

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第944號

原告 聖億不動產經紀有限公司

法定代理人 陳贊升

訴訟代理人 林昇帆律師

複代理人 何彥騏律師

被告 劉芷怡

訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月7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、原告主張略以：

(一)被告前有意購買訴外人孫煜庭所有、門牌號碼新北市○○區○○路00號三樓房地併地下一層編號第24號車位（下稱系爭不動產），遂與原告約定委託原告居間仲介購買系爭不動產，及允諾給付買賣總價2%之服務報酬，暨約定其親屬若於賣方委託期間屆滿後2個月內與賣方（即孫煜庭）成交時，亦同意給付承買價款2%服務報酬，雙方即簽立買賣定金收據、買方給付服務費承諾書（下分稱系爭定金收據、系爭承諾書）。原告並與孫煜庭就系爭不動產簽立一般委託銷售契約書，約定孫煜庭委託其出售系爭不動產，委託期間為民國112年6月2日至112年7月2日（下稱系爭委託銷售契約）。

(二)詎於系爭委託銷售契約屆滿日二個月內之民國112年8月16日，訴外人即被告配偶陳易崙竟與孫煜庭完成系爭不動產交

01 易，承買價格為新臺幣（下同）3,550萬元，並於同年9月22
02 日完成移轉登記。則依系爭承諾書約定，視為原告已完成居
03 間仲介之義務，被告應給付服務報酬予原告，爰依系爭承諾
04 書請求被告給付服務報酬71萬元（計算式：3,550萬元 $\times$ 2%=7
05 1萬元）等語。並聲明：被告應給付原告71萬元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息；原告願供擔保，請准為宣告假執行。

08 二、被告抗辯略以：

09 (一)其與孫煜庭屬同社區住戶，因知悉孫煜庭欲出售系爭不動
10 產，其有意願購買，遂於112年5月9日簽立系爭定金收據、
11 系爭承諾書，然上開契約書之對造均為升聚不動產經紀有限
12 公司（下稱升聚公司），並非原告，原告不得以兩造間存有
13 居間仲介契約對被告為本件請求。

14 (二)如認兩造確有成立居間仲介契約，被告簽立系爭定金收據、
15 系爭承諾書時，原告並未給予3天以上契約審閱期，系爭承
16 諾書、系爭定金收據因違反消費者護法（下稱消保法）第11
17 條之1第1項規定，均為無效；且系爭承諾書約定內容係限制
18 被告尋求其他不動產經紀業者之機會，加重被告責任，與行
19 政院內政部不動產委託銷售契約範本第11條第1項第3款但書
20 所追求公平原則之立法意旨未合，亦有民法第247條之1、消
21 保法第12條之無效事由。縱認有效，應宜限縮解釋於「買方
22 非經其他不動產經紀業仲介，而私下與賣方成交」之情形，
23 則陳易崙係透過住商不動產仲介黃凱利居間仲介購買系爭不
24 動產，並已給付服務費予黃凱利，原告自不得對其請求服務
25 報酬。再被告簽立系爭定金收據時，並無實際給付定金，被
26 告、孫煜庭亦無就系爭不動產成立買賣契約，原告請求服務
27 報酬亦屬無據；復因孫煜庭、原告係於112年5月9日簽署系
28 爭委託銷售契約，上開契約約定之委託期間為1個月，即於1
29 12年6月9日屆滿，陳易崙於112年8月16日始與孫煜庭就系爭
30 不動產成立買賣契約，非於委託期間屆滿後2個月為之，原
31 告請求無據等語。並聲明：如主文第1項所示；如受不利之

01 判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張被告有簽立系爭承諾書、系爭定金收據，被告配偶
04 陳易崙於112年8月16日與孫煜庭就系爭不動產成立買賣契
05 約，並於112年9月22日完成移轉登記等情，有系爭承諾書、
06 系爭定金收據、內政部不動產交易時價查詢服務網列印資
07 料、系爭不動產登記第一類謄本、新北市新莊地政事務所11
08 3年8月29日新北莊地籍字第1136058617號函暨登記申請書等
09 件、不動產買賣契約書可參（卷第15、23、33-45、67-74、
10 99-110頁），且未經被告以書狀或言詞爭執，是認原告主張
11 應堪信為真實。

12 (二)原告主張兩造間因以系爭定金收據、系爭承諾書成立契約，
13 經被告以前詞否認原告為契約當事人，原告即應就其為契約
14 一造負舉證責任。則原告雖以系爭定金收據、系爭承諾書係
15 訴外人即其業務張晏榕誤拿舊版契約，實際匯款交易帳戶為
16 原告等情為其論據，惟系爭承諾書、系爭定金收據上係同載
17 於同一份書面，且於上開書面左側記載「本契約一式三聯，
18 須蓋用永慶不動產加盟店之經紀業及其法定代理人印章，並
19 經承辦人親自簽章後，使生效力」、「雙方所有之約定，應
20 全部載明於受託人所提供之制式契約書，若以其他書面另行
21 記載約定條款，該記載一律無效」等語，顯見上開契約存立
22 於何當事人間，權利、義務內容均應以系爭承諾書、系爭定
23 金收據書面記載為準。則系爭定金收據之受託人欄位係蓋印
24 升聚公司暨訴外人即升聚公司法定代理人黎政彥名義，且於
25 契約首開亦約定係委託升聚公司居間仲介，並於第3條約定
26 應於112年6月8日24時前至永慶不動產加盟店升聚公司與賣
27 方簽立不動產契約書；系爭承諾書之經紀業名稱欄位亦係蓋
28 印升聚公司名稱等語（卷第15頁），顯見以上開契約文義觀
29 之，均係以升聚公司為契約對造，是原告主張其為系爭定金
30 收據、系爭承諾書之對造，並非可採。

31 (三)再法律行為於符合成立要件時，即已成立；惟基於私法自治

01 原則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於
02 一定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目的，
03 民法第99條、第102條所稱附條件或附期限，均為當事
04 人對其法律行為效力所附加之限制，用以決定其法律行為效力
05 之發生或消滅（最高法院112年度台上字第334號判決參
06 照）。查系爭承諾書約定「若立書人（即原告）或其配偶、
07 二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後二個月內，就上房地
08 與賣方（即孫煜庭）成交時，立書人同意視為受託人已完成
09 居間仲介之義務，立書人仍應給付委託承買價款百分之貳為
10 服務報酬」等語（卷第15頁）。又系爭承諾書所稱之賣方即
11 孫煜庭固有與原告就系爭不動產簽立一般委託銷售契約，有
12 系爭委託銷售契約可參（卷第17頁），系爭委託銷售契約書
13 與系爭定金收記、系爭承諾書之對造分別為原告、升聚公
14 司，契約主體已有不同。且孫煜庭於本院具結證稱：其於11
15 2年間有將系爭不動產委託大漢微風不動產經紀公司，因為
16 被告有向其表示看屋意願，其有請被告跟大漢微風聯繫，但
17 因為被告跟其為鄰居，所以彼此有相約於112年5月9日看
18 房，當天是張晏榕跟被告一起來看房，張晏榕要求其簽立未
19 來委託銷售、買賣契約，其表示拒絕，但因為張晏榕一直說
20 服其，其最後有簽署系爭委託銷售契約，日期係押署112年6
21 月2日，後於112年5月30日張晏榕向其表示買方已不買系爭
22 不動產，其就向張晏榕表示不得以合約綁住其銷售系爭不動
23 產，系爭委託銷售契約於112年5月30日已無生效等語（卷第
24 254-257頁）。顯見孫煜庭雖有簽署系爭委託銷售契約，然
25 上開契約已經原告、孫煜庭約定始期，依民法第102條規
26 定，系爭委託銷售契約即於112年6月2日始發生效力，然因
27 孫煜庭於系爭委託銷售契約生效前之112年5月30日即已向被
28 告代理人即承辦人張晏榕表明不願再受系爭委託銷售契約之
29 拘束，衡以委任契約係繼續性契約之一種，委任之目的，在
30 於委任人委託受任人為一定事務之處理，並側重當事人間之
31 信賴關係為基礎，如於契約生效前，當事人間信賴關係已動

01 搖，自應允許委託人得以依法行使契約解除權，方合乎委任
02 契約成立之目的與宗旨，是認系爭委託銷售契約於生效前已
03 經孫煜庭於112年5月30日合法解除，原告、孫煜庭間並無就
04 系爭不動產存有委託銷售契約。依此，縱認系爭承諾書、系
05 爭定金收據存立於兩造間，因原告、孫煜庭間未就系爭不動
06 產成立委託銷售契約，原告亦無從依系爭定金收據、系爭承
07 諾書對被告請求給付服務報酬。

08 四、綜上所述，原告依系爭承諾書請求被告給付71萬元及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息，為無理由，應予駁回；其訴既經駁回，其假執行之聲請
11 即失所附麗，併予駁回。

12 五、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中
13 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
14 查原告請求本院(一)向萊富不動產經紀有限公司、中國信託商
15 業銀行營業部分別調取系爭不動產交易資料、信託帳目資料
16 等件，欲證明陳易崙有藉由其他仲介向孫煜庭購買系爭不動
17 產；及(二)詢問證人張晏榕，欲證明系爭定金收據、系爭承諾
18 書成立於兩造間等情（卷第124、239-241頁）。經核上開調
19 查(一)部分已經被告舉證黃凱利及提出發票乙紙為證，已屬可
20 認；調查事項(二)部分，則經本院審閱系爭定金收據、系爭承
21 諾書認定如上，是認已無調查必要。另本件事證已臻明確，
22 兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，
23 爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
26 民事第一庭 法 官 劉玉媛

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
31 書記官 康綠株