

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1673號

原告 冠盛不動產仲介有限公司

法定代理人 邱奕旗

訴訟代理人 陳裕文

被告 林怡志

訴訟代理人 李宏文律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年3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204,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。經查，本件原告起訴時原聲明為：

「(一)被告應給付原告新臺幣(下同)276,000元，及自民國113年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。」(本院卷第4頁)，嗣於114年2月18日言詞辯論期日當庭變更聲明(一)為：「被告應給付原告204,000元。」(本院卷第197頁)，經核原告上開所為，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於113年1月24日委託伊銷售被告預售買賣之桃園市○○區○○段000地號土地「三本雲上」A8棟15樓房屋及坐落土地(下稱系爭房地)，約定被告於系爭房地買賣

01 契約書面成立時，即應給付伊實際成交價格4%之服務費，
02 兩造於同日簽署專任銷售委託契約書（下稱專任委託契約
03 書），並於113年4月2日與被告另簽署賣方服務報酬收取確
04 認單（下稱系爭確認單），確認被告應給付原告服務費204,
05 000元，伊已於113年4月3日居間被告與訴外人盧怡妃就系爭
06 房地簽立「不動產買賣權利讓渡書」（下稱系爭讓渡書）、
07 「買賣議價委託書」（下稱系爭委託書），約定系爭房地買
08 賣總價金為680萬元，是本件服務費給付條件已於被告與盧
09 怡妃簽署系爭讓渡書、系爭委託書之日成就，被告於該日起
10 即負有給付服務費之義務，爰依專任委託契約書、系爭確認
11 單之約定及民法居間契約法律關係，提起本件訴訟等語，並
12 聲明：被告應給付原告204,000元；願供擔保，請准宣告假
13 執行。

14 二、被告則以：對原告業已完成居間服務不爭執，然原告就專任
15 委託契約書並未給予被告足夠契約審閱期間，且本件原告居
16 間銷售者為預售屋權利，非實體房屋，是本件服務費計算應
17 以系爭讓渡書約定之讓渡價額為計算基準，而非成交總價，
18 原告請求報酬204,000元已逾越不動產仲介經紀業報酬計收
19 標準規定6%之規定等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

21 (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
22 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
23 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
24 68條亦有明定。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，
25 即得請求報酬，此觀民法第565條、第568條之規定甚明，其
26 後契約因故解除，於所得報酬並無影響（最高法院49年度台
27 上字第1646號、72年度台上字第1537號裁判參照）。

28 (二)原告前揭主張，業據其提出系爭房地之土地、房屋預定買賣
29 契約書、專任委託契約書、系爭讓渡書、系爭委託書及系爭
30 確認單為證（本院卷第106至182頁），此情應堪認定。

31 (三)且查「買賣契約成立後，受託人（即原告，下同）得向委託

01 人（即被告，下同）收取服務報酬，其數額為實際成交價之
02 百分之肆。．．．委託人簽認買方之議價委託書或要約書，
03 或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣契約成
04 立。．．．」，專任委託契約書第5條定有明文。又系爭委
05 託書第9條特約條款記載：買賣總價金690萬元含仲介服務費
06 （本院卷第180頁），又該服務費為原告向系爭房地買方所
07 收取，金額為10萬元乙節，為原告所主張，且為被告所不爭
08 執，是可推知系爭房地成交價金為680萬元（計算式：690萬
09 元－10萬元），且被告於114年2月18日所提出之答辯狀中已
10 自認兩造約定服務報酬為房屋成交價680萬元之3%（即204,
11 000元）（本院卷第198頁），則綜合前揭證據，堪信系爭房
12 地買方已簽署系爭委託書，約定價金為680萬元，且兩造已
13 就本件居間報酬合意為204,000元。則被告依專任委託契約
14 書、系爭確認單之約定及民法居間契約之相關規範，自應給
15 付原告居間報酬。

16 (四)被告辯稱未給予專任委託契約書審閱期間，應無理由：

- 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。企業經營者以定型
19 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
20 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
21 構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1至3項定有明
22 文。又消費者保護法第11條之1第1項固規定，企業經營者與
23 消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消
24 費者審閱全部條款內容。惟依同條第2項規定，倘企業經營
25 者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經
26 營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內
27 容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契
28 約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，
29 依相關法律規定補充之。是本件上訴人與永慶公司約定，由
30 永慶公司報告訂約之機會或為訂約之媒介，上訴人給付報酬
31 之契約，屬居間契約之性質。系爭專任委託銷售契約書所載

消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款，依其情形顯失公平，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效。又上訴人主張簽訂永慶公司單方預先擬定之專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書前，永慶公司並未給予上訴人適當之契約審閱權，為永慶公司所不爭，依上說明，該2契約書內非個別磋商條款部分，雖不構成上訴人與永慶公司間居間契約之內容，惟仍不妨害雙方所成立居間契約之效力。至上開不構成契約內容部分，應依民法債編第12節居間契約之規定加以補充。準此以觀，具見上訴人與永慶公司間居間契約確實存在（最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照）。又按被上訴人未給予上訴人5日之契約審閱期，揆諸消費者保護法第11條之1第1、3、4項之規定，上訴人僅得主張其認為不公平或不合理之條款不構成契約之內容，而被上訴人卻將該條款列為契約內容，並據以行使該條款之權利或履行義務，被上訴人會有違約情事，上訴人始得以被上訴人違約而解除系爭契約，不能僅以被上訴人未給予契約審閱期即主張解除契約。乃上訴人並未具體陳明系爭契約有何不公平或不合理之條款不得構成契約之內容，自不得僅以被上訴人未給予契約審閱期間為由主張解除系爭契約（臺灣高等法院105年度上易字第1377號判決意旨參照）。

2. 細繹專任委託契約書之內容，被告已有約定同意放棄契約審閱期間並簽名（本院卷第173頁）。再者，縱原告未給予被告足夠之時間審閱專任委託契約書內容，揆諸上開法條規定及實務見解，僅係非個別磋商條款部分不構成專任委託契約書之內容，而非使兩造之居間契約歸於無效；此外，被告亦未具體陳明專任委託契約書有何不公平或不合理之條款不得構成契約之內容，則兩造間之居間契約即專任委託契約書既已有效成立，原告亦已確實履行其居間義務，為被告所不爭執，復查無任何使專任委託契約書有無效或得撤銷之事由，被告自無從僅依未實際給予足夠契約審閱期而拒絕給付服務費。又兩造嗣後亦另簽署系爭確認單，合意確定服務報酬金

01 額為204,000元，亦為被告所不爭執（本院卷第189頁）。則
02 被告依專任委託契約書、系爭確認單之約定及民法居間契約
03 之相關規範，自應給付原告居間報酬，被告主張原告未給予
04 契約審閱期間使專任委託契約書無效，並進而拒絕給付服務
05 費云云，自屬無據。

06 (五)被告辯稱應以系爭讓渡書所約定之234萬元用以計算服務
07 費，應無理由：

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責，民
09 事訴訟法第277條定有明文。次按當事人主張之事實，經他
10 造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自
11 認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能
12 證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第
13 279條第1、3項定有明文。

14 2.經查，被告對於原告主張兩造間另合意變更服務費為204,00
15 0元之事實，業已為被告自認，已如前述（本院卷第189
16 頁），被告嗣後辯稱原告請求之金額有誤，應依照系爭讓渡
17 書所約定之234萬元用以計算服務費等語，顯係撤銷自認，
18 原告亦未同意被告撤銷自認，依上開規定，自應由被告舉證
19 證明自認與事實不符。又依專任委託契約書前揭第5條約定
20 「買賣契約成立後，受託人（即原告，下同）得向委託人
21 （即被告，下同）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百
22 分之肆。．．．委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或
23 買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣契約成
24 立。．．．」，已如前述，又系爭房地買方係以680萬元購
25 買乙節，業經本院認定如前，是專任委託契約書第5條既已
26 約定服務報酬應以「實際成交價」為計算，自無反其文義逕
27 以系爭讓渡書約定價金234萬元作為計算服務報酬之理，此
28 外，被告復未就其辯稱應以系爭讓渡書約定價金234萬元作
29 為計算服務報酬依據乙節舉證以實其說，是被告此部分所
30 辯，亦非可採。

31 四、綜上所述，原告依專任委託契約書、系爭確認單之約定及民

01 法居間契約法律關係，請求被告給付204,000元，為有理
02 由，應予准許。

03 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
04 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

09 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
12 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
13 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 114 年 4 月 23 日

16 書記官 徐于婷