

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第4587號

原告 安勝房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 陳宥心

訴訟代理人 陳柏豪律師

被告 賴麗君

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國113年1月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬壹仟陸佰元，及自民國一百一十二年二月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為經營不動產仲介業務之公司，原告之仲介人員陳頡恩、江杰恩前為被告介紹門牌號碼：臺北市○○區○○路00號6樓之8之房地（下稱系爭房地），被告有意購買並於民國111年10月14日與原告簽訂確認書暨附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書），並約定倘議價成功，願於買賣雙方簽訂不動產買賣契約時，給付原告以成交總價2%計算之服務報酬。嗣經原告戮力撮合，買賣雙方於111年10月14日就系爭房地以新臺幣（下同）1,108萬元簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告與賣方即訴外人吳欣穎成交後，並同意依約給付成交總價2%即221,600元之服務報酬予原告。被告簽署服務報酬同意書後，雖未立即支付兩造所約定之服務報酬，惟原告仍持續為被告提供服務，協助處理後續之履約過程。於履約過程中，被告曾數度向陳頡恩、江杰恩提出各式要求，例如希望訴外人吳欣穎額外加贈洗衣機、冰箱、冷氣等大型電器，原告不僅戮力協助與訴

01 外人吳欣穎溝通，最終成功使訴外人吳欣穎願意加贈被告洗
02 衣機、冰箱，陳頡恩、江杰恩甚且自掏腰包出資2萬餘元贈
03 送冷氣予被告；被告亦曾反映系爭房地之地板不夠乾淨、廚
04 具需更改尺寸、牆面需填補、牆面需部分更換為玻璃等要
05 求，原告亦均成功與訴外人吳欣穎溝通、協調，達成被告之
06 要求；被告尚且提出系爭房地窗戶推拉不順暢問題，陳頡
07 恩、江杰恩亦親至系爭房地現場為其排除該問題。原告盡力
08 達成被告所提出之各式額外要求，最終成功使被告與訴外人
09 吳欣穎完成點交手續。嗣原告幾經向被告催討221,600元之
10 服務報酬，詎被告均不願支付，爰依系爭委託書第10條約定
11 及民法第568條第1項之規定，原告得向被告請求給付服務報
12 酬221,600元，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
13 應給付原告221,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准
15 宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)原告為經營不動產仲介業務之公司，應本著公開誠實交易為
18 基本原則，俾使買方能順利完成購屋所需程序及交屋，然陳
19 頡恩、江杰恩並無克盡職守，盡到保護被告權益的任務，故
20 無法如約給付2%之仲介費。仲介言明屋主已全部翻新裝潢，
21 被告不用再花錢，可直接收租或自住，但簽約完後，發現房
22 子尚未裝潢完成，小房間僅開洞無窗戶、廚房水槽下方無阻
23 絕疝氣的存水彎、窗台為曬衣服所做的花架還沒做、客廳堆
24 滿施工的雜物、客廳的對外窗並無更新且無紗窗，因老舊故
25 不易開關、廚具兩側沒做擋水設施。且原告對出售之系爭房
26 地沒掌握完整資訊，導致當初被告簽約購買物件與之後交屋
27 時的物件條件已不符合，嚴重毀損被告的權益：1.包含於房
28 價內的曬衣花架因大樓管理委員會之規定不能施作，必須取
29 消。2.為解決曬衣問題，需改購洗脫烘洗衣機，但訴外人吳
30 欣穎預留洗衣機空間太小必須裁剪廚房檯面。3.裁剪廚房檯
31 面後的結果，導致電磁爐與抽油煙機的位置彼此錯開，無法

對在一起。4.洗脫烘洗衣機運作時由於地板高度不均。5.腳墊空心不穩，導致聲音異常大聲，但僅能作適度修正，是否造成日後居住上之不適，需假以時日方能得知。6.由於洗衣機與廚具間隙太小，洗衣機運作時的晃動直接刮到玻璃，為此貼了軟片，但非常不美觀像貼OK蹦。7.烘衣功能無法烘乾衣服，已嘗試單獨烘衣或重複烘衣3次，衣服仍是穿起來有不適的濕感。

(二)2%仲介費是在符合以下條件下才給付：1.成交價需在1千萬元內。但系爭房屋的成交價為1108萬，所以並未達標。2.既是全新裝潢費包含在房價內，被告要求原告確認為全新家俱與屋內設備皆為立可出租狀態，就如議價當天原告所言，惟事實並非如此，屋況是屬於施工狀態。3.幫被告找到房客並不再另收仲介費，被告於111年12月2日已清償訴外人吳欣穎貸款，但因施工於111年12月12才交屋，由於屋況仍處於未完工狀態，直到112年1月5日才全部處理完，這期間原告並無主動關心或協助，皆是被告聯絡訴外人吳欣穎或自行處理，也沒再要求原告幫被告找房客。以上三個條件原告均未幫被告達成。

(三)且原告議價前隱瞞完整資訊，導致被告申請房貸的困難度，附件6為被告申請房貸時，承作被告房貸的銀行端所提供之資訊，並對被告解釋無法認可如此高的成交價原因，這份資訊在議價原告完全沒有提供。又前訴外人吳欣穎於111年7月以850萬元/每坪75.5萬元購入，房屋坪數為11.26坪；於111年10月14日被告以1,108萬元/每坪98.1萬元購入，僅3個月間隔，銀行端無法認同258萬的漲價空間，也無法找到同區類似物件的接近價位，惟原告仍說介紹的銀行絕無問題，事實不然，包括中國信託、台中商銀、安泰、土銀、台銀、一銀、富邦、上海商銀、淡水一信，共9家銀行，沒有一家銀行可以認可被告的成交價承接貸款。嗣房貸是被告自己找到的，原告不該隱瞞他們所介紹的銀行端無法認可被告的成交價來核房貸成數的這個事實，而原告所謂全新裝潢加值房價

01 的說法，銀行端告知通常以折舊消耗品視之。另原告應協助
02 被告查時價登錄整理行情，提供同區類似物件開價，比較物
03 件優劣，然陳頡恩、江杰恩在議價前完全沒提供這方面的資
04 訊。又被告於簽系爭委託書時，原告亦未依法給被告審閱3
05 日。且原告前揭行為符合民法第74條第1項暴利行為，被告
06 得主張減輕原本需要給付之財產或撤銷給付財產之約定。

07 (四)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判
08 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、經查，原告主張被告於111年10月14日與原告簽訂系爭委託
10 書，並就系爭房地以1,108萬元簽訂系爭契約、服務報酬給
11 付同意書、房地產點交書、房屋交易安全制度專戶收支明細
12 表等情，業據原告提出系爭委託書、系爭契約、服務報酬給
13 付同意書、房地產點交書、房屋交易安全制度專戶收支明細
14 表等件影本（見本院卷第17-36頁）在卷可稽，並為被告所
15 不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

16 四、原告主張被告應給付服務報酬221,600元，業據其提出被告
17 不爭執真正之系爭委託書、服務報酬給付同意書等件影本在
18 卷可稽，被告雖以前揭情詞置辯。惟查：

19 (一)被告雖辯稱原告未給予合理審閱期間，條款不構成契約內容
20 云云，惟按消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款及第9
21 款規定，定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂
22 立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約
23 條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、
24 或其他方法表示者，亦屬之；定型化契約：指以企業經營者
25 提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之
26 契約。經查，系爭委託書為被告為與多數消費者訂立同類契
27 約之用，而單方預先擬定之契約等節，為兩造所不爭執，是
28 系爭委託書為定型化契約，且該書面內容為定型化契約條
29 款，合先敘明。又按消保法第11條之1之立法目的，無非為
30 維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分瞭
31 解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其

01 依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失
02 公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審
03 閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費
04 者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約
05 條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費
06 者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合
07 理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。經查，被告於
08 111年10月14日簽訂本件系爭委託書欲購買系爭房地之前，
09 曾於111年8月24日與原告簽訂另1份委託書，欲購買臺北市
10 ○○區○○路00巷0號4樓之房地，而該買賣案件之委託書與
11 本件111年10月14日簽立之系爭委託書，核其內容，除不動
12 產標的與承購價金約定不同外，其餘條款內容皆屬相同等
13 情，有原告提出之2份委託書影本在卷可稽（見本院卷第
14 17、281頁），是被告於不到2個月後旋與原告簽訂條款內容
15 均相同之系爭委託書，顯見被告簽訂系爭委託書時，對該等
16 契約條款內容均已明瞭知悉。且被告嗣後亦與系爭房地之賣
17 方簽訂系爭契約，直至系爭房地於111年12月點交，被告均
18 未曾對系爭委託書之審閱期提出過任何異議，揆諸前揭說
19 明，被告已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，
20 堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是被告辯稱
21 給付服務報酬之條款不構成契約內容，及原告之行為構成民
22 法第74條第1項之暴利行為云云，並不足採。

23 (二)被告辯稱：被告於簽約完後，發現房子尚未裝潢完成，原告
24 盡到保護被告權益的任務；且原告對出售之系爭房地沒掌握
25 完整資訊，導致當初被告簽約購買物件與之後交屋時的物件
26 條件已不符合，嚴重毀損被告的權益云云，惟為原告所否
27 認，則應由被告就原告有前揭未盡保護被告權益之事實負舉
28 證之責。被告固提出照片、line對話紀錄截圖為證（見本院
29 卷第83-117、141-143頁），惟該等照片、line對話紀錄截
30 圖並無法證明陳頡恩、江杰恩未克盡職守盡到保護被告權益
31 之責，況系爭委託書及系爭契約亦無裝潢設備之相關約定，

是被告前揭所辯，並不足採。被告又辯稱原告未提供實價登錄資訊，增加其申請房貸困難度云云，固提出實價登錄表、line對話紀錄截圖為證（見本院卷第119、139頁），惟此均無法證明原告未提供實價登錄資訊，致被告申請房貸困難度等情，且原告就系爭房地製作不動產說明書中已附有實價登錄資料（見本院卷第155-189頁），而被告亦在不動產說明書上簽名確認（見本院卷第156頁），又被告簽訂系爭契約時，不動產說明書亦經被告領取1份影本，亦有被告簽名確認（見本院卷第155頁），堪認原告確有將系爭房地周遭成交行情之實價登錄資訊提供予被告，而被告復未提出其他因原告未提供實價登錄資訊，致被告申請房貸困難度之證據予以證明，是被告前揭所辯，洵不足採。被告復辯稱在符合3項條件下，原告始得請求成交總價2%之服務報酬云云，惟觀諸系爭委託書除第10條約定外，並無任何其他特別約定事項記載其內，而被告簽具之服務報酬給付同意書中，亦未見有任何被告所之附帶條件，被告復未提出其他證據以茲證明，是被告前揭所辯，亦不足採。

(三)依系爭委託書第10條約定：「買方(即被告)選擇使用『附停止條件定金委託書』，於賣方簽認出售時；或買方選擇使用『內政部版要約書』，於賣方簽認出售並送達買方時；或買賣雙方簽訂買賣契約時，買賣契約已成立，買方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)。…」(見本院卷第17頁)，而系爭房地之購買總價為1,108萬元等情，為兩造所不爭執，是原告請求被告給付221,600元報酬（計算式：11,080,000x2%=221,600），洵屬有據。

五、從而，原告依契約關係，請求被告給付221,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月8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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，及原告聲請傳喚證人陳頡恩、江宏恩，經本院斟酌

01 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，
02 併予敘明。

03 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
04 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
05 假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不
06 合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
09 臺北簡易庭
10 法 官 郭美杏

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
13 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
14 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
16 書 記 官 林玕倩