

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3159號

原告 凱盛不動產有限公司

法定代理人 林福元

訴訟代理人 李偉廷律師

被告 莊蕙綺

被告 林孟璇

訴訟代理人 陳詠琪律師

童元鑑

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國110年3月25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：

(一)被告莊蕙綺前於民國109年7月12日簽立委託銷售契約書（
下稱系爭委託銷售契約），委託原告銷售其所有坐落臺中市
○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上門牌號
中市○○區○○街○○○號建物（下合稱系爭不動產），契約
第5條並約定於成交時，原告得收取百分之4之服務報酬，
後經原告居間仲介而尋得訴外人尚峰不動產有限公司（下稱
尚峰公司）業務員黃守正服務之被告林孟璇有意承買，原告
與尚峰公司居間斡旋後，被告2人於109年7月19日合意以
新臺幣（下同）1618萬元成交，而簽立不動產買賣契約書（
下稱系爭買賣契約），尚峰公司復將對被告林孟璇之服務報
酬交由原告處理收受，被告莊蕙綺、林孟璇於同日即分別出
具賣方服務費確認單、買方服務費確認單，同意分別給付原
告服務報酬64萬7000元、32萬3600元。詎被告林孟璇於109
年7月23日向被告莊蕙綺表示不願購買系爭不動產，並以系
爭不動產漏水為由捏造指稱原告有詐欺之虞，而與被告莊蕙
綺虛偽解除系爭買賣契約，意圖拒絕給付服務報酬，惟被告

01 莊蕙綺雖未於系爭委託銷售契約上勾選系爭不動產有漏水情
02 形，但原告與尚峰公司於簽約前已查明漏水位置並通知被告
03 2人，而於系爭買賣契約上特別註記處理方式，原告實已詳
04 盡調查及報告義務，為此，爰依民法第565條、第568條等
05 規定，請求被告2人支付服務報酬等語。並聲明：1.被告莊
06 蕙綺應給付原告64萬7000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告林孟璇
08 應給付原告32萬3600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准
10 宣告假執行。

11 (二)對被告莊蕙綺抗辯所為之陳述：

12 原告業務員李仁豪曾向被告莊蕙綺表示可將系爭委託銷售契
13 約攜回審閱後再簽名，如被告莊蕙綺逕予簽名即表示不需審
14 閱，是被告莊蕙綺已於其上簽名，表明已詳閱並充分瞭解而
15 放棄審閱期間，事後直至被告2人簽立系爭買賣契約前亦已
16 經過3日以上，系爭委託銷售契約效力顯不生影響；此外，
17 李仁豪曾告知被告莊蕙綺，如被告莊蕙綺沒收被告林孟璇所
18 支付之簽約金63萬元並轉讓給原告，原告即以此作為免除被
19 告莊蕙綺居間報酬債務之條件，是被告莊蕙綺不願配合原告
20 沒收被告林孟璇之違約金63萬元，前開條件並未成就，原告
21 免除債務之行為尚未發生效力；縱認李仁豪所傳送訊息有免
22 除被告莊蕙綺債務之意，李仁豪於傳送前並未經原告許可同
23 意，對原告自不生效力等語。

24 (三)對被告林孟璇抗辯所為之陳述：

25 原告既於簽約前已向被告林孟璇告知系爭不動產漏水，居間
26 仲介之服務自無被告林孟璇所稱之瑕疵；且依被告林孟璇與
27 黃守正間對話紀錄，足徵被告林孟璇確與黃守正合意由黃守
28 正為被告林孟璇斡旋系爭不動產，被告林孟璇與尚峰公司間
29 顯有居間契約合意，其後原告代尚峰公司與被告林孟璇簽立
30 買方服務費確認單，益徵被告林孟璇與尚峰公司間有居間契
31 約且被告林孟璇同意居間報酬為成交價格之百分之2即32萬

3600元，其後尚峰公司並將該居間報酬請求權讓與原告，是原告係依據尚峰公司所讓與之請求權，並通知被告林孟璇債權讓與之事實等語。

二、被告莊蕙綺則以：原告未給予被告莊蕙綺合理契約審閱期，依消費者保護法第11條之1第1項、第3項之規定，被告莊蕙綺不受系爭委託銷售契約之拘束，原告自不得依系爭委託銷售契約之約定請求被告莊蕙綺給付居間報酬；再者，本件實係因被告林孟璇之母於簽約後向被告莊蕙綺表示，被告林孟璇因無法貸得足夠貸款，不願購買系爭不動產，原告營業員李仁豪除向被告莊蕙綺表示會協助貸款事宜外，亦稱被告莊蕙綺可向被告林孟璇請求支付違約金63萬元，並於被告莊蕙綺詢問是否仍會收受服務費時，表示不會向被告莊蕙綺收取費用，其後被告莊蕙綺不忍被告林孟璇因違約而需支付違約金，始於109年7月30日配合被告林孟璇要求簽立協議書，合意解除系爭買賣契約，是原告顯已向被告莊蕙綺為免除給付居間服務報酬之意思表示，且意思表示到達債務人時即已生免除之效力，兩造間居間報酬債務已消滅等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告林孟璇則以：被告林孟璇與原告間並無委任、居間等法律關係存在，原告所提出買方服務費確認單上並無就居間契約成立之必要之點為約定，無從作為兩造有成立居間契約之認定，原告依民法第568條之規定，向被告林孟璇請求居間報酬即無理由。且縱認兩造間有居間、委任關係，被告林孟璇係於議價後簽約前始知系爭不動產有漏水，但亦不知損害程度，被告林孟璇因無經驗，於未能審慎評估情況下仍簽立系爭買賣契約，後來才發現難以完全修復，是原告未於被告林孟璇看屋時告知漏水瑕疵，顯未盡善良管理人之注意義務及居間調查義務，縱認原告得請求居間報酬，亦應依民法第572條之規定予以酌減等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 四、原告主張被告莊蕙綺前於109年7月12日簽立系爭委託銷售
02 契約，委託原告銷售其所有系爭不動產，後被告2人於109
03 年7月19日簽立系爭買賣契約，被告莊蕙綺、林孟璇於同日
04 並分別簽立賣方服務費確認單、買方服務費確認單，被告林
05 孟璇並已支付現金3萬元及開立面額60萬元之本票1張，惟
06 被告2人於109年7月30日復簽立協議書，表示同意無條件
07 解除系爭買賣契約等情，業據原告提出不動產一般委託銷售
08 契約書、不動產買賣契約書、買方服務費確認單、賣方服務
09 費確認單、存證信函等件為證（參本院卷第21至48頁），且
10 為被告所不爭執，應堪認定。

11 五、被告莊蕙綺部分：

12 （一）按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同類
13 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約則係指
14 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
15 一部而訂立之契約，消保法第2條第7款、第9款定有明文
16 。次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，消保法第11條
18 之1第1項亦有明文，考其立法目的，乃為維護消費者知的
19 權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
20 條款之機會但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消
21 費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時
22 間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，即
23 非法所不許。又簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者
24 ，消費者已隨時得查閱契約條款、瞭解契約條款之機會，經
25 過相當合理期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪、反
26 應有何不瞭解或契約條款不公平情事者，已難謂消費者係於
27 匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契
28 約有失公平之虞。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護
29 消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，
30 擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定
31 後公告之，消保法第17條第1項亦有明定。內政部即針對不

動產委託銷售定型化契約訂定應記載或不得記載事項，依內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條規定，契約審閱期間不得少於3日，如有違反，該條款不構成契約內容。查：原告與被告莊蕙綺係於109年7月12日簽訂系爭委託銷售契約，觀諸系爭委託銷售契約雖載有：「依據內政部公告，本契約書及其附件審閱期間為三日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約內容。」、「☐本契約於109年7月12日經委託人攜回審閱__日。」等語，但其下方被告莊蕙綺已親筆簽名，而被告莊蕙綺於簽訂系爭委託銷售契約至被告2人簽立系爭買賣契約之109年7月19日已有7日，被告莊蕙綺有充分機會逐一審閱系爭委託銷售契約，且系爭委託銷售契約所約定委託價金金額達1738萬元，衡諸常情，一般人對不動產之買賣乃慎重以對，若有不瞭解或不同意之契約條款，已有充分時間反應，但被告莊蕙綺並未作何主張，已難謂被告莊蕙綺係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務而有失公平之虞，是其於本件始抗辯簽訂系爭委託銷售契約未有合理審閱期間，不受系爭委託銷售契約之拘束云云，實無可採。

(二)據此，依系爭委託銷售契約第5條約定，原告於買賣成交時得收取之服務報酬為實際成交價百分之4（參本院卷第22頁），被告莊蕙綺並簽立賣方服務費確認單，確認應付服務費為64萬7000元（參本院卷第35頁），雖得認原告與被告莊蕙綺已合意就系爭買賣契約，原告對被告莊蕙綺之服務報酬債權為64萬7000元，惟按債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅，民法第343條定有明文。又債務免除係債權人向債務人免除其債務之單獨行為，於其免除之意思表示達到債務人時，即生免除效力，固無待於債務人之承諾或另與債務人為免除之協議（契約），然必以債權人有向債務人免除債務之意思表示為依歸（最高法院81年度台上字第2871號判決意旨參照）。被告莊蕙綺辯稱：李仁豪已允諾不會再向伊要服務費，伊認為原告會去找被告林孟璇要買方的

01 服務費，伊才會同意以合意解約的方式處理系爭買賣契約，
02 伊想說被告林孟璇都貸款貸不出來了，就不跟被告林孟璇收
03 違約金，根本不知道這個是要給原告的等語，而依被告莊蕙
04 綺所提出與「LINE」對話紀錄，被告莊蕙綺於109年7月27
05 日詢問李仁豪與被告林孟璇協商結果，李仁豪告知被告林孟
06 璇擔心貸款未過，被告莊蕙綺於翌日上午11時7分許即詢問
07 ：「現在因為買方貸款的關係，房子沒有賣成，你們不會還
08 要跟我收服務費吧？」，李仁豪回稱：「如果合議（應為『
09 意』）解約我們就是跟買方收取違約金，不會跟您這邊要您
10 放心」，其後2人通話近16分鐘後，被告莊蕙綺於同日下午
11 1時25分許再次詢問：「那麼服務費的部分是不是也不會跟
12 我要？」，李仁豪則回稱：「若確定解約，買方賠償會包含
13 我們的服務費，不會再要您另外拿錢出來」等語（參本院
14 卷第191頁），與其前開辯解大致相符，堪認原告確實有免
15 除被告莊蕙綺依約原應給付服務費之義務，原告嗣後再主張
16 被告莊蕙綺應依約支付服務費，即乏所據。

17 (三)原告雖辯稱：前開訊息內容係指附條件之免除債務，亦即被
18 告莊蕙綺應同意將向被告林孟璇收取之違約金讓與原告，始
19 得獲免除等語，並聲請通知證人李仁豪到庭證述上情，惟證
20 人李仁豪於本院具結證稱：被告莊蕙綺委託伊銷售系爭不動
21 產，被告林孟璇則是同樣任職於原告的黃守正帶過來的，簽
22 約當時被告林孟璇只付了3萬元現金還有開立60萬元的本票
23 ，所以被告莊蕙綺當天晚上就問伊如果被告林孟璇違約的話
24 怎麼辦，伊有說已經付的部分就會賠給她，另外當天晚上黃
25 守正說被告林孟璇好像有點反悔，並表示會再說服被告林孟
26 璇，伊當下並沒有通知被告莊蕙綺，後來伊和黃守正、代書
27 、店長有約被告林孟璇出來溝通，被告林孟璇表示因貸款不
28 足無法購買，當時有請被告林孟璇提供財力證明幫忙向銀行
29 送件，但被告林孟璇不願意提供，所以就不了了之，照系爭
30 買賣契約繼續走，被告2人都沒有提到要解約，而在109年
31 7月22日師傅至系爭不動產修漏水時，被告莊蕙綺也有再問

01 過伊違約金的事情，伊先口頭回答，之後有傳「LINE」訊息
02 ，還有再打電話，對話中提到的「買方賠償」就是指系爭買
03 賣契約第4條所約定內容，「跟買方收取違約金」的意思是
04 說被告林孟璇要賠63萬元給被告莊蕙綺，被告莊蕙綺就用這
05 些錢當服務費，原告是要向被告林孟璇收取服務費，沒有辦
06 法向被告林孟璇收取違約金，被告莊蕙綺只要付63萬元服務
07 費，這是伊跟店長討論的結果，要等到被告莊蕙綺取得被告
08 林孟璇的賠償，包括執行被告林孟璇所交付的本票，才會向
09 被告莊蕙綺收取服務費，但伊沒有跟被告莊蕙綺提到要怎麼
10 取得被告林孟璇的賠償，伊跟被告莊蕙綺講時，被告莊蕙綺
11 只說會等伊處理，但109年7月30日就收到解約的律師函，
12 之後就未再與被告莊蕙綺聯繫等語（參本院卷第212至224
13 頁），核其證述內容，證人李仁豪既坦稱原告無權向被告林
14 孟璇收取違約金，被告林孟璇所交付之現金、支票亦非由原
15 告保管，如李仁豪確實有在電話中告知被告莊蕙綺需先向被
16 告林孟璇收取違約金後轉交原告，而以此方式支付服務報酬
17 63萬元，被告莊蕙綺豈會於通話後再次傳送訊息詢問確認是
18 否不會向其要服務費，被告莊蕙綺又有何理由明知要將應收
19 取之違約金交予原告作為服務費仍不向被告林孟璇收取，而
20 徒增自身損失，是證人李仁豪前開證述，顯與卷證及常情有
21 違，不足採信。原告雖又辯稱李仁豪無權代理原告免除債務
22 ，其免除對原告不生效力等語，惟系爭委託銷售契約內承辦
23 人上為李仁豪之署名（參本院卷第24頁），已載明原告指定
24 以李仁豪為承辦人員之旨，即屬授權李仁豪得代理原告處理
25 系爭委託銷售契約、系爭買賣契約之相關事務，且依被告莊
26 蕙綺所提出前開對話紀錄，亦未見李仁豪有表明其權限受有
27 何限制而無權決定解約後相關費用收取方式之內容，是原告
28 此部分辯解亦無可採。

29 六、被告林孟璇部分：

30 （一）按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
31 事訴訟法第277條前段定有明文，是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（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。原告主張被告林孟璇與尚峰公司間有居間契約，原告並受讓尚峰公司對被告林孟璇之居間報酬債權等情，為被告林孟璇所否認，揆諸前開條文及判決意旨，自應由原告就此部分事實負舉證責任。原告固提出被告林孟璇所簽立買方服務費確認單、被告林孟璇與黃守正間對話紀錄、債權讓與契約書等件為證（參本院卷第33、201至207、291至292頁），惟觀之前開對話紀錄，至多僅得證明黃守正曾介紹系爭不動產予被告林孟璇，已難憑此遽認黃守正與尚峰公司間有何關連、被告林孟璇與尚峰公司間又因此有何居間契約關係；且縱認係黃守正與被告林孟璇間有居間關係，前開對話紀錄亦未見就居間報酬之計算有達成何等合意；而原告所提出服務費確認單上雖有被告林孟璇簽名，惟該確認單上亦無尚峰公司、原告、黃守正等任何簽名、用印，被告林孟璇究竟與何人就所謂服務費之收取達成合意，均無從判斷，實難認原告此部分主張為真實。是原告既未能舉證證明尚峰公司對被告林孟璇有居間報酬債權，其主張依居間契約、債權讓與等規定，請求被告林孟璇給付服務費，自屬無據。

（二）至被告林孟璇雖聲請通知證人即被告林孟璇之父林春銘，欲證明被告林孟璇於109年7月18日至系爭不動產看屋時，原告未告知系爭不動產漏水等情（參本院卷第261頁），惟原告未能證明其對被告林孟璇有居間報酬債權，業據前述，是本院認此部分證據之調查不影響本院前開認定之結論，無調查之必要，附此敘明。

七、從而，原告依居間契約、債權讓與等規定，請求被告莊蕙綺、林孟璇應分別給付原告64萬7000元、32萬3600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失

01 所附麗，應併予駁回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據
03 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述
04 併此敘明。

05 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
08 民事第五庭 法官 蔡家瑜

09 以上正本係照原本作成。

10 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
11 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
13 書記官 蔡秀貞