

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1220號

原告 北吉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳義昌

被告 葉堉婷

訴訟代理人 張立翰

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬陸仟元及自民國一百零八年一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、本件原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）65萬6000元及自民國106年2月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第14頁），嗣變更利息起算日為起訴狀繕本送達被告翌日（見本院卷第137頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於106年1月25日簽訂確認書（下稱系爭確認書）及附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書，與系爭確認書合稱系爭契約），約定由被告委託伊分別以2300萬元、980萬元之承購價仲介購買門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號1樓、2樓房屋及坐落基地（下合稱系爭不動產），系爭確認書第11條並約定於賣方簽認出售時，被告同意以現金支付相當於成交總價2%之服務報酬予伊，如因可歸責於被告之事由致未成交，被告仍應如數支付服務報酬。嗣系爭不動產之賣方於同年2月8日同意依上開承購條件出售，詎被告竟拒絕承買，依約被告仍應給付伊按系爭不動產成交總價2%之服務報酬65萬6000元（計算式： $2300\text{萬元} + 980\text{萬元} \times 2\% = 65\text{萬}6000\text{元}$ ）。又被告前起訴請求伊返還斡旋金等，業經法院判決駁回確定，爰依系爭確認書第11條約定，請求被告如數給付等語，聲明：被告應給付原告65萬6000元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：兩造簽訂系爭契約前，原告未告知伊有3日以上審閱期，亦未向伊說明相關權利義務保障伊權益，且伊並未於系爭確認書上有星號註記之條款簽名表示同意，系爭契約應屬無效；伊早已因斡旋太久打消購買意願，只因原告不願退還斡旋金且一再表示會再努力，伊始半推半就配合，伊亦曾於106年1月24日致電告知原告不再承購，並無簽訂系爭契約後才反悔不買之情形，原告不得請求服務報酬等語，資為抗辯，聲明：原告之訴駁回。

四、兩造均不爭執有簽訂系爭契約，惟原告依系爭確認書第11條約定，請求被告給付服務報酬65萬6000元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)按爭點效係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院107年度台上字第1938號判決意旨參照）。查：

本件被告於106年3月間，以被告及其母葉曾美雲委由原告仲介購屋，然原告未告知3日審閱期之權利，亦未帶產權說明書向其說明標的之坪數及增建部分等，即表示系爭不動產已成交要求其簽約，其嗣後表明無意願購買，原告仍不願返還斡旋金，並致其因訴訟需花費時間、勞力為由，訴請原告返還斡旋金及損害賠償共計10萬元，經本院臺北簡易庭以106年度北小字第1319號判決（下稱系爭1319號事件）駁回被告之訴，被告不服提起上訴，再經本院以106年度小上字第150號裁定駁回其上訴確定在案，業據本院調閱該案卷宗查核屬實。系爭1319號事件，本於當事人辯論之結果，認定（以下就當事人之稱謂以本件原告、被告論述）：

1.原告提供予消費者之定型化契約，係含有(1)確認書、(2)原告制

01 定之「附停止條件定金（斡旋金）委託書」（須支付附停止條
02 件定金）及(3)「內政部版要約書」（不支付附停止條件定金）
03 等3項內容之文件，而被告及其母葉曾美雲就購屋乙事，在本
04 件前之105年4月13日起即曾陸續與原告簽訂多次契約，且歷
05 次簽訂之契約內容與本件所簽訂者，關於制式條款部分內容並
06 無不同，被告就此定型化契約既已簽約多次，於簽訂系爭契約
07 前，應已有充分了解定型化契約條款之機會，被告主張原告未
08 提供合理審閱期間，為無足採（見本院卷第31-33頁）。

09 2.原告抗辯賣方已於系爭委託書簽認出售，並約好買賣雙方於10
10 6年2月9日簽訂買賣契約，原告於簽約前一日（即2月8日
11 ）分別當面、寄發存證信函及簡訊通知被告，並經被告以簡訊
12 回覆「OK」。被告固主張其回覆「OK」不代表同意簽約云云，
13 惟被告接獲原告通知買賣雙方將於翌日簽約乙事，既未為其他
14 反對表示，僅回覆「OK」，自難認被告有不同意簽約之意（見
15 本院卷第35頁）。

16 承上，系爭1319號事件之當事人與本件同一，就前揭重要爭點
17 所為之認定，無顯然違背法令，被告於本件並未提出足以推翻
18 上開判斷之新訴訟資料，依前揭說明，當事人不得再為相反之
19 主張，本院亦不得作相反之判斷。至被告固於本件另抗辯其並
20 未於系爭確認書上有星號註記之條款逐一簽名表示同意，並舉
21 系爭確認書為證（見本院卷第109頁），惟被告有充分了解系
22 爭契約各項條款之機會，業如前述，自無從逕憑此為有利於被
23 告之認定。從而，被告抗辯系爭契約無效云云，尚非可採。

24 (二)系爭確認書第11條約定：「買方（即被告）選擇使用『附停止
25 條件定金委託書』，於賣方簽認出售時，或買賣雙方簽訂買賣
26 契約時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付相當於成
27 交總價2%之服務報酬予受託人（即原告）。…」（見本院卷
28 第21頁）。而賣方已同意依被告承購條件出售系爭不動產，業
29 據原告提出系爭委託書為證（見本院卷第17-19頁），則賣方
30 既已於系爭委託書簽認出售，原告依該約定請求被告給付按系
31 爭不動產成交總價2%計算之服務報酬共計65萬6000元，自屬

有據。

五、綜上，原告依系爭確認書第11條約定，請求被告給付65萬6000元及自起訴狀繕本送達翌日即108年1月22日（見本院卷第55頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 10 月 31 日

民事第八庭 法官 陳筠諤

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 108 年 10 月 31 日

書記官 施盈如