臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事小額判決

109年度彰小字第271號

原　　告　精誠不動產股份有限公司
法定代理人　楊中宏
被　　告　吳玉婷

上列當事人間給付仲介費事件，本院於民國109年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣35,000元，及自民國109年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔其中新臺幣500元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、民事訴訟法第436條之8第1項規定「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新台幣十萬元以下者，適用本章所定之小額程序」，第436條之18第1項規定「判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領」。經查：本件為適用小額程序事件，判決書僅記載兩造重要爭點及本院判斷之理由要領。

二、原告主張，兩造於民國109年1月8日訂立服務費確認單（下稱系爭契約），約定由原告為被告居間，買受訴外人孫宓卉所出賣而由訴外人敦璟開發股份有限公司（下稱敦璟公司）為其居間之門牌號碼臺中市○○區○○路○○○○○號房地（下稱系爭房地），被告應給付原告報酬新臺幣（下同）30萬元，後兩造於109年3月8日交屋時，約定報酬減為27萬元，並重新訂立書面。系爭房地成交後，被告於109年3月8日交屋當日給付20萬元，原告已盡居間人之義務，然被告迄未給付報酬餘款7萬元。原告雖與敦璟公司約定平分被告給付之報酬，惟此為居間人雙方之權利義務關係，被告不得藉口拒絕給付。為此依系爭契約之法律關係，請求被告給付7萬元及法定遲延利息。

三、被告辯稱，原告未將系爭契約書面交付被告，使被告有機會於30日內審閱契約，原告違反民法第158條、第535條、第571條、第572條，消費者保護法第11條、第11條之1、第12條、第17條、第17條之1、第21條、第44條及不動產經紀業管理條例第22條、第24條之2、第25條、第26條、第29條規定，系爭契約無效。原告雇用之黃姓仲介向被告稱，應將報酬半數給付原告，半數給付敦璟公司，但系爭房地售價過高，貸款成數不清，能否加蓋電梯不明，且有漏水等瑕疵，未於預定之交屋日期以前補正，敦璟公司雇用之仲介又辱罵被告，涉嫌妨害名譽等罪，且否認被告為其消費者，可見原告未盡其居間人之義務。被告已給付原告20萬元報酬，僅願將餘款7萬元之半數給付原告。

四、民法第565條規定「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」，第567條第1項前段規定「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人」；消費者保護法第2條第7款、第9款規定「本法所用名詞定義如下：七、定型化契約條款：指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約」，第11條之1規定「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，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」，第12條規定「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者」

。經查：

㈠原告主張兩造於109年1月8日訂立系爭契約，約定由原告為被告居間，買受孫宓卉所出賣而由敦璟公司為其居間之系爭房地，被告應給付原告30萬元，後兩造於109年3月8日交屋時，約定報酬減為27萬元，並重新訂立書面，被告已給付其中20萬元之事實，業據其提出不動產買賣契約書、變更前後系爭契約為證。被告雖否認系爭契約之真正，然其自認曾在其上簽名，並已給付其中20萬元報酬，可見系爭契約應為被告所訂立，所辯尚不足採。

㈡依系爭契約內容，「客戶簽章」欄係由被告簽名，「店章」欄係由原告及其法定代理人蓋章，而原告既係為被告居間買受系爭房地，則依民法第565條規定，兩造間成立居間契約；系爭契約首行雖載有「永慶不動產」字樣及商標，仍無礙於當事人為兩造之認定。至敦璟公司與被告間有無契約或其他法律關係存在，其受僱人有無涉嫌妨害名譽等罪，因非本件訴訟標的，自無進一步調查必要。

㈢系爭契約上雖載有居間之標的物及報酬，惟原告於何種情形下始能認為完成居間一節，付之闕如，且兩造復在變更後系爭契約「備註」欄記載「本案交易過程仲介需保密」，本院認其尚不符消費者保護法第2條第7款、第9款規定之定型化契約條款或定型化契約要件，是系爭契約不適用消費者保護法關於定型化契約條款或定型化契約之規定，而應回歸民法關於居間契約之規定及兩造之約定，判斷各自所應負之給付義務。

五、民事訴訟法第277條規定「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」，第436條之14規定「有下列各款情形之一者，法院得不調查證據，而審酌一切情況，認定事實，為公平之裁判：一、經兩造同意者。二、調查證據所需時間、費用與當事人之請求顯不相當者」。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張

之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。經查：

㈠原告為居間人，被告為委託人，原告於本件請求居間報酬，自應就其已盡居間人之義務，負積極事實之舉證責任，而非由被告就原告未盡居間人之義務，負消極事實之舉證責任。

㈡原告主張其已盡居間人之義務，雖據其提出價金履約專戶明細暨點交證明書、敦璟公司法定代理人蔡明衛以其個人名義出具之承諾書、正心地政士聯合事務所費用明細、簡訊截圖為證，然被告否認原告之主張，並提出簡訊截圖、房屋漏水瑕疵照片為證。本件為適用小額程序事件，訴訟標的金額僅7萬元，系爭房地坐落地點不在本院管轄，有無物之瑕疵及其嚴重程度，苟未囑託具備土木專業智識之人鑑定，難以明瞭，本院認為，如需調查被告所辯「系爭房地售價過高，貸款成數不清，能否加蓋電梯不明，且有漏水等瑕疵，未於預定之交屋日期以前補正」之事實，所需時間、費用與當事人之請求顯不相當，爰依民事訴訟法第436條之14第2款規定，審酌一切情況，認定事實，為公平之裁判。

㈢依被告提出之簡訊截圖，兩造就房地售價及貸款成數多寡、能否加蓋電梯屢有爭執，再依被告提出之照片，亦可見屋內有長年累積之水漬，又依原告提出之承諾書，敦璟公司法定代理人蔡明衛雖係為出賣人居間，然其卻願以個人名義，將「履保費4,800元、代書費2萬元、銀行開辦手續費」等費用以現金給付被告，是被告否認原告已盡居間人之義務，尚非無稽，並堪信原告就系爭房地買賣之訂約事項，容有疏漏，未就其所知全部據實向被告報告。惟被告既經由原告之居間，與出賣人訂立買賣契約、給付價金並受領系爭房地，且其亦表明願將報酬餘款7萬元之半數給付原告，爰認定原告請求被告給付35,000元部分，應屬有據，逾此部分，尚屬無憑。

六、從而原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付35,000元，及自支付命令送達翌日即109年3月25日起至清償日止，按年息5

％計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

彰化簡易庭　法　官　廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以其違背法令為理由（表明判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為判決有違背法令之具體事實），向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　彭品嘉