臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第457號

原　　告　睿信不動產經紀有限公司
法定代理人　陳君華
訴訟代理人　白宗益
　　張珉瑄律師
被　　告　朱天兵

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國108年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）26萬元，及自民國108 年4月8日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、訴訟費用2,760 元由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行。但被告如以26萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣訴外人宋育娜委託訴外人住商不動產內壢陽光加盟店即尊陽不動產經紀有限公司（下稱尊陽公司）銷售其所有、坐落桃園市○鎮區○○段○○○ ○號土地（權利範圍：全部），及其上之桃園市○鎮區○○段○○○○號建物即門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○巷○ 號之房屋（權利範圍：全部，下合稱系爭房地），因原告與尊陽公司間就系爭房地簽訂有不動產買賣流通合作協議，故尊陽公司委託原告協助尋覓潛在買方。

（二）被告於民國108 年1 月3 日委託原告向賣方提出承購系爭房地之要約，要約承購價格為1,300 萬元，並自願放棄契約審閱期間，而簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭斡旋契約）及確認書（下稱系爭確認書），同時交付定金2萬元。

（三）嗣原告旋經尊陽公司向賣方宋育娜轉達被告欲承購系爭房地之要約，並安排被告與賣方於108 年1 月8 日在尊陽公

司之營業處所就買賣系爭房地一事為磋商，雖被告與賣方因就系爭房地後方水溝之違建部分處理問題未能合意，而未於該日就系爭房地成立買賣契約，然賣方嗣於108 年1月26日14時承諾出售系爭房地，並於系爭斡旋契約簽認出售，依系爭斡旋契約第貳條第三項約定，被告與訴外人宋育娜就系爭房地之買賣契約即為成立。至此，原告已依系爭斡旋契約及系爭確認書之約定，完成居間仲介之任務，是被告自應依民法第568 條第1 項及系爭確認書第11條之約定，給付原告服務報酬26萬元。

（四）詎被告竟以原告未給予契約審閱期間、其已撤回委託、及伊與賣家就分期付款比例尚未達成合意，且原告並為提供不動產說明書及原告就系爭房地之現況有所欺瞞為由，拒絕給付服務報酬且拒不簽訂系爭房地之書面買賣契約。然被告係於108年1 月3 日自願放棄審閱期間，且於賣家於108年1月26日簽認出售前，被告均持有系爭斡旋契約及系爭確認書，而得隨時查閱，然被告迄原告請求給付服務報酬前，均未向原告為任何爭執，且於108 年1 月8 日仍堅持以1,300 萬元之承購價格購買系爭房地，顯見被告確已知悉系爭斡旋契約及系爭確認書之內容，其基於消費者地位知的權利已受保障，被告以原告未給予契約審閱期間為由，拒絕給付，顯無理由。又被告實未曾向原告表示欲撤回委託；且雖被告確有於108 年1 月21日去電證人蔡坤佑，然該通話內容係為洽談承購價格問題，被告並未於該通話表示撤回委託；且被告與證人蔡坤佑慣常之溝通方式乃為LINE通訊軟體，被告主張其去電證人蔡坤佑撤回委託，顯不合常理，其就此應負舉證之責；又縱被告確有以電話撤回委託之實，亦不合系爭斡旋契約之要式約定，而不生撤回之效力，又該要式規定既為兩造所合意，且被告既有購買上千萬建物之能力，顯非經濟上之弱者，系爭斡旋契約應不適用民法第247 條之1 的規定。另被告亦未曾向原告及賣方就其分期付款比例一事提出討論，退步言之，縱

被告之分期付款比例尚未具體指明，此僅涉及被告於成交後計畫向銀行申辦貸款之成數，並無礙被告成交後必須分期支付買賣價金之事實，是被告之分期付款比例根本無於買賣契約成立前詳細議定之必要，而與被告與訴外人宋育娜間就系爭房地之買賣契約是否成立無關。又原告已提供不動產說明書予被告，且就系爭房地之銷售未有任何欺瞞，而雖不動產說明書中就系爭房屋之車庫部分為違建確有漏載，然證人蔡坤佑亦已於帶看系爭房屋時告知被告。經原告寄發存證信函催告給付及履約未果；為此，爰依系爭斡旋契約、系爭確認書之約定及民法第568 條第1 項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告26萬元。

二、被告則以：

（一）伊因有意購屋，於瀏覽購屋網站時，適見位於桃園市○鎮區○○路之待出售房屋，因而於107 年12月31日上午11時59分許聯絡原告，而經證人蔡坤佑負責接待。惟因證人蔡坤佑表示該房屋與伊不合適，轉而向伊推薦系爭房地，並於108 年1 月1 日與伊前往現場看屋。雖伊經帶看後，就系爭房地確有購買意願，然因伊之配偶認系爭房地之廚房過小，故伊就是否購買系爭房地需再經詳為考慮。嗣因證人蔡坤佑持續與伊聯繫，並稱系爭房地極為熱門，建議伊先下斡旋，是伊於108 年1 月3 日在尊陽公司營業處所與原告簽訂系爭斡旋契約及系爭確認書，並交付2 萬元定金予原告。

（二）然訴外人宋育娜委託尊陽公司銷售之期間係自107 年1 月29日起至107 年12月31日止，則於訴外人宋育娜與尊陽公司並未就委託銷售展期之下，原告於伊於108 年1 月3 日委託其居間之際，尊陽公司應已無權銷售系爭房地，則原告亦無權與尊陽公司合作銷售系爭房地。

（三）又原告於伊簽定系爭斡旋契約及系爭確認書前，根本未依法給予契約審閱期間，是依消費者保護法第11條第1 至3

項規定，伊自不受系爭斡旋契約及系爭確認書拘束。雖系爭確認書載有「本定型化契約及其附件於中華民國107 年12月31日經買方攜回審閱3 天…」之內容，然上開攜回審閱之日期實為證人蔡坤佑於108 年1 月3 日經伊同意所填載，伊於該日始初見系爭斡旋契約及系爭確認書，實際上未享有審閱期間，且證人蔡坤佑於當時亦未向伊說明系爭斡旋契約及系爭確認書之內容。伊雖同意證人蔡坤佑將審閱日期倒為填載為107 年12月31日，然伊僅係為減少3 日審閱期間，以加速與賣家之議約期間，而未有放棄審閱期間之意思，且伊因係初次買房，經驗不足，不了解此即表示伊已放棄審閱期間。況伊亦於當時向原告表示，伊就是否購買系爭房地尚須考慮。又倘伊果真欲放棄審閱期間，伊自得直接載明伊欲放棄審閱期間之意即可，而無須倒為填載日期，是原告主張伊已放棄審閱期間，顯非為真。

（四）又自伊與證人蔡坤佑之LINE對話紀錄可知，伊實係欲以1,200 萬之承購價格購買系爭房地。系爭斡旋契約雖記載承購價格為1,300 萬，然此乃因原告建議伊先於系爭斡旋契約填載1,300 萬元之價格，以利原告與賣家談價，惟原告同時向伊承諾實際將以1,200 萬之價格予賣家議價，且最後將會談至1,300 萬元以下，是伊始於系爭斡旋契約填載1,300 萬元之承購總價。又伊雖曾向證人蔡坤佑表示「超過1,300 萬就不要」等語，然此前提係賣家就系爭房地之水溝違建部分須提出解決方案，倘未提出，即無從以1,300 萬成交，是伊實未與賣家就承購價格達成合意，系爭房地之買賣契約無由成立。

（五）另伊於簽定系爭斡旋契約及系爭確認書之時，因系爭房地價額高達1,300 萬元，且伊手頭現金有限，故與原告約定系爭斡旋契約中，承購條件下之分期付款比例尚須與賣家另議，是兩造及賣家始於108 年1 月8 日在尊陽公司營業處所進行議約。然因伊與訴外人宋育娜就系爭房地中之水溝之違建問題處理未能達成共識即議約破局，尚未及就分

期付款比例事項完成議定，而該分期付款比例關乎伊之資金籌措與調度，應認係成立系爭房地買賣契約之重要事項，伊與賣家既未就此完成議定，系爭買賣契約自亦無由成立。

（六）又伊因慮及系爭房地之廚房乃屬違建，且伊對系爭房地不甚喜愛，且雙方未就伊之分期付款比例為議定而尚未成立系爭買賣契約，故伊於108 年1 月21日13時55分許去電證人蔡坤佑表示撤回委託，此有當日之通聯紀錄可證。而雖依系爭斡旋契約第五項約定，倘伊欲撤回委託，須攜帶系爭斡旋契約及身分證明文件，親至原告處所辦理，方生撤回之效力，然如前（二）所述，系爭斡旋契約及系爭確認書均因未給予契約審閱期間而不拘束伊，是伊依法僅須以意思表示向原告表示撤回委託之意，撤回即為有效，而無須何種要式。退步言之，縱認系爭斡旋契約不因原告未給予契約審閱期間而無效，然該條款亦屬限制被告權利行使，並加重被告之責任，且對於被告不利，是依民法第247 條之1 規定，該條款仍為無效，伊自不受拘束。是伊縱未依上開約定方式撤回委託，依法亦已生撤回之效力。

（七）又原告就系爭房地之現況，亦多所欺瞞。蓋系爭房屋半數以上部分均屬違建，包括廚房部分1 至4 樓、3 樓、4 樓及車庫部分1 至4 樓，然證人蔡坤佑於107 年12月31日帶伊至現場看房時，僅告知廚房部分1 至4 樓屬違建，其餘部分則全未告知，伊於遭原告起訴後，經諮詢律師，始得知系爭房地之車庫部分為違建之事實。又原告亦從未向伊提出不動產說明書，於108 年1 月3 日簽訂系爭斡旋契約及系爭確認書時，亦僅提出系爭房地之土地、建物登記謄本，其餘則付之闕如。是原告主張其已提供不動產說明書，且就系爭房屋之現況未有欺瞞，顯為不實，原告其行顯已違反民法第567 條、不動產經紀業管理條例第23條及24條之規定，並致伊與賣家系爭房地之違建部分及分期款項比例未能議妥而未能簽約，系爭買賣契約未能成立自屬可

歸責於原告，依民法第568 條規定，原告自無從向伊請求報酬。

（八）詎原告竟於108 年1 月26日向伊表示因賣方已承諾出售系爭房地，故系爭買賣契約已成立，而向伊請求服務報酬。然綜上所述，系爭斡旋契約及系爭確認書因原告未依法給予契約審閱期而無從拘束被告；且伊已於108 年1 月21日去電證人蔡坤佑撤回委託，訴外人宋育娜於108 年1 月26日始為承諾，已無由成立系爭房地之買賣契約；又縱認伊須受系爭斡旋契約及系爭確認書拘束而認伊所為之撤回委託不生效力，然伊與賣家既未就承購價格、分期付款比例、違建部分處理等買賣重要事項為合意，系爭房地之買賣契約實無由成立，系爭買賣契約既未成立，原告之居間任務並未完成，依民法第568 條規定，原告向伊請求給付服務報酬，顯無理由；又原告就系爭房地之現況亦多有所欺瞞，原告不得請求服務報酬至為灼然等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第68頁及第74頁反面）：

即原告108 年7 月23日提出之民事爭點整理狀所列不爭執事項：

（一）被告於108 年1 月3 日17時許，就訴外人宋育娜所有門牌號碼為桃園市○鎮區○○路○○巷○ 號之建物及座落基地（即系爭房地）提出承購之要約，並附停止條件定金（斡旋金）委託書（即系爭斡旋契約）、確認書（即系爭確認書）。

（二）原告於108 年1 月8 日安排被告與訴外人宋育娜至住商不動產內壢中華加盟店議價，惟當日被告與訴外人宋育娜未達成買賣之合意。

（三）訴外人宋育娜於108 年1 月26日14時同意出售，並於系爭斡旋契約上，勾選「賣方同意依承購條件出售。委託人支付之定金暫存於受託人，視為賣方已收受定金」，且簽名確認。

（四）原告分別於108 年1 月26日16時42分、同年月27日15時6分，以LINE通訊軟體通知被告系爭房地已成交，並請求確認簽約時間，復於108 年1 月28日寄發存證信函，請被告出面簽訂買賣契約，被告均無回應。

四、本訴之爭點：

（一）附停止條件定金（斡旋金）委託書、確認書未給予審閱期間，是否影響該契約之效力？

（二）原告針對系爭房地之產權、使用現況有無欺瞞之情事？

（三）被告有無於108 年1 月21日向原告表示要終止兩造間之委任關係？

（四）原告有無完成仲介任務，而得請求被告給付報酬共計26萬元？

五、本院之判斷：

（一）本件附停止條件定金（斡旋金）委託書、確認書可認被告能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，不影響該契約之效力：

1、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1 定有明文。考其立法理由，係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。是該條之目的，在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消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義務，致訂立顯失公平之

契約而受有損害。故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契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張條款不構成契約之內容。且依消保法第11條之1 第2 項之規定，違反審閱期間契約之效果，僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。如消費者事實上於簽約前經企業經營者解說、告知或因其他事由，已完全了解契約之權利及應負義務，而逕行簽約，基於誠實信用原則，消費者事後自不得再行主張未給予相當審閱期間而認定型化契約條款不構成契約內容。

2、經查，系爭斡旋契約及系爭確認書，固係原告預定用於同類契約條款而訂定之契約，性質上屬於定型化契約，而有消保法第11條之1 規定之適用。次查，系爭確認書雖記載略為：「本定型化契約及其附件於中華民國107 年12月31日經買方攜回審閱3 天。」等內容（見本院卷第8 頁），其旁並佐有被告之簽名，然查，原告於本院108 年6 月19日審判中陳述略以：「（問：被告主張其未曾將系爭確認書及委託書攜回審閱等情，是否爭執？）我們主張被告放棄審閱期間的權利。」等語（見本院卷第34頁反面），而被告於同日本院審判中陳述略為：「（問：原告主張你已經放棄審閱期間，並於確認書上之審閱期間部分簽名，有何意見？）蔡坤佑說改成12月31日的日期，就不用再等3天，我有同意改日期。」等語（見本院卷第35頁），則原告未於被告簽訂系爭斡旋契約及系爭確認書之前，給予被告如系爭確認書所載之3 日契約審閱期間，固堪予認定；然上開被告陳述，亦可知證人蔡坤佑倒填系爭確認書之審閱日期，係經被告同意所為，而被告之所以同意證人蔡坤佑將審閱日期倒填，乃係為減少3 日交易時間之個人考量，此亦為被告所自陳，足徵被告於簽約時，已知悉其得主張契約審閱期。佐以自系爭斡旋契約記載略為：「一式四

聯：第一聯受託人留存（白）第二聯立書人收執（黃）第三聯賣方簽認後由受託人留存（紅）第四聯賣方收執（藍）」（見本院卷第7頁），及系爭確認書記載略為：「本確認書一式二聯：第一聯加盟店留存第二聯買方收執」（見本院卷第8頁），可知被告於108年1月3日簽訂系爭斡旋契約及系爭確認書後，尚留存有系爭斡旋契約及系爭確認書之買方收執聯，而有隨時審閱全部條款內容之機會。參以系爭斡旋契約書第貳條第5項約定略為：「賣方未依本委託書條件簽認出售前，買方保有隨時撤回本委託書之權利…」（見本院卷第7頁），而本件賣方係於108年1月26日簽認出售系爭房地，為兩造所不爭執，是被告於108年1月3日收受上開收執聯後有隨時審閱系爭斡旋契約及系爭確認書全部條款內容之機會，尚有於108年1月26日賣方簽認出售系爭房地之前，撤回委託之機會，而被告於108年1月8日與訴外人宋育娜議價，為兩造所不爭執，然被告於該日與訴外人宋育娜議價之後仍向原告表示略以：蔡先生，我先生超過1,300萬就不會考慮，我尊重他的決定，畢竟買房子要兩個人都喜歡…等語，有原告提出之LINE對話紀錄在卷可證（見本院卷第43頁），顯見被告至少於108年1月8日之時，仍有購買系爭房地之意願，則被告於108年1月3日至108年1月8日，既執有系爭斡旋契約及系爭確認書，而能隨時審閱全部條款之機會，堪信被告有能認識契約權利義務關係之合理審閱期間。嗣該期間經過後，仍向原告表示上開以低於1,300萬之價格購買系爭房地之意願，而未就原告未給予審閱期間有何爭執，揆諸上開立法理由之說明，即不得引用上開規定而主張條款不構成契約之內容。準此，原告事後執消保法第11條之1審閱期間之規定，主張系爭斡旋契約無效云云，自無足取。

（二）原告針對系爭房地之產權及使用現況，應無欺瞞之情：

1、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567 條第1 項、第571 條分別定有明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第23條亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102 年度台上字第481 號判決意旨參照）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865 號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條亦有明文。本件原告請求被告給付服務報酬，被告則以原告除土地及建物謄本外，並未提供不動產說明書予其參酌，且原告就系爭房屋之車庫部分1 至4 樓均屬違建一事，未盡據實告知及忠實辦理義務為由，拒絕給付報酬。惟此為原告所否認，是本件自應審究原告是否未盡其義務，而有違反據實告知及忠實辦理義務情事。

2、 經查：證人蔡坤佑於本院108 年11月6 日審判中證述略為：「（問：看過之後，有無針對屋況部分作解釋？）有，我是說1 樓防火巷的後面是外推的，還有房子前院及車庫部分都是違建外推，我有帶他去4 樓露台去看鄰近原始屋況的房子，跟她說只要跟鄰近房子不同的地方，都是違建外推的。（問：當下有給被告一些資料？）108 年1 月3

日有給現況說明書，及完整的產權資料，包含謄本。」等語（見本院卷第92頁），可知證人蔡坤佑已於108 年1 月3 日提供不動產說明書予被告，參以證人蔡坤佑於108 年1 月3 日經被告以通訊軟體詢問簽約時是否將攜帶系爭房屋之謄本等文件供其參考時，證人蔡坤佑答覆略為：其將攜帶其所製作之產權資料等語（見本院卷第41頁），核與其於本院108 年11月6 日審理中所為之上開證詞相符，是其證詞堪可採信，而堪認證人蔡坤佑確有提供不動產說明書予被告無疑。次查，自原告提出之不動產說明書中之委託銷售物調表記載略為：「…增建位置：廚房3F 4F …」及不動產委託銷售標的現況說明書記載略為：「…是否有違建、改建或增建之情事？是…3F 4F 廚房…」等內容（見本院卷第46及50頁）可知，雖原告有給予被告不動產說明書之事實，前已認定，然該不動產說明書就系爭房屋之違建部分僅記載廚房、3 樓及4 樓等部分，並未有其餘違建部分之記載，然原告既不爭執系爭房屋之車庫部分屬違建（見本院卷第86頁反面），則該不動產說明書就系爭房屋之違建範圍顯就車庫部分確屬漏載，此亦為原告所不爭執（見本院卷第87頁）。然該不動產說明書就車庫部分亦屬違建有漏載之情，致被告無從僅自該現況說明書一望即知系爭房屋之所有違建部分為何，然自證人蔡坤佑於審判中證述略為：「（問：看過之後，有無針對屋況部份做解釋？）有，我是說1 樓防火巷的後面是外推的，還有房子前院及車庫部分都是違建外推…（問：確定有將車庫是違建的情形跟被告提過嗎？）有，因為情況很明顯，我現場就有跟被告說。」等語（見本院卷第92頁），佐以被告亦自陳：證人帶我去看房子的時候，是我先生懷疑防火巷有外推，並不是證人跟我說的等語（見本院卷第92頁背面），堪信被告與證人會同觀看系爭房地屋況時，已可能知悉系爭房地存有違建部分之事實。至原告主張系爭房地車庫亦屬違建，而未據原告據實說明云云，然衡諸本件系爭房

地其餘違建面積較大部分之3F、4F及廚房，原告均於現況說明書中詳實記載明確，有現況說明書1份在卷可考（見本院卷第50頁），況證人亦攜同系爭房地之相關資料會同被告前往系爭房地現場親身觀察，已如前述，則原告就系爭房地現況尚無欺瞞之情事，堪可認定。

（三）被告並未於108年1月21日終止兩造之委任關係：

1、系爭斡旋契約及系爭確認書，因被告有可認識契約權利義務之合理審閱期間，業經本院認定如前，是被告自應受系爭斡旋契約及系爭確認書所載約定之拘束，先予敘明。經查，自系爭斡旋契約第貳條第5項約定（下稱系爭約定）：「賣方未依本委託書條件簽認出售前，買方保有隨時撤回本委託書之權利。但買方須攜帶本委託書收執聯及身分證明文件親至受託人處辦理，方生撤回之效力。」（見本院卷第7頁），可知兩造於系爭斡旋契約，已就被告撤回委託之時期、方式及地點為約定，被告倘欲撤回其對原告之委託，須於賣方依系爭斡旋契約簽認出售前，攜帶系爭斡旋契約收執聯及身分證明文件，親自前往原告處所為辦理，倘不符上開時期、方式及地點之要求，即無從生撤回之效力。而本件被告自承其係以電話向證人蔡坤佑表示撤回委託，顯與系爭約定不符，尚不生撤回之效力，而不生終止委託之效力，應堪認定。

2、至被告雖抗辯因原告未給予審閱期間，故伊不受系爭斡旋契約之拘束，而無須依系爭約定撤回委託，僅需以意思表示向原告為撤回即可，縱認伊仍受系爭斡旋契約拘束，系爭約定亦因違反民法第247條之1規定而無效，伊仍不受拘束，而得以電話撤回委託，並提出遠傳電信通話明細（見本院卷第67頁）為證。然據證人蔡坤佑結證稱：108年1月21日被告並未對伊撤回委託，印象中因為屋主跟被告的金額還未達成合意，所以屋主希望被告加價等語，核與原告所提出兩造LINE之文字紀錄（見本院卷第41至44頁），兩造於108年1月21日後，尚有原告於108年1月26日

之文字發話：「朱小姐您好：您於敝公司斡旋的房屋（桃園市○鎮區○○街○○巷○ 號），經過這些天的努力，開發這邊終於努力把價格談到您出價的金額1300萬，恭喜您成交，我們現在跟屋主確定能夠出來簽約的時間，順便想瞭解您們什麼時間比較方便？」、108 年1 月27日文字發話：「朱小姐您好，麻煩在看到訊息後回復您們可以來公司簽約的時間，若今日沒有獲得回覆，明日公司將會寄發存證信函通知您簽約時間；希望您能履行合約精神，以免因違約造成您的損失。」等語互核以觀，被告若已表明撤回委託之意，理應於108 年1 月26日、27日接獲證人成交通知文字發話之時，理應強調已經撤回委託；然細譯上述文字對話，被告竟已讀未回，顯違常理，堪信被告於108 年1 月21日與證人之通話中，尚未具體表明撤回委託之意。從而，被告辯稱依民法第247 條之1 規定被告以電話撤回委託已生終止委託之效力云云，亦乏證據可資認定，尚不足以採信。

（四）原告已完成仲介任務，而得請求被告給付服務報酬26萬元：

1、系爭斡旋契約約定略為：「買方朱天兵為購買下列標示之不動產，特委託受託人居間、代理向賣方傳達購屋意願，受託人並得同時接受賣方之委託銷售…承購總價為新臺幣（以下同）壹仟參佰萬元整…簽署本委託書之同時，買方願支付上述承購總價百分之二之附停止條件定金貳萬元整…作為受託人居間向賣方洽談承購條件之用…附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立…賣方簽認出售後，買賣契約已成立…」（見本院卷第7 頁），及系爭確認書約定略以：「買方選擇使用附停止條件定金委託書，於賣方簽認出售時…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…」（見本院卷第8頁），可知兩造約定由原告代理被告向系爭房

地之賣方依系爭斡旋契約之承購條件為要約，並由訴外人宋育娜向被告依系爭斡旋契約之承購條件為承諾，而於訴外人宋育娜為該承諾之時，被告與訴外人宋育娜就系爭房地之買賣契約即已成立，依約被告即應給承購總價之2％服務報酬予原告。次查，被告於108年1月3日17時許，就系爭房地提出承購之要約，並簽訂系爭斡旋契約及系爭確認書，而訴外人宋育娜業於108年1月26日14時同意出售，並於系爭斡旋契約上，勾選「賣方同意依承購條件出售。委託人支付之定金暫存於受託人，視為賣方已收受定金」，且簽名確認等節，既為兩造所不爭執（見前列三、不爭執事項），則依上開約定，系爭買賣契約即已成立，被告自應給付系爭斡旋契約所載承購總價2％之服務費予原告，而自前述可知，系爭房地之承購總價乃1,300萬元，是原告主張被告給付26萬元（計算式：13,000,000元Ｘ2％＝260,000元）之服務費，即為有據，應予准許。

2、被告雖辯稱伊實係欲以1,200萬之價格購買系爭房地，系爭斡旋契約雖填載承購價格為1,300萬元之價格，然此乃因原告承諾實際將代其以1,200萬之價格議價所為，且最後價格將會談至1,300萬元以下，是伊始於系爭斡旋契約填載1,300萬元之承購總價等語。然查，自被告與證人蔡坤佑之LINE對話記錄顯示略為：「於108年1月3日，被告表示：我先生堅持超過1300他就不要…他生氣說為什麼不是1200去談…嗣於108年1月8日，被告表示：蔡先生，我先生超過1300就不會考慮了，我尊重他的決定，畢竟買房子要兩個人都喜歡…」等內容（見本院卷第42至43頁），自上開被告所述內容之文義，雖可看出被告之丈夫就原告未以1,200萬元之承購金額代被告與賣家斡旋一事，頗有微詞，然亦可看出被告所得接受之承購金額上限實為1,300萬元，而與其上開所稱其實係欲以1,200萬元承購不符，是被告所辯，顯無理由，無可憑採。

3、被告再辯稱承購系爭房地之分期付款比例應屬系爭買賣契

約之必要之點，伊與訴外人宋育娜就此既未達成合意，云云。然按，表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點（要素）既意思表示一致，依民法第153 條第2項，第345條第2項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立，最高法院77年度台上字第2479號判決意旨可資參照。經查，系爭斡旋契約中，就被告之分期付款比例係記載「另議」乙節，有中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書附卷可稽（見本院卷第7 頁），是被告提出之要約，確實未就其分期付款之比例為數額比例上之特定，然該「另議」之文字為被告所自行填載，此為被告所自承，可知被告就分期付款比例，係被告與訴外人宋育娜間，就買賣契約中契約非必要之點之付款方式為「另議」之要約，揆諸上開判決之旨，無礙於本件系爭買賣契約必要之點（標的物及總價金）已經合意之事實。從而，被告所辯，並無理由，無可憑採。

4、 被告末辯稱因原告與訴外人宋育娜之委託銷售期間至107年12月31日即已終止，是原告於被告委託其居間之時（即108 年1 月3 日）應已無權銷售系爭房地等語。經查，訴外人宋育娜與原告之委託期間，係自107 年1 月29日起至107 年12月31日，有一般委託銷售契約書存卷可證（見本院卷第45頁反面），而被告委託原告居間之時，乃為108年1 月3 日，業如前述，是系爭買賣契約成交之時確實已逾上開委託期間。然按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第528 條、第153條第1 項分別定有明文。又默示意思表示則係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力（最高法院86年度台上字第3609號判決意旨參照）。是雖被告委託原告居間之時，已逾訴外人宋育娜與原告之委託期間，然訴外人宋育娜既於108 年

1月8日仍前往住商不動產與被告進行議約，並於108年1月26日就系爭斡旋契約為簽認，可認訴外人宋育娜有延長與原告之委託銷售期間之默示意思表示，而原告既於委託期間經過後仍代被告與訴外人宋育娜彼此斡旋，亦可認原告有與訴外人宋育娜延長受託期間之意思表示，故訴外人宋育娜與原告應已默示合意延長該委託契約。從而，被告就此所辯，亦無理由，尚非可採。

六、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，週年利率為百分之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。本件給付服務報酬並未約定確定給付期限，雖原告前曾於108年1月28日寄發存證信函予被告，催告其履約並給付服務報酬，有存證信函在卷可佐（見本院卷第9至10頁），然原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起之利息，核屬其處分權主義之行使，於法亦無不合，應予准許。本件起訴狀繕本係於108年3月28日寄存送達被告於被告戶籍地警察機關，有送達證書1紙附卷可參（見本院卷第15頁），依民事訴訟法第138條之規定，於同年0月0日生送達之效力，揆諸上開說明，原告自得請求被告給付自108年4月8日起按年息5%計算之遲延利息。

七、綜上所述，原告本於系爭斡旋金契約、系爭確認書之法律關係及民法第568條第1項規定，請求被告給付26萬元之服務報酬，及自108年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告

預供擔保，得免為假執行之宣告。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額依職權確定如主文第2 項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

中壢簡易庭　法　官　　劉哲嘉

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　　鄭履任