

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第2092號

原告 萬達不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 董再炎

訴訟代理人 黃逸榮

被告 林月雲

訴訟代理人 林欣慧

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，於中華民國109年12月24日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬壹仟元，及自民國一百零八年十一月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告以新臺幣陸萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國108年8月12日經由第三人林欣明，向原告委託居間洽商購買不動產即門牌號碼新北市○○區○○路○○○○號房地，嗣賣方與買方即被告於108年8月19日以總價新臺幣（下同）1,110萬元洽定成交，並簽訂不動產買賣契約書及並親自簽署服務費用確認單，經共同委任地政士辦理產權移轉完竣，被告於108年9月25日業經受點交在案。現被告既經受移轉占有系爭買賣標的房屋，應依與原告間訂定之買賣議價委託書與確認書契約（下稱系爭仲介委託契約），其他約定與說明第二點：「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產賣契約書之同時一次支付。」從而，被告應依約給付原告服務報酬111,000元。詎除被告於108年9月26日經僑馥建築經理股份有限公司指示撥付50,000元以為支付一部仲介報酬外，原告迄今未獲被告匯付其餘款項，被告亦未交付原告之業務人員辦理，欠款合計61,000元，原告前以108年10月25日永和永貞郵局第420號存證信函，通知被告限

期清償未果。為此，依系爭仲介委託契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告61,000元，及自108年11月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(一)原告未依內政部「房屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」之規定，依法訂定「契約審閱期」於買賣契約中，未履行應盡之義務，致被告無契約審閱期之權利。且原告要求被告簽下拋棄瑕疵擔保責任之條款，已違反內政部「房屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」之規定。又原告為被告之居間仲介人，其違反對於被告之調查及據實告知義務，被告未執空心磚及滲漏等劣級裝修瑕疵與出賣人交涉買賣價格，使出賣人獲有利益，依據民法第571條規定，原告即不得向被告請求給付仲介服務報酬。

(二)被告因原告之疏失受有下列損害：

- 1、房屋買貴，與三樓同一地段成交價差至120萬元。
- 2、原告隱瞞投資客黑心裝修之訊息，等到被告搬進屋子，開始修補破損之地磚時，才發現屋內地板多處為空心磚及膨供，黑心地磚下係紙袋、塑膠管及70%以上沙子及未拆除之塑膠地板，整修約41萬元。
- 3、原告隱瞞投資客黑心裝修之訊息，廚房天花板為劣質密集板，而有滲露問題。
- 4、原告假傳賣方屋主之訊息，不給予被告借屋裝修，導致被告多花2萬1500元之房租。
- 5、原告假傳賣方屋主之訊息，不讓被告先放置物品及打掃，致被告搬家後裝修、油漆，多所不便，油漆氣味對人體有害，導致被告受有身體及精神上痛苦。
- 6、原告身為服務從業人員，對於被告所傳送line之問題已讀不回，對被告態度不佳，當街以惡劣態度及口氣對被告說話，導致被告及被告家人一年來之精神上痛苦。
- 7、原告未依內政部「房屋買賣定型化契約應記載不得記載事

項」之規定，依法訂定「契約審閱期」於買賣契約中，未
履行應盡之義務，致被告無契約審閱期之權利，違反中央
主管機關為保護買方當事人所為之規定。

8、原告要求被告簽下拋棄瑕疵擔保責任之條款，違反內政部
「房屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」中「不得記
載事項」中關於瑕疵擔保責任之規定，顯係未履行應盡之
義務，違反中央主管機關為保護買方當事人所為之規定。

(三) 本件原告與被告間之關係，適用消費者保護法，且被告所
論述原告未提供充份之契約審閱權，並不限於該買賣契約
而已，亦包括原告與被告所訂定之委託銷售契約、標的物
現況說明書等。依不動產經紀業管理條例第24條之2第6
款之規定，行政院「不動產委託銷售定型化契約應記載及
不得記載事項」即第6款之「其他經中央主管機關為保護
買賣當事人所為之規定」，此即為原告身為不動產經紀業
者之重要義務，原告未盡應盡之義務，自有民法第571條
前段之適用。

(四) 本件為返還服務費，並非賠償責任，依不動產經紀業管理
條例第24條之2第4、5、6款之規定，原告應「告知買
受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵（第4款）。協助
買受人對不動產進行必要之檢查（第5款）。其他經中央
主管機關為保護買賣當事人所為之規定（第6款）。」

(五) 原告積極遊說賣方不要借屋裝修，就原告積極遊說之行為
，顯然有悖誠實信用原則。且原告以特約之形式所為之脫
法行為，雖不直接違反法規，然迴避其規定而實際上與法
律所禁止者發生同一結果之行為。原告之脫法行為，違反
內政部主管機關所訂定之保護他人之法律。若如原告之民
事辯論意旨狀所言，則所有仲介業者均可以「特約係當事
人之約定」等語，均可藐視內政部「房屋買賣定型化契約
應記載不得記載事項」之規定。該規定係為保護當事人之
法律，經主管機關研究後，認為有使房屋之買方日後主張
關於瑕疵擔保責任之損害賠償之必要，因而有該「房屋買

賣定型化契約應記載不得記載事項」中「不得記載拋棄瑕疵擔保責任」之要求。

(六) 若原告未有越俎代庖之舉，那麼為何買賣契約上最後竟無被告所要求之「若無法貸款，契約自動失效」之特約？

三、本院之判斷：

(一) 關於兩造簽訂系爭仲介委託契約乙節：

原告主張被告於108年8月12日經由第三人林欣明，向原告委託居間洽商購買不動產即門牌號碼新北市○○區○○路○○○○號房地，雙方並簽訂買賣議價委託書與確認書契約即系爭仲介委託契約，且於其他約定與說明第二點約定：「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產賣契約書之同時一次支付。」之事實，業據原告提出買賣議價委託書與確認書契約為證，並為被告所不爭執，自應認為真實。

(二) 關於被告購買原告所媒介買賣之系爭不動產乙節：

經原告從中居間媒介後，賣方即新北市○○區○○路○○○○號房地之所有權人與買方即被告於108年8月19日以總價1,110萬元洽定成交，並簽訂不動產買賣契約書及並親自簽署服務費用確認單，經共同委任地政士辦理產權移轉完竣，被告於108年9月25日業經受點交等情，業經原告陳明在卷，並有原告提出之不動產買賣契約書附卷可憑，復為被告所不爭執，自堪以認定。

(三) 關於被告依系爭仲介委託契約給付仲介服務費用之金額乙節：

被告係以1,110萬元之價額購得系爭不動產，依上開買賣議價委託書與確認書其他約定與說明第二點「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產賣契約書之同時一次支付。」之約定，被告應給付仲介服務報酬111,000元，而被告於108年9月26日經僑馥建築經理股份有限公司指示撥付50,000元以為支付一部仲介報酬，其餘61,000元之仲介服務報酬則

01 尚未給付等情，除經原告陳明在卷外，並有原告提出之上
02 開買賣議價委託書與確認書、不動產買賣契約書及服務費
03 用證明書、存證信函等件在卷足按，而被告對於其僅給付
04 服務報酬50,000元予原告之事實亦不爭執，應堪認原告此
05 部分主張為真實。

06 (四) 關於本件之爭點及其判斷：

07 本件原告以系爭仲介委託契約為據，請求被告給付服務報
08 酬61,000元，然此為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
09 本件所應審究之爭點厥為：(1)系爭仲介委託契約有無違反
10 消費者保護法第11條之1、同法12條及民法第247條之1
11 等規定？(2)原告依系爭仲介委託契約，請求被告給付上開
12 金額有無理由？被告依民法第571條規定抗辯原告不得請
13 求報酬有無理由？茲分述如下：

14 1、系爭仲介委託契約有無違反消費者保護法第11條之1、同
15 法12條及民法第247條之1等規定？

- 16 (1)按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
17 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「違反第
18 一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
19 該條款仍構成契約之內容」、「中央主管機關得選擇特定
20 行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及
21 複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，消費者
22 保護法第11條之1第1、3、4項定有明文。又依內政部
23 所公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
24 項」壹「應記載事項」一、「契約審閱期間」規定，「本
25 定型化契約及其附件之審閱期間（不得少於三日），亦即
26 其契約審閱期間至少為三日。復按「定型化契約中之條款
27 違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效」，固為消費
28 者保護法第12條所明定。然其立法目的，在維護消費者知
29 的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化
30 契約條款之機會，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀
31 ，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者

01 如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契
02 約審閱權，自非法所不許。

03 (2) 經查，依上開系爭仲介委託契約、不動產買賣契約書所載
04 ，被告之代理人林欣明於108年8月12日向原告委託居間
05 洽商購買系爭不動產而簽立系爭仲介委託契約，並於其上
06 載明「自願放棄3日審閱期」，嗣賣方與買方即被告於10
07 8年8月19日以總價1,110萬元洽定成交，準此，自兩造
08 簽立系爭仲介委託契約起至系爭房地買賣契約成立時為止
09 ，其期間足有7日之多，應認林欣明依客觀情狀，已有足
10 夠時間了解、知悉定型化契約條款之內容，而仍基於節省
11 時間、爭取交易機會或其他因素，進而自願放棄契約審閱
12 權，自不得嗣後猶執此抗辯原告未給予審閱期間係違反誠
13 信原則。

14 (3) 次按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之
15 契約，為使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利之約定
16 ，按其情形顯失公平者，該部分約定無效」，民法第247
17 條之1第3款定有明文。然民法第247條之1關於定型化
18 契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於
19 同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款
20 與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋
21 商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立
22 契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經
23 雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條
24 規定適用之範圍（最高法院106年度台上字第1166號民事
25 判決意旨參照）。

26 (4) 被告雖抗辯系爭不動產委託銷售標的現況說明書其上預先
27 載明「客廳靠近廚房地板隆起及靠近廚房左方的房間牆壁
28 龜裂，現況交屋，屋主不為修繕」等文字，限制買受人交
29 屋後主張出賣人依法負擔買賣物之瑕疵擔保責任之定型化
30 契約，顯失公平，且該特約為原告所主導而擅自寫上此類
31 字句，乃有利於賣方，賣方樂於加上該特約，而買方當時

01 急於購屋居住，只好配合原告及賣方云云，然查，系爭約
02 款有別同契約其他條款，於該等約定文字內容下方均有增
03 列屋主、被告代理人林欣明及被告本人之簽名，經核其性
04 質應屬「個別磋商條款」，自不受前開定型化契約之限制
05 。再者，定型化契約之限制之規定，必以按其情形顯失公
06 平為前提，縱認系爭約款屬定型化契約約款，亦僅係「限
07 制被告就上開約定之範圍」不得再行對出賣人即屋主主張
08 物之瑕疵擔保責任，非謂就「系爭房地全部範圍」均不得
09 主張物之瑕疵擔保，縱使該文字係原告事先所載有，然其
10 限制範圍既有所侷限，且該文字下方均有屋主、被告代理
11 人及被告本人之簽名，則應認被告與屋主於簽立系爭買賣
12 契約時已有對此部分為整體考量並反映於買賣價金中，尚
13 難遽謂不利於買受人，亦難認有何顯失公平之情事，自無
14 牴觸民法第247條之1第3款之規定可言。

15 (5) 綜上，揆諸前揭說明，應認被告之代理人林欣明雖未將系
16 爭仲介委託契約書攜回審閱，並簽署自願放棄審閱期及系
17 爭買賣契約載有「客廳靠近廚房地板隆起及靠近廚房左方
18 的房間牆壁龜裂，現況交屋，屋主不為修繕」等文字，亦
19 未有違反誠信原則及顯失公平之情形，仍應生法律效力。
20 被告辯稱原告未給予合理之契約審閱期間及不當限制被告
21 事後對屋主主張物之瑕疵擔保權利，違反消費者保護法第
22 11條之1、同法第12條及民法第247條之1等規定云云，
23 並非可採。

24 2、原告依系爭仲介委託契約，請求被告給付上開金額有無理
25 由？被告依民法第571條規定抗辯原告不得請求報酬有無
26 理由？

27 被告於108年8月12日經由第三人林欣明，向原告委託居
28 間洽商購買不動產即門牌號碼新北市○○區○○路○○○
29 號房地，嗣賣方與買方即被告於108年8月19日以總價1,
30 110萬元洽定成交，並簽訂不動產買賣契約書及並親自簽
31 署服務費用確認單，經共同委任地政士辦理產權移轉完竣

，被告於108年9月25日業經受點交在案。依上開買賣議價委託書與確認書其他約定與說明第二點「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產賣契約書之同時一次支付。」之約定，被告應給付仲介服務報酬111,000元，而被告於108年9月26日經僑馥建築經理股份有限公司指示撥付50,000元以為支付一部仲介報酬，其餘61,000元之仲介服務報酬則尚未給付，此已如上述，原告主張被告尚須給付積欠之仲介服務報酬61,000元，然此為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- (1) 關於被告抗辯原告違反對於被告之調查及據實告知義務，使被告未執空心磚及滲漏等劣級裝修瑕疵與出賣人交涉買賣價格，以及指摘「原告隱瞞投資客黑心裝修之訊息，地板多處是空心磚及澎供，黑心地磚下方是紙袋、塑膠管及70%以沙子及未拆除的塑膠地板……」、「廚房天花板是劣質密集板有滲漏問題……」云云，使出賣人獲有利益乙節：

①就被告指述之系爭房屋上開問題，依社會正常經驗而言，堪認屬非經裝修工程人員勘查或進行施工期間，尚難以查知之情事。申言之，系爭房屋地磚下方係紙袋、塑膠管及70%以沙子及未拆除之塑膠地板之情形，並非原告人員或一般人得輕易以肉眼觀察或個人感受察覺所得知悉，而不動產經紀業係以提供房屋買賣之居間服務為其專業，縱認其等專業人員對於建物是否存有建築結構或室內裝修瑕疵問題之察覺能力相較於一般人而言應更為專業，然並不能無限上綱其等之察覺能力，倘瑕疵非經由拆除屋內裝潢始能窺見或須以專業儀器始能探測得知，均無法認定專業經紀人員均有該等專業能力得以適時察覺，是以應依不動產委託銷售標的現況說明書其上所載事項為經紀人員調查及據實告知義務之判斷依據，倘經紀人員對系爭房地之現況均有如上開現況說明書上

01 所載事項逐一檢查及告知買受人，則應認其已善盡經紀
02 人員之調查及據實告知義務。再者，依原告所提出之上
03 開現況說明書記載內容可知，倘系爭房屋有異常之處，
04 如陽台外推、客廳靠近廚房地板隆起及靠近廚房左方之
05 房間牆壁龜裂等處之瑕疵，原告均有將其以手寫方式標
06 註清楚，其下方並有出賣人即屋主、被告代理人林欣明
07 及被告本人之簽名確認，被告猶執前詞辯以原告未盡調
08 查及據實告知義務，容無可採。

09 ②至被告抗辯屋內「地磚下方是紙袋、塑膠管及70%以沙
10 子及未拆除的塑膠地板……」、「廚房天花板是劣質密
11 集板有滲漏問題……」云云，因該等瑕疵均為須拆除室
12 內裝潢後始能發現之瑕疵，原告身為不動產經紀人員，
13 於為訂約之媒介時，並無權利拆除室內裝潢以詳加查察
14 上開瑕疵，自不能課予其對上開瑕疵亦有調查及據實告
15 知之義務，準此，被告上開所辯，難認有據。

16 (2)關於被告抗辯原告假傳出賣人不同意借屋裝修乙節：
17 依系爭買賣契約所載，其內並無特約提前交屋借屋裝修之
18 明文，倘被告堅認「借屋裝修」為其考量買賣契約所著重
19 之事項，足以影響其購買系爭房地之意願，衡情，其應於
20 買賣契約內加註此一條文，而非事後始要求原告加註該條
21 文。被告固另辯稱其於簽立買賣契約之前即提出此要求，
22 卻遭原告悍然拒絕云云，然原告則否認有未將此一要求訊
23 息傳達予出賣人即屋主知悉之事實，並陳稱：出賣人並不
24 同意被告提前交屋之請求，基於實務上「不動產應於辦竣
25 完納稅賦、產權過戶、塗銷抵押權登記與撥付買賣款項等
26 階段後，始履行房屋點交」之交易習慣，原告人員遂將出
27 賣人之決定轉達予被告等語，衡諸常情，房屋出賣人為求
28 房屋能順利且儘速出賣，取得價金，基於其自身利益，除
29 有特別考量外，多不願於辦理所有權移轉登記前提前交屋
30 ，此通常亦非身為居間者之原告所能左右，是原告此部分
31 陳述，尚可認合於情理。況被告就其所辯原告未將此一訊

息傳達予出賣人即屋主知悉乙節，亦未能舉證以實其說，準此以觀，原告基於實務上之交易習慣，且於系爭買賣契約並無明文之情況下所給予被告上開客觀回覆，尚難認原告就此有何違反誠實信用原則之情事。

(3) 關於被告抗辯原告違反被告要求未予加註「若無法貸款契約自動失效」特約乙節：

被告抗辯於簽立系爭買賣契約時，原告未依被告要求加註「若無法貸款契約自動失效」條款，而有違反誠實信用原則云云，原告則陳稱：因出賣人及賣方經紀人顧及此舉將易使買賣契約成為具文，經詢各方意見後，拒絕加註系爭特約條款，以確保交易之安全等語。衡諸一般房仲實務，於買賣契約上加註此條款固可避免買受人於銀行核貸數額未如預期時仍須負擔龐大之給付價金壓力，惟此條款之成就取決於銀行端之核貸狀況，將使有效成立之契約因解除條件成就而歸於失效，對於出賣人即屋主及交易安全之穩定有所侵害。職是，原告所述因出賣人及賣方經紀人顧及此舉將易使買賣契約成為具文，經詢各方意見後，拒絕加註系爭特約條款乙節，即非無稽，並堪認非僅憑原告一己之意即可未予加註。況於未加註上開條款之情況下，應認被告即得以預見倘核貸數額不足，須自行籌措資金之風險，乃被告仍願意簽立系爭買賣契約，則難謂原告有何違反誠實信用原則之情事。

(4) 關於被告抗辯房屋買貴，與三樓同一地段成交價差至120萬元乙節：

就此原告則陳稱：被告所提系爭房屋三樓鄰居嗣後成交價雖僅990萬元，然經同業訪查了解，該三樓房屋標的屋況不佳，幾無室內裝潢，其成交价格已屬該類型屋況物件合理價格區間，自無法與本件系爭房屋相比等語，經查，房地產交易市場，縱屬同一地段、同一商圈之不同標的物，仍常因個別標的物內屋況不同，成交單價有所不同，不同標的物間倘欲以比較法評估客觀市價，應由專業之不動產

01 估價師就本件買賣標的物與勘估標的兩者條件不同之處，
02 予以價格調整後，始能比附援引。再者，房地產交易市場
03 瞬息萬變，價格之漲跌變動原因甚繁，該三樓房屋物件復
04 係成交於本件系爭房屋買賣之後，是否得憑以指摘本件系
05 爭房屋買賣價金有顯不合理之價差，亦難率加認定。況就
06 此部分事實，並未據被告舉證證明或由任何客觀公平之不
07 動產估價機構進行評估，則被告僅以其片面臆測即謂系爭
08 房屋買貴120萬元云云，容難遽加採認。

09 (5) 綜上，原告主張依系爭仲介委託契約，其他約定與說明第
10 二點請求被告給付仲介服務報酬61,000元，洵屬有據，被
11 告上開所辯均不足採。是原告並無違反民法第571條之情
12 事，被告執此抗辯，委難認屬有據。

13 四、從而，原告依系爭仲介委託契約之法律關係，請求被告給付
14 61,000元及自108年11月7日起至清償日止，按年息百分之
15 5計算之利息，為有理由，應予准許。

16 五、本件論證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據暨攻擊
17 防禦方法，均與本案判斷結果無影響，毋庸再予一一審酌，
18 附此敘明。

19 六、本件係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟事件，就被
20 告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，爰依職
21 權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，經
22 核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保
23 金額准許之。

24 七、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項
25 規定，確定本件訴訟費用為1,000元，由被告負擔。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 11 日
28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
29 法 官 郭光興

30 以上為正本係照原本作成。

31 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

01 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
02 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
03 上訴理由，表明下列各款事項：

04 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

05 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

06 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
07 上訴。

08 中 華 民 國 110 年 1 月 12 日
09 書記官 劉芷寧