問
04 題都已經處理好了等語綦詳（詳見本院卷第202至204頁），
05 可見黃周月桂否認系爭房屋於出售時存在漏水現況，遑論有
06 被告前述所稱黃周月桂隱匿漏水而自知理虧同意解除系爭買
07 賣契約之情事，再以被告所提系爭房屋屋頂照片、被告與工
08 班師傅之對話截圖（見本院卷第79至95頁）觀之，尚無從遽
09 認系爭房屋存在漏水現況之事實，況黃周月桂於委託出售系
10 爭不動產時，就系爭房屋是否有漏水情形已勾選否，被告於
11 決定購買系爭不動產前，應有親自查看確認系爭房屋之現
12 況，有被告於其上簽名之現況告知表影本存卷可佐（見本院
13 卷第117頁），被告並於上開特約事項第二項同意黃周月桂
14 僅就已修繕漏水問題之處負瑕疵擔保責任，其餘倘有漏水問
15 題發生，均由被告自行負擔，足認被告於簽訂系爭買賣契約
16 前就系爭房屋是否有漏水現況乙節曾檢視系爭房屋外觀進行
17 確認，並於簽訂系爭買賣契約時與黃周月桂就系爭房屋漏水
18 之危險負擔以上開特約事項第二項加以分配約定，自不容被
19 告空言以系爭房屋屋頂原有防水工程之施作程度不符合其期
20 待標準為由，逕謂此乃可歸責於賣方即黃周月桂之事由而得
21 要求解除系爭買賣契約。是被告並無解除系爭買賣契約之正
22 當事由，惟黃周月桂既同意其解除系爭買賣契約之要求，系
23 爭買賣契約即經買賣雙方合意而解除，然系爭買賣契約確實
24 曾因原告居間媒介而成立，依上開系爭確認書第十條之約
25 定，被告於系爭買賣契約解除後，仍應給付原告約定之服務
26 報酬。至被告因解除系爭買賣契約而將已支付履約保證專戶
27 內之定金20萬元作為解約補償，並負擔解約所衍生費用，乃
28 基於其與黃周月桂雙方所簽訂系爭解約書之約定，有系爭解
29 約書影本在卷可憑（見本院卷第35頁），與原告得請求被告
30 給付之服務報酬無涉，被告自不得據此抗辯其毋庸給付服務
31 報酬或予以扣抵。

01 (3)被告另指摘原告配合黃周月桂隱匿事實或未盡調查義務，未
02 告知被告系爭房屋漏水乙事，致損害被告權益，違反不動產
03 經紀業管理條例第24條之2之規定，自不得請求被告給付服
04 務報酬云云，然此為原告所否認；而依被告所舉事證，無從
05 認定系爭房屋於被告簽訂系爭買賣契約時存在漏水現況，黃
06 周月桂亦否認有何隱匿系爭房屋漏水之情事，已如前述，則
07 被告指稱原告勾結黃周月桂共同對被告隱瞞系爭房屋漏水乙
08 事，尚嫌無稽；又黃周月桂於系爭房屋現況告知表就是否有
09 滲漏水情形之項目勾選「否」，有該現況告知表影本附卷可
10 考（見本院卷第117頁），衡情原告非專業漏水修繕人員，
11 亦不能破壞屋況進行細部檢查，僅能就外觀加以確認，於系
12 爭房屋外觀無明顯滲漏水現象之前提下，自不能僅以被告所
13 稱系爭房屋原有之屋頂防水工程不符其要求標準，認原告未
14 盡其身為仲介專業人員所應負之調查責任，而有違反不動產
15 經紀業管理條例第24條之2規定之情事，故被告執此拒絕給
16 付原告服務報酬，難認有據。

17 4.原告得請求被告給付之服務報酬應為27萬元：

18 (1)按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
19 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之
20 報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報
21 酬，應於加計利息後加倍返還支付人；經營仲介業務者應揭
22 示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處，不動產經紀業
23 管理條例第19條、第20條分別定有明文。而「中央主管機關
24 規定之報酬標準」依內政部89年5月2日台（89）台內中地字
25 第8979087號函文亦揭示「二、(四)經紀業或經紀人員應將所
26 欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房
27 地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約
28 書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。」。又觀之不動產
29 經紀業管理條例第19條規範文句，經紀業、經紀人員違反規
30 範所生罰鍰、行政裁罰處分規定及同條例第1條立法意旨，
31 可知係為防免仲介業者以差價約定巧取不當報酬，強制其依

照中央主管機關規定報酬標準計收，避免其仗恃資訊優勢，以交易平臺角色恣意操縱交易、哄抬價格，使不動產買賣交易價額透明公開化。

(2)原告雖提出系爭同意書及系爭確認單為據（見本院卷第31、33頁），主張被告同意給付服務報酬40萬元，故系爭買賣契約解除後，原告依上開系爭確認書第十條之約定所得請求之服務報酬應為40萬元云云，惟依系爭確認書第十條之約定，買方應給付之服務報酬係以成交總價2%計算，且系爭同意書亦載明：「中信房屋服務報酬之一般收費標準為賣方成交總價4%、買方成交總價2%……」（見本院卷第31頁），再佐以原告自承因被告出價與賣方有差距，為了讓賣方同意賣屋，原告方與賣方商量少收仲介服務費，本來賣方應該支付成交總價4%計算之服務報酬予原告，但原告只有向賣方收取20萬元，不足的部分就請被告補貼原告，最後取整數，由被告給付原告服務報酬40萬元等語明確（詳見本院卷第129至130頁），證人黃周月桂於本院言詞辯論時亦證稱：伊本來向原告開價的服務報酬為成交金額1%，但原告表示這樣太少了，叫伊多給一點，最後伊所同意給付之服務報酬是20萬元等語（詳見本院卷第206頁），可知原告係以將原應由賣方即黃周月桂負擔之服務報酬轉由被告代為負擔部分之方式，達成系爭不動產買賣交易，則原告欲向被告收取之服務報酬40萬元，並非本於實際買賣交易價格1,350萬元按系爭確認書及系爭同意書上開明文揭示買方負擔2%之標準計收，而另以系爭同意書及系爭確認單約定買方即被告應給付40萬元服務報酬，顯與實際買賣雙方成交金額脫勾，則於超過系爭不動產成交總價2%部分，應認定屬不動產經紀業管理條例第19條第1項所稱之差價或其他報酬，原告自不得向被告請求。是原告得請求被告給付之服務報酬應以系爭不動產成交總價2%為限，是被告應給付原告之服務報酬為27萬元（計算式：1,350萬元×2%=27萬元）。

(三)另按給付無確定期限者，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；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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之服務報酬債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年4月29日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第568條第1項之規定及系爭確認書第十條之約定，請求被告給付27萬元，及自109年4月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序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；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；另依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 12 月 4 日
臺北簡易庭 法 官 黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○

01 ○○路0段000巷0號)提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
02 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日
04 書記官 李易融