

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

109年度員簡字第169號

原告 萊富不動產經紀有限公司

法定代理人 陳柏舉

訴訟代理人 陳茂揚

被告 涂俐伶

訴訟代理人 李進建律師

複代理人 趙若竹律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年12月2日居間介紹並帶看坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○號土地及其上建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○○街○○巷○號，下稱系爭房屋），被告出價新臺幣（下同）1,200萬欲購買，委任原告代為向屋主議價，且雙方約定：如原告議價成功，被告應給付原告21萬2,000元之仲介服務費，並簽立〈住商不動產〉確認書（下稱系爭確認書）及買賣議價委託書為憑。原告向屋主議價，屋主以價錢不合拒絕而作罷。嗣被告經友人介紹，直接以1,150萬元向屋主購買系爭房屋，原告認被告違反系爭確認書第3條約定事項私下成交，爰依契約之法律關係，被告應給付原告仲介服務費等語。並聲明：(1)被告應給付原告21萬2,000元及自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告簽立系爭買賣議價委託書時，在契約審閱權欄目內，以手寫方式註明「無需審閱期」字樣，違反消費者保護法第11條之規定，則兩造所簽立之上開系爭確認書內約定之內容應為無效。

01 (二)被告以高於議價（1,120萬元）之1,150萬元與屋主成交，如
02 委託原告以議價成交，被告至多僅需付1,140萬元，顯示被
03 告並無規避上開仲介費用之意圖。

04 (三)原告經紀人莊思靜在與原屋主議價不成後即回報被告，並至
05 被告處取回系爭確認書及買賣議價委託書等件，則兩造再無
06 何契約關係，被告不負給付仲介費用之義務。

07 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出相符之系爭確認書及議價
10 委託書、土地登記第二類謄本附卷可稽，本院復依職權向彰
11 化縣員林地政事務所函調被告與屋主簽立之買賣契約書及土
12 地、建物移轉登記申請書等件在卷可按，應堪信原告上開事
13 實主張為真實。

14 (二)經查，兩造上開系爭確認書及買賣議價委託書即坊間所稱之
15 斡旋金收據係於108年12月2日簽立，而被告與屋主之買賣契
16 約書係於109年1月20日簽立，此有被告與屋主之買賣契約書
17 附卷可憑。則被告與屋主成交時確在原告簽立系爭確認書2
18 個月內無誤，縱原告在上開買賣議價委託書內放寬審閱期間
19 為30日，仍不能避免被告與屋主成交，故是否有審閱期間在
20 本件爭議中非屬重要事項。本院認本件爭點在於：斡旋金之
21 性質為何？以斡旋金委買契約性質為何？下分述之：

22 (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
23 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請
24 求報酬，民法第568條定有明文。原告既係以居間為業，本
25 應就其居間業務之成敗負經營之責。原告如於所居間之不動
26 產契約成立前，已為買賣雙方磋商、協調而已支出之成本及
27 人事等費用，於居間不成立時，自應視為原告經營居間業務
28 之風險。又被告委託不動產仲介公司代為購買系爭房屋，並
29 以議價保證金10萬元支票給付，而有所謂斡旋金之性質，惟
30 此斡旋金之給付，自然期待原告支付相對勞務以說服屋主得
31 以減價，而原告進行磋商結果，既然未得屋主同意降價以售

，則在屋主拒絕時，原告之任務已不達，條件業已無法成就，而原告經紀人已向被告收回上開系爭確認書及議價書，確定兩造再無契約關係，原告自不應依兩造之契約請求被告給付仲介服務費，與民法上定金契約之法律效果迥不相同，事所至明。

(2) 仲介公司常與委任人訂立「私下成交」違約條款，目的在於防止買賣雙方為規避仲介服務費而私下成交，實則無論原告以何種名稱之單據與被告簽約，僅表明被告給付的斡旋金，僅是拿給原告向屋主表明購買之意願及金額而已（要約），除非屋主應允，否則不生任何買賣契約之效力。換言之，除非屋主同意原告提出之價格並收取斡旋金轉為定金外，於屋主拒絕同時，斡旋金即已失效，而被告是否受斡旋金收據內容之拘束，頗有疑義。因斡旋金非定金，被告雖委任原告向屋主表達買屋金額之意願，在屋主拒絕後，兩造之委任立即終止，被告應不再受到斡旋金收據上任何約定之限制，且受任之任務因目的不達而終止，反委任契約之期間延長2個月，亦與法律規定不符。

(3) 況被告與屋主成交金額遠大於斡旋之議價房價加上仲介服務費，足徵被告非為規避仲介服務費與屋主私下成交，觀被告簽訂買賣契約期日，係與屋主長期議價磋商後方成交，被告亦付出自己之勞力與屋主協談，本院為法律之安定性及交易安全之維護，再參以衡平法則，認被告並未違反契約責任，則原告上開主張，洵屬無據。

四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付21萬2,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用2,320元，應由敗訴之原告負擔。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 12 月 30 日

員林簡易庭 法官 丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴，並應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 109 年 12 月 30 日

書記官 葉春涼