

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第1324號

原告 開壠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張惠碧

訴訟代理人 林柏裕律師

被告 歐建國

訴訟代理人 林翰榕律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國110年9月7

日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 兩造於民國109年1月10日簽訂「21世紀不動產買賣議價委託書與要約書」(下稱系爭契約)，約定被告委託原告仲介被告向坐落於桃園市○○區○○段○○○○○○○號土地(下稱系爭土地)所有權人即訴外人謝許香妹購買系爭土地，委託承購價格為新臺幣(下同)1,387萬元，委託期間原至109年1月23日止，嗣延長至109年2月5日止，被告應於系爭土地之買賣因原告仲介而成立時，給付委託承購價格2%之服務報酬予原告。又為避免被告在原告已付出相當之勞力、時間及費用為仲介後，為規避服務報酬之給付，故意拒絕訂立已媒介就緒之契約，而利用自原告取得之賣方資訊，私下自行與原告曾媒介之賣方訂約，故系爭契約第4條第2項約定，倘被告於委託期間屆滿後3個月內，與原告於委託期間曾仲介之客戶成交，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付約定之服務報酬予原告。

(二) 嗣經原告積極為被告與謝許香妹斡旋買賣價金後，被告與謝許香妹終以1,370萬元數額達成買賣系爭土地之合意，僅尚未約定實際簽約日期。然被告竟在原告方仲介即訴外

01 人陳則維於接近委託期間屆滿之109年2月5日前至拜訪
02 被告時，被告竟表示暫不願購買系爭土地，而未於系爭契
03 約委託期間內與謝許香妹成立系爭土地之買賣。孰料，嗣
04 後被告竟於委託期間屆滿後3個月內，利用原告先前告知
05 之賣方資訊，另經「幸福家地產股份有限公司」（下稱幸
06 福家公司）仲介向謝許香妹承購系爭土地，並於109年3
07 月13日與謝許香妹以1,370萬元之價格合意買賣系爭土地
08 ，且於109年4月23日完成系爭土地所有權移轉登記。

09 (三) 而自被告於答辯狀自承被告與謝許香妹在109年3月13日
10 達成系爭土地買賣之合意前，幸福家公司已努力磋商1個
11 多月乙節，可悉被告於兩造間之系爭契約約定委託期間屆
12 滿之109年2月5日尚未屆滿或未及一週，即私下委託幸
13 福家公司為仲介；且自被告給付予幸福家公司之服務報酬
14 僅6萬1,300元，遠低於被告原應給付原告之服務報酬；
15 暨自被告、謝許香妹透過幸福家公司居間而就系爭土地買
16 賣成交之金額原先為1,360萬元、後更改為1,370萬元，
17 與原告先前斡旋成功之價格相當接近或根本相同等情，足
18 證被告係為規避給付原告服務報酬，於系爭契約委託期間
19 內故意拒絕與謝許香妹訂立買賣契約，並利用原告告知之
20 賣方資訊，私下與謝許香妹就系爭土地為買賣，而經幸福
21 家公司訂立同一內容之契約，是依系爭契約第4條第2項
22 之約定，被告仍應給付委託承購價2%之服務報酬即27萬
23 7,400元予原告。為此，爰依系爭契約第4條第2項之約
24 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告27萬7,
25 400元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按
26 年息5%計算之利息。

27 二、被告則以：

28 (一) 原告就系爭契約未提供被告審閱期，已違反消費者保護法
29 第11條第1項之規定。又系爭契約第4條第2項之約定，
30 強令被告於委託期間屆滿、兩造間之契約關係消滅後，仍
31 需負擔給付服務報酬之義務，對被告顯失公平，依民法第

247 條之1之規定，該約定應為無效，故原告無從依該約定請求被告給付服務報酬。

(二) 縱令系爭契約第4條第2項之約定為有效，然其未有如內政部頒布不動產委託銷售契約範本第11條但書「經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限」之約定，將使被告在委託數家仲介業者之情形下，出現支付多次服務費之情，故該約定自應目的性限縮解釋，僅適用於委託人有「故意」規避給付居間報酬之情事。本件系爭土地之買賣未能透過原告之仲介而成交，係因謝許香妹已無意透過原告之居間出售系爭土地所致，並非被告故意不與謝許香妹成交。嗣後被告雖於委託期間屆滿後之3個月內經幸福家公司仲介而與原告曾仲介之賣家即謝許香妹成交系爭土地之買賣，然在此之前被告與謝許香妹並無接觸、聯絡，自無可能與謝許香妹「故意」規避給付服務報酬而私下交易。況被告係透過幸福家公司與謝許香妹進行買賣，並非私下自行與謝許香妹成交，且被告亦有支付幸福家公司服務報酬，若果被告企圖規避支付服務報酬，私下進行即可，焉需冒面臨原告請求給付服務費用之風險，另由幸福家公司仲介且支付服務報酬，亦證被告並無故意規避給付服務報酬之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一) 原告主張兩造於109年1月10日成立系爭契約，約定被告委託原告代向謝許香妹購買系爭土地，委託承購價額為1,387萬元，委託期間原至109年1月23日止，後延長至109年2月5日止，而被告於委託期間內未與謝許香妹簽訂系爭土地之買賣契約，嗣被告於委託期間屆滿後之3個月內，另委託幸福家公司仲介其向謝許香妹購買系爭土地，並於109年3月13日達成與謝許香妹買賣系爭土地之合意，且於109年4月23日完成系爭土地所有權移轉登記，而被告給付幸福家公司之服務報酬數額為6萬1,300元等事實，業據原告提出與其所述相符之21世紀不動產買賣議價

01 委託書與要約書影本○○○區○○○段○○○○○○○○○○○○號
02 土地登記第二類謄本（地號全部）、大恆國際法律事務所
03 函、中華郵政掛號郵件收件回執、法源法律網查詢資料、
04 被告戶籍謄本（現戶部分）及司法院法學資料檢索系統查
05 詢資料等件為證（見本院109年度司促字第14877號支付
06 命令卷第4至8頁、本院卷第22頁、第59至64頁、第70頁
07 、第91頁、第121至124頁），且為被告所不爭執，堪認
08 原告主張之上開事實為真實。

09 （二）按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求
10 報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介
11 就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者
12 ，依誠實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年度台上
13 字第2929號判例參照）。從而，解釋系爭契約第4條第2
14 項約定：「四、買方服務費給付約定：（二）於委託期間
15 屆滿後三個月內，與買方或其配偶、二等親內之親屬成交
16 之賣方，係受託人於委託期間曾仲介之客戶者，視為受託
17 人已完成仲介之義務，買方仍應全額一次支付約定服務報
18 酬予受託人。」（見本院卷第70頁），應導入誠信原則而
19 為解釋，於受託人曾將賣方之個人資料及出價告知買方，
20 買方為規避服務報酬之支付義務，故意拒絕訂立受託人已
21 媒介就緒之契約，再與賣方交易成立同一內容之契約者，
22 買方始應依誠實信用原則支付報酬。又被告既否認係故意
23 規避給付原告服務報酬，亦未利用原告所告知之賣方資訊
24 及出價，私下與謝許香妹就系爭土地為買賣，原告自應就
25 本件存有上開情事，負舉證之責。經查：

26 1、證人謝振國到庭證稱略為：「（原告訴訟代理人：在109
27 年1、2月間，原告開墾不動產即21世紀是否有與你聯絡
28 過？）有。（原告訴訟代理人：連絡過程中有無提到有買
29 方要買？）有。（原告訴訟代理人：為何後來沒有進行後
30 續的交易？）因為一個最重要的原因，你不信任我、我就
31 不跟你做生意。他跑到我家裡去，我當初有跟他解釋過，

01 不管如何請你千萬別跑到我家去，因為我父親中風、我母
02 親癌症，我不希望老人家擔心，因為所有事都我在發落，
03 他到我家去，我也去這家亂過、應該是據理力爭，因為大
04 家都是業務人員，我已經強調你不能到我家去，誰到我家
05 去我不跟他做買賣。」、「…我有去找原告老闆說，我一
06 定給21世紀賣，可是你要答應我一個先決條件，請你不要
07 到我家去，因為我父親中風並不瞭解要賣土地的事，土地
08 是我母親的名子，結果他們業務開發認為我騙他們就跑去
09 我家裡，我母親馬上打電話給我，我馬上到21世紀去，我
10 不跟你們做生意，不管你今天買再高價我不賣你，今天不
11 是只有21世紀…」、「…因為違背仲介了，你不相信我，
12 我不跟你做生意可以吧，土地我的我不賣你可以吧，合情
13 合理吧，我最重要的是這個原因，我不想賣給21世紀。」
14 、「（被告訴訟代理人：你有無跟原告公司簽立委託銷售
15 契約書？）有、一般，我有簽，我簽的。…（法官：你說
16 跟原告有成立一般委託書之後，是因為他到你家去讓你覺
17 得不受信任而拒絕這筆委託？）對，沒錯。（法官：簽了
18 之後你才覺得你不受信任？）不是，簽了以後他們一直在
19 問我土地要不要買賣，因為當時老人家中風不方便，他硬
20 要叫我賣土地給他，因為我家裡有事情一直打電話給我說
21 你的土地要不要賣，我說等老人家身體好一點，我跟我哥
22 商量看看，結果他們一直催可能就不耐煩跑去我家裡，我
23 第一個反應直接衝回家裡拿名片到他們公司理論說不跟你
24 們做生意了、永遠也不會做，朋友不要當沒關係。」等語
25 （見本院卷第138頁至140頁），益見被告未透過原告之
26 仲介買受系爭土地，尚非出於被告一方之故意，而係系爭
27 土地之賣方基於前情不願透過原告之仲介出售系爭土地所
28 致，此情核與被告前開所辯系爭土地之買賣未能透過原告
29 之仲介而成交，係因謝許香妹已不願再透過原告之仲介而
30 出售系爭土地所致，並非被告故意不與謝許香妹成交乙情
31 相符。

01 2、次查，系爭土地之所有權人謝許香妹於109年3月13日與
02 幸福家公司簽訂「幸福家土地買賣委託書（專任委託）」
03 ，另委託幸福家公司仲介出售系爭土地乙節，有幸福家土
04 地買賣委託書（專任委託）及幸福家買賣委託書內容變更
05 附表等件在卷可證（見本院卷第116至118頁），此情經
06 與證人謝振國證述略以：「（法官：後來隔沒幾個月是幸
07 福家找你，為何你又同意了，差別為何？）因為幸福家沒
08 有到我家去，我相信他們，而且他們出的價錢講良心話我
09 可以接受，剛好我父親、哥哥又復發癌症，我全家癌症我
10 怎麼辦，真的瞬間全部要錢。（法官：你的意思是跟原告
11 公司談不成，後來這幾個月到底發生何事讓你覺得就成交
12 、就不要再問這個多，你就決定？）除了我父親、哥哥癌
13 症，我母親也癌症，都有證明，剩下我一個還沒癌症，全
14 家5個、4個中，所已不賣留著做什麼，醫藥費龐大，我
15 最近也花了1、200萬醫藥費，所以中間有這樣的變故，
16 所以說我很想賣給21世紀，我良心話我還是想賣給21世紀
17 ，只是你不信任我，我為什麼要信任你。（法官：你方才
18 提到事實上你跟被告都沒有直接的聯絡？）沒有，我也不
19 認識被告。所以之後是因為幸福家有提這個意願，覺得這
20 個價額可以，加上我剛才講的家人又瞬間罹癌，我需要用
21 錢就決定賣了，後來才跟幸福家成立的原因在這邊」等語
22 （見本院卷第140頁正反面），核與被告答辯略為：伊於
23 系爭契約委託期間屆滿後，對於系爭土地之購買本欲作罷
24 ，然另有一家仲介即幸福家公司向伊表示願意協助向賣方
25 洽談，伊方經由幸福家公司購買系爭土地等語（見本院卷
26 第26頁）亦屬相符，堪信證人上開證詞為真。故而系爭土
27 地嗣後由賣方主動與幸福家公司簽訂專任委託書委託出售
28 ，乃因賣方家中突逢變故，亟需變賣系爭土地換取現金之
29 故，尚與仲介報酬毫無相涉。

30 3、再者，原告是否曾告知被告系爭土地賣方出價資訊乙節，
31 於本院言詞辯論終結前未提出任何證據以實其說，佐以證

01 人謝振國證述略以：「（原告訴訟代理人：你之後在與幸
02 福家地產接洽時，有無碰過被告本人？）碰過，簽約時有
03 碰到他。（原告訴訟代理人：簽約時你是否知道當時被告
04 已有透過別的仲介與你聯繫過？）沒有。（原告訴訟代理
05 人：在過程中被告是否有向你提及此事？）沒有。（原告
06 訴訟代理人：你何時知道原告21世紀曾經有受被告委託？
07 ）這我不知道，到現在也都不知道，我都不知道。（原告
08 訴訟代理人：原告公司在跟你說有人要買，跟你說過幾次
09 ？）說過2次。（原告訴訟代理人：你是否知道有無帶看
10 過？）有沒有帶看過我不知道。（被告訴訟代理人：你在
11 跟原告21世紀或是原告21世紀跟你接觸過程中，原告21世
12 紀有無提供給你買方的年籍資料、真實姓名或聯絡方式等
13 等？）什麼都沒有。」等語（見本院卷第139頁正反面）
14 ，益見被告與賣方彼此間均無獲得原告所提供之交易資訊
15 ，衡以幸福家公司既受賣家委託，當積極覓尋有意願購買
16 系爭土地之買家，則被告僅係被動透過幸福家公司仲介購
17 買系爭土地，亦非利用原告所提供之價格資訊與賣家成立
18 買賣，自無以認定有何故意規避仲介報酬之情。

19 （三）綜上，原告無法證明被告係故意規避給付服務報酬之義務
20 ，在系爭契約委託期間內拒絕與謝許香妹成立已就緒之買
21 賣契約；復亦無法證明被告利用原告提供之賣方個人資訊
22 或出價，而與賣方成立系爭土地之買賣契約，依舉證責任
23 分配，原告依系爭契約第4條2項之約定，請求被告應給
24 付服務報酬，自屬無據。

25 四、綜上所述，原告依系爭契約第4條第2項之約定，請求被告
26 給付27萬7,400元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償
27 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
29 決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
31 訟費用額如後附計算書所示。

中 華 民 國 110 年 9 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 110 年 9 月 28 日
書記官 鄭履任

計算書：

項 目	金 額（新 臺 幣）	備 註
第一審裁判費	2,480元	由原告墊付
證人日旅費	640元	由被告墊付
合 計	3,120元	