

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第2號

上訴人 邱鄭梅原

訴訟代理人 王湘閔律師

被上訴人 峻邦不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高光炳

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國108年11月19日本院橋頭簡易庭108年度橋簡字第464號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國107年3月5日就門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○○○號房屋（下稱系爭房屋）與被上訴人簽立有買賣議價委託書及確認書（以下合稱系爭議價委託書），約定如議價成功，上訴人應支付購買系爭房屋總價額2%計算之服務費。上訴人嗣於107年3月26日以新台幣（下同）14,600,000元購得系爭房屋，並簽立系爭房屋之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。系爭買賣契約書上載買方雖係上訴人之子即訴外人邱勝茂，然整個買賣過程皆由上訴人處理，系爭房屋並於107年6月15日移轉登記予上訴人，實際買方為上訴人。上訴人於107年6月21日至被上訴人處簽立書面協議（下稱系爭協議書），約定服務費292,000元（下稱系爭服務費）尚未支付，會再找店長商談支付。詎系爭房屋完成移轉登記及交付後，經被上訴人催告給付未果。為此，爰依系爭議價委託書之法律關係及民法第568條第1項之規定，提起本件訴訟等語。於原審聲明：上訴人應給付被上訴人292,000元及自支付命令繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：上訴人僅簽立系爭議價委託書，其餘書面資料皆非上訴人簽立，係被上訴人未將上訴人先前委託購買另一

棟房屋時交付之印章歸還，而在系爭買賣契約書及系爭協議書上盜蓋。上訴人購買系爭房屋係遭被上訴人詐欺、脅迫等語置辯。於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審經審理結果，認定系爭買賣契約書、系爭協議亦均係上訴人簽立，且無詐欺、脅迫情事，判決被上訴人全部勝訴，併依職權宣告得假執行。上訴人不服，提起上訴，於本院補述：上訴人持有簽立系爭議價委託書第三聯之標的係後昌路1142-1號，並非系爭房屋，被上訴人卻將其持有之資料變造為系爭1042-1號房屋，況系爭議價委託書第2條至第8條稅費、規費、付款條件、議價條件、預定簽約時間及特約條款等必要之點均空白，可見意思表示尚未合致，且上訴人係為仲介訴外人翁偉銘買房，上訴人年已71歲，於107年2月15日至3月6日住院，被上訴人員工即訴外人劉天明於107年3月5日拿到國軍高雄總醫院左營分院病房給上訴人簽，未加說明，亦未給上訴人合理審閱期間，上訴人亦未看過實屋，上載無須三日審閱期違反消費者保護法，應屬無效，上訴人之所以簽訂係因劉天明稱已將保管上訴人之15,000元投入預訂系爭房屋，要求上訴人代替翁偉銘簽立，上訴人為保留房屋，方簽立系爭議價委託書，嗣因翁偉銘表示不願購買，劉天明不願返還上訴人之前交付欲委託被上訴人承租另筆土地之15,000元，軟硬兼施要求上訴人買下系爭房屋，上訴人始於107年3月26日簽立系爭買賣契約書，且於當日才看到實屋，被上訴人於當日並未提到服務費，所提出記載當日簽立之「服務報酬收取確認單（買方）」（下稱系爭買方服務報酬收取確認單）上買方簽章欄並非上訴人親簽，交屋給付金額及一次或依約給付方式欄亦為空白，與上訴人另外委託購買○○區○○路房屋確認單不同，上訴人未曾同意給付服務費，又被上訴人雙方代理買方即上訴人、賣方即訴外人鄧光超，其是否曾與鄧光超議價或違反誠信原則，實屬有疑等語。於本院聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人引用於原審陳述，復於本院補述：兩造有就仲介標的為

1042-1號房屋達成合致，方能於107年3月26日簽訂買賣契約，已較簽訂系爭議價委託書之107年3月5日逾20日，被上訴人有交付系爭議價委託書一聯，又於107年6月15日完成移轉登記予上訴人，上訴人未曾提出翁偉銘之授權書，至多僅係原先找房之動機，且亦明知107年3月5日系爭議價委託書上原載1142-1號係筆誤，於第二審程序稱遭被上訴人變造為1042-1號、未給予審閱期間云云，均係為脫免給付報酬義務之詞等語。於本院聲明：上訴人之上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見簡上卷第87至88頁）：

(一)兩造簽立系爭議價委託書（標的係高雄市○○區○○路1142-1或系爭房屋1042-1有爭執）及確認書，上訴人簽立當時委託書上係記載1142-1號房屋。被上訴人事後將1142-1號刪去修改為1042-1號房屋。確認書第2條約定如議價成功，上訴人應支付購買系爭房屋總價額2%計算之服務費。

(二)上訴人於107年3月26日以14,600,000元購買系爭房屋，系爭房屋於107年6月15日移轉登記予上訴人。

(三)系爭房屋已完成移轉登記及交付。

(四)上訴人未給付系爭服務費予被上訴人，經被上訴人催告未果。

(五)系爭服務費如依系爭房屋買賣契約總價14,600,000元之2%計算，則為292,000元。

(六)上訴人於107年6月21日，在被上訴人處簽立系爭協議書，未給付服務費。

五、本件爭點（見簡上卷第141頁）：

(一)兩造就系爭房屋即高雄市○○區○○路○○○○○○號房屋有無成立居間關係？是否因對契約必要之點不一致而未成立居間契約？

(二)系爭議價書是否因未給予合理審閱期間而無效？

(三)系爭服務報酬收取確認單上買方簽章欄是否為上訴人所簽？

(四)被上訴人是否得請求上訴人給付系爭服務費292,000元？

六、本院得心證之理由：

(一)按稱居間者，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；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。且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153條定有明文。查上訴人自承有於107年3月5日簽立系爭議價委託書，委託買受價格為14,600,000元，同意被上訴人得受買賣雙方之委託，嗣後於107年3月26日就系爭房屋，以其子邱勝茂之代理人身分，與出賣人鄧光超之代理人鄧大江簽訂買賣契約，約定價金14,600,000元，上訴人並於107年6月15日移轉登記為系爭房屋所有權人，及鄧大江亦有與被上訴人簽訂於107年3月3日一般委託銷售契約書、107年3月26日賣方服務報酬確認單等情（見簡上卷第39、87、110頁），核與被上訴人員工即證人劉天明結稱：之前有仲介上訴人買嘉好路房子，另有因受託租土地而跟上訴人收15,000元，上訴人同意將此筆金額轉作系爭房屋斡旋金，伊拿系爭議價委託書去醫院給上訴人簽，107年3月26日系爭買賣契約書上也是上訴人親自簽名，賣方是鄧大江在場等語（見原審卷第92至93頁），復有上訴人簽立之系爭議價委託書、系爭買賣契約書、鄧大江簽立之一般委託銷售契約書、賣方服務報酬確認單各1份相符無訛（見原審卷第14至29頁、簡上卷第101至103頁），且經原審勘驗監視錄影畫面，顯示107年3月26日簽訂系爭買賣契約書當日，下午4時27分許，上訴人親自簽署自己姓名，及於4時30分許，自包包拿出自己及邱勝茂印章交由高雅惠用印乙情，有原審勘驗筆錄1份可考（見原審卷第93至94頁，即原審判決書附件），堪信為真。足見上訴人客觀上確系透過被上訴人之「居間」而向鄧大江代理之鄧光超購得門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○○○○○號」之系爭房屋一事，堪以認定。否則，倘兩造間未成立居間契約，被上訴人何以為後續處理上訴人與鄧光超間買賣系爭房屋事宜，該買賣事宜並已交付價金、順利完成移轉登記而銀貨兩訖，上

01 訴人於原審審理中稱系爭買賣契約書非其簽名、用印云云（
02 見原審卷第91頁），委無可採。於本院審理中主張系爭議價
03 委託書第2條至第8條稅費、規費、付款條件、議價條件、預
04 定簽約時間及特約條款等必要之點均空白，議價委託意思表
05 示未合致、非自願同意將交付之另筆委託承租土地之15,000
06 元轉作購買系爭房屋斡旋金使用、被上訴人未跟賣方議價云
07 云（見簡上卷第40、114頁），亦無可採。

08 (二)又系爭議價委託書於上訴人簽立當時雖記載1142-1號房屋，
09 被上訴人後將1142-1號刪去，修改為1042-1號房屋乙情，為
10 兩造所不爭執（見簡上卷第87頁），復有系爭議價委託書上
11 議價標的欄可考（見原審卷第14頁），堪信為真。惟上訴人
12 於107年3月26日簽立系爭買賣契約書，嗣順利完成受讓登記
13 之過程，均係在被上訴人仲介下完成，價金亦為系爭議價委
14 託書上載購買總價14,600,000元，均如前述，則不論原先記
15 載之1142-1號係誤載或因兩造嗣後變更合意改以1042-1號房
16 屋為買賣標的，或上訴人本係為仲介翁偉銘買房，均不影響
17 兩造間有合意議價委託之事實。上訴人主張被上訴人變造、
18 明知上訴人係為翁偉銘找房云云（見簡上卷第39、89、119
19 頁），不足採為有利於上訴人之論據。

20 (三)而被上訴人從事居間，擬訂之系爭議價委託書第1頁明確記
21 載：「委託人為承購議價標的，特委託住商不動產楠梓中山
22 高中加盟店代為議價，並支付議價保證金15,000元整。」等
23 語，第2頁其他約定與說明欄上亦記載：「議價成功，委託
24 人應支付以購屋總價額2%計算的服務費用予受託人，並於簽
25 訂不動產買賣契約書之同時一次支付」等語明確（見原審卷
26 第14至15頁），上訴人當能清楚知悉此等條款，且上訴人前
27 曾因另委託被上訴人居間購買高雄市○○區○○路某處之房
28 屋，給付被上訴人服務費用55,200元乙情，有107年2月23日
29 服務報酬收取確認單（買方）1紙可考（見簡上卷第133頁）
30 ，俱為上訴人所不爭執（見簡上卷第118頁），足見上訴人
31 主觀上明知委託被上訴人仲介買受房屋，須支付2%計算之服

01 務費用一事。上訴人於107年6月15日取得系爭房屋所有權後
02 ，於107年6月21日交屋日，復在被上訴人處簽立系爭協議書
03 ，除記載木板隔間、瑕疵擔保、熱水處理事項外，末欄記載
04 ：「買方服務費新台幣292,000元整尚未支付，買方會再找
05 店長商談支付。」等語，並簽署上訴人之姓名、日期乙情，
06 有系爭協議書1紙可考（見原審卷第30頁）。又此一簽立系
07 爭協議書之過程，業據被上訴人員工即證人高雅惠結稱：通
08 常買方的服務費都是完稅時，一併匯到履保帳戶，但上訴人
09 拒絕，要等結案時帶現金來繳，系爭協議書除了討論漏水、
10 租金結算，那天要交屋，店長不在，仲介說要收服務費，上
11 訴人沒有帶錢，要另外找店長談，才讓上訴人補簽在協議書
12 下方等語（見原審卷第92頁背面），核與證人鄧大江結稱：
13 107年3月26日簽系爭買賣契約書、同年6月21日簽系爭協議
14 書時，皆係上訴人親自簽立，伊有看到上訴人把系爭協議第
15 5點圈起來等語（見原審卷第102頁背面、第105頁），相符
16 無訛，復有錄影畫面顯示107年6月21日交屋日當日，上午11
17 時32分許，上訴人將系爭協議書第5點即記載服務費找店長
18 談等語圈起來乙情（見原審判決書附件），堪信為真。又被
19 上訴人雖未能就另舉證之「服務報酬收取確認單（買方）」
20 提出上訴人簽名之錄影證據，然其上買方簽章欄內有「邱鄭
21 梅原代」之筆跡（見原審卷第95頁），與系爭房屋買賣契約
22 書上「邱鄭梅原代」、嘉好路「服務報酬收取確認單（買方
23 ）」上「邱鄭梅原」之筆跡雷同（見原審卷第27頁、簡上卷
24 第133頁），上訴人否認係其簽名云云（見簡上卷第140頁）
25 ，委無可採，亦不因其上未勾選一次或依約給付報酬，或該
26 例稿係將「賣」方例稿用立可帶塗去「士」再影印作為「買
27 」方服務確認書之空白例稿供客戶使用而有影響，上訴人以
28 無錄影證據、賣方服務確認單被塗改成買方，真正性有疑問
29 云云（見簡上卷第88、118頁），委無可採。綜上，足見上
30 訴人於107年3月5日簽立系爭議價委託書時，知悉委託被上
31 訴人居間須先支付議價保證金15,000元，之後更須依約支付

購屋總價額2%計算之服務費用，乃在「服務報酬收取確認單（買方）」上簽名及於107年6月21日簽立系爭協議書，均堪認定。

(四)次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1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。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。上開規定之立法意旨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，並為確保消費者之契約審閱權，爰明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。惟如企業經營者非以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利，且消費者於簽訂契約前已充分瞭解契約內容或有充分了解契約條款之機會，而同意放棄審閱權利者，則非法所不許，消費者自不得引用上開規定再主張契約無效。經查，系爭契約係非凡公司預定用於同類委託銷售不動產而訂定之契約，性質上屬於定型化契約，固應依消保法第11條之1及不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規定給予消費者3日以上之審閱期。然查，兩造於簽訂系爭議價委託書時，在契約書第1頁最上方「契約審閱權」欄以手寫方式加註：「無須3日審閱期」，並經上訴人在該欄簽名以資確認（見原審卷第14頁），乃特別約款記載拋棄契約審閱期之約定，具有個別契約之差異性，而屬個別磋商條款，足見被上訴人並未以定型化契約條款使上訴人拋棄審閱期間之權利。又上訴人前亦曾委託被上訴人仲介購買嘉好路房屋，已如前述，且本件系爭房屋於107年3月26日始簽約，已

逾107年3月5日簽立系爭議價書有20日，上訴人應可明確知悉、考慮給付服務費之法律效果，此項約定難認有何顯失公平之處。上訴人主張被上訴人員工劉天明拿到醫院逼其簽名、未給與合理審閱期云云置辯（見簡上卷第41、114頁），委無可採。

(五)從而，兩造間既已簽立系爭議價委託書，約定如議價成功，應支付以購屋總價額2%計算的服務費用予受託人，及嗣上訴人確以14,600,000元向鄧光超買受取得系爭房屋所有權，自應依約給付服務費用292,000元（14,600,000元×2%=292,000元）。被上訴人依系爭議價委託書之法律關係及民法第568條第1項之規定，請求被告給付292,000元，及自支付命令狀繕本於108年3月26日送達上訴人之翌日，即108年3月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。原審判決被上訴人勝訴，併依職權宣告假執行及供擔保免為假執行，核無不合，上訴人提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述、攻擊防禦方法，均核與判決結果無影響，爰不再逐一論述，且上訴人是否本欲為仲介翁偉銘買房，不影響兩造間有合意議價委託之事實，上訴人請求通知翁偉銘到場作證，並無再行調查必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	7	月	8	日
				民	事	第	三	庭	
				審	判	長	法	官	盧怡秀
							法	官	張立亭
							法	官	李俊霖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	7	月	8	日
							書	記	官
									黃國忠

