

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第930號

原告 宇信開發有限公司

法定代理人 蕭淑慧

原告 陳灯槽

上二人共同

訴訟代理人 林見軍律師

被告 蕭秀吉

訴訟代理人 張鈺奇律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國114年12月18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

壹、原告起訴主張：

一、緣被告前於民國(下同)113年3月20日有與原告宇信開發有限公司(下稱宇信公司)就坐落「彰化縣○○鎮○○段0000○○000000地號土地、門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000○○000○○000號建物」等不動產標的物(下稱系爭房地)，簽訂「不動產專任委託銷售契約書」(下稱系爭專任契約)，委託原告宇信公司銷售系爭房地，委託銷售總價為新臺幣(下同)3,327萬元，付款條件則為「簽約款10%、用印款10%、完稅款10%、尾款(交屋)70%」委託期間自113年3月20日起至同年3月27日止。此有系爭專任契約可據(原證一，見本院卷第25頁)。

二、系爭專任契約簽立後，原告宇信公司自是依約而為尋覓買家，於113年3月21日即覓得買家即另一原告陳灯槽，原告陳灯槽除了簽立「不動產買賣意願書」，且意表承買總價為被告所開出的3,327萬元，付款條件同為「簽約款10%、

01 用印款10%、完稅款10%、尾款(交屋)70%」外（原證二，
02 見本院卷第31頁），同時並簽付「發票人陳灯槽、面額33
03 0萬元、付款銀行華南商業銀行西螺分行、發票日113年3
04 月21日」之支票作為斡旋金或定金（原證三，見本院卷第
05 33頁）。嗣後因被告態度轉變無法與之聯絡，原告宇信公
06 司便於113年3月25日寄發北斗郵局55號存證信函給被告，
07 告知已完成仲介買賣條件之任務，請被告收到文書後5日
08 內到原告宇信公司完成與買方的簽約事宜（原證四，見本
09 院卷第35頁），被告於收受上開信函後仍置之不理，拒不
10 履行簽約義務。

11 三、茲按「房屋仲介」具有「居間契約」的法律性質。又，稱
12 居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因
14 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565
15 條、第568條第1項分別定有明文。又民法第565條所訂之
16 居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂
17 約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人
18 之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已
19 足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約
20 時，應許其請求，至於居間行為就令自始限於媒介居間，
21 而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支
22 付（最高法院52年台上字第2675號判例參照）。準此，居
23 間契約為勞務給付契約之一種，居間之內容限於他人間行
24 為之媒介，且以有償為原則，居間人報酬之請求，以契約
25 因其報告或媒介而成立者為限。又居間人於契約因其媒介
26 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得
27 報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例參
28 照）。另稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他
29 方，他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相
30 同意時，買賣契約即為成立；當事人對於必要之點，意思
31 一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約

01 為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院
02 應依其事件之性質定之，民法第345、153條分別定有明
03 文；且關於買賣不動產之債權契約，乃非要式行為，若雙
04 方就其移轉之不動產及價金業已互相同意，則其買賣契約
05 即為成立（最高法院57年台上字第1436號裁判意旨參
06 照），併為陳明。

07 四、而今，原告陳灯槽所出承買總價及付款條件，皆與被告所
08 開出的出賣總價、付款條件相同，顯見當事人就標的物及
09 其價金已互相同意，買賣契約即為成立，從而，在買賣雙
10 方之買賣契約已告成立的情況下，則被告自應按系爭專任
11 契約第5條之約定給付2%亦即66萬5,400元的服務報酬給原
12 告宇信公司，要無疑義。另根據系爭專任契約第八條亦約
13 定：「乙方如在委託期間內依甲方委託條件覓得買方成交
14 時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙方正式簽訂不
15 動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理由藉故不賣
16 或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三日內，一次付
17 清第五條之約定服務報酬予乙方做為違約金，若因而致買
18 方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」故為如訴之聲明
19 第一項之主張請求。

20 五、系爭專任契約第十條約定：「(一)甲方同意乙方得為買賣
21 雙方之代理人。(二)若買方同意本契約之出售條件及出價
22 已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權
23 代理收受定金(甲方簽章 蕭秀吉 甲方於此處未簽章者，
24 視為不授權代收定金)、通知買方成交並代為臨時保管定
25 金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面
26 簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交
27 付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部份。如因可歸責
28 於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方
29 已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方做為
30 違約金。如因可歸責於買方之事由，致無法完成簽約者，
31 甲方得沒收買方已支付之定金，甲方並同意支付該沒收定

金百分之伍拾(但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報酬；沒收定金百分比未記載者，乙方不得向甲方請求服務報酬或費用)予乙方，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。」；另不動產買賣意願書第六條也明載：「違約處罰：斡旋金轉為定金後....若係賣方反悔不賣或違反已約定事項，致無法簽定買賣契約時，賣方應加倍返還買方所付之定金」之約定，居於買方地位的原告陳灯槽自得請求被告加倍返還買方所付定金的同等金額330萬元。故為訴之聲明第二項之請求。

六、原告聲明：

(一)被告應給付原告宇信開發有限公司新臺幣66萬5,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

(二)被告應給付原告陳灯槽新臺幣330萬元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

(三)訴訟費用由被告負擔。

(四)願供擔保請准宣告假執行。

貳、原告對於被告抗辯之陳述：

一、就被告主張簽約時未給予足夠審閱期一事，本件雙方契約既然已詳載：「本人已詳閱本契約，自願提前簽訂本契約」，雙方自然就應該受此約定之拘束，如今被告稱未給足審閱期而主張契約無效，於法自有可議。甚且，臺灣高等法院107年度上字第241號判決也指出：「復按消保法第11條之1規定訂立審閱期間條款之目的，既在於給予消費者充分瞭解契約內容之機會，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，若消費者選擇自行放棄審閱權利，或企業經營者於簽約後如已將定型化契約交付予消費者，消費者在經過相當合理之期間後，未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款

不公平處，則應認契約審閱期之瑕疵已經補正。消費者倘於事後再以違反審閱期為由而排除契約條款之適用，其行使權利應有違反誠信原則，並有害於交易安全秩序，不應准許。」

二、系爭專任契約中雙方已就不動產地址、委託銷售價格、委託銷售期間均約定清楚，且就委託人、受託人的契約義務詳細記載，委託人另簽署房地產標的現況說明書、不動產說明書，記載房地之現況等資料，當應認定雙方已就委託銷售房地乙事達成合意，系爭專任契約應已成立，縱使由部分共有人簽訂，仍然具有法律效力。易言之，委任契約的效力是合法有效存在於被告與原告宇信開發有限公司之間。

參、被告抗辯：

一、原告宇信公司為專業房屋仲介，顯然知悉本案所涉房地必須有全體共有人之同意或有授權才能履約，卻在尚未取得全體共有人共識並獲有同意前，徒以顯有瑕疵之契約書向被告屢屢主張成交。惟由原告與其他共有人之對話即能得知，雙方實尚在議約階段而全無成交可能，原告所述全無道理：

(一)按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履約能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第二項即有明文，原告宇信公司為專業房屋仲介公司，與被告接觸前即應調查清楚系爭房地屬被告及訴外人林永峻、林慧姝、林慧瑜、林慧娜及林幸兒等六人共同共有之房地，倘要被告具備訂約能力必須要獲有其餘全體共同共有人之同意或授權方得締約。被告係於113年3月20日晚間突然接到原告宇信公司之仲介人員積極來電表示要來拜訪，在到達被告家中後，遂表示希望能取得系爭房地之專任委託銷售資格。被告於00年00月00日出生，當時為將近九十歲之老人家，原以為只是交由原告宇信公司尋覓買家，並無其他約定，且其他共有人尚未同意也未簽立授權書或同意書，

01 故原告提出原證一之契約書中，被告僅有依仲介指示為簽
02 名，其餘之文字、筆跡均為原告宇信公司先行繕打或為原
03 告代理人所書寫，足見被告不僅未能於簽約前確實理解也
04 未有足夠之審閱期間。

05 (二)上述簽約尚需要連同其他共有人之授權同意書才會成立之
06 事實原告宇信公司顯然知悉，故原告宇信公司之代理人於
07 113年3月21日下午4：24分將系爭房地共有人之一即訴外
08 人林慧娜新增訊息群組後，先提出授權同意書向其尋求授
09 權書之簽立（被證一，見本院卷第149頁），並希望其他
10 共有人也能同意簽授權書，在共有人尚未回覆之下午5：3
11 8分，卻突然對尚未表示同意授權之訴外人林慧娜表示恭
12 喜成交等語，讓訴外人林慧娜深感錯愕，惟上述向其他共
13 有人請求授權書之事實，即已證明原告宇信公司顯然知悉
14 被告一人是無法委任專任銷售契約，必須要取得本案房地
15 全體共有人之授權，系爭專任契約才會成立。

16 (三)再由本案房地另一共有人即訴外人林慧妹與原告公司之代
17 理人詹泳閑之對話（被證二，見本院卷第151頁）亦能得
18 知，原告宇信公司當時確實尚在與各共有人協商價格之階
19 段，故訴外人林慧妹才會在113年3月23日要求房仲提出相
20 關實價登錄資訊，且原告之代理人於113年3月29日仍與系
21 爭房地共有人在協商價格中，訴外人林慧妹與其他共有人
22 討論後在113年4月2日上午9：37分告知對方「我們暫時先
23 不賣」，豈料就收到原告宇信公司提出如原證四、六之存
24 證信函，惟由上述對話可知，本案房地之共有人全體當時
25 尚與原告之代理人在協商價格中，根本全無確定價格遑論
26 有成交之事實。

27 二、系爭專任契約亦因未給予被告足夠審閱期間併有諸多違反
28 消費者保護法第11條之1、第12條之情況而屬無效約定，
29 謹說明如下：

30 (一)查企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間
31 供消費者審閱全部條約內容；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，消保法第11條之1規定甚明。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。又所謂定型化契約，係指由企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，相類判決有最高法院110年度台上字第459號判決供參。

(二)由系爭專任契約可知，由筆跡及字跡之粗細不同即可得知，除被告簽名之外，所有手寫之文字均非被告所書寫、簽立，其內容顯係由原告宇信公司之代理人所預先填載、擬定，被告簽約當時已經是高齡88歲的老太太，顯難期待被告能詳閱契約書並且當場理解契約內容。上述情形，由原告提出之原證一其中兩處被告簽名對照相關事實即能說明被告顯然未瞭解契約內容。

(三)原告宇信公司之代理人雖於委託銷售契約書空白處填載以「總價參仟參佰貳拾柒萬元整」，併有被告及原告宇信公司之代理人簽名，惟對比被告提出由共有人林慧妹與房仲詹泳閑之對話（即被證二）可知，被告當時之出價為土地每坪23萬元，惟系爭房地光復段1354、1354-1兩筆土地共166.37坪（算式： $(356+194) \times 0.3025 = 166.37$ ），換算原告公司仲介預先填載之總價一坪不過19.9萬（算式： $3327/166.37 = 19.9$ ），被告當時應全無理解原告所填載之總價等文字，概從房仲與共有人林慧妹之對話即能得知，系爭預先填載之總價數額顯非被告之出價或可能同意之價格。

(四)綜上可知，被告並無詳閱契約內容，當時係以為自己只是將原本的條件簽成專任委託契約，才會依照原告宇信公司之代理人指示下在契約各處簽名，顯然未能詳閱契約、獲有理解即在房仲半推半就下草率簽名，否則豈會有前述顯與事實不符之簽名情況，故由原告宇信公司預先手寫記載以「本人已詳閱本契約，自願提前簽訂本契約」因被告並未確實詳閱也無自願提前簽訂本約之真意，系爭原告公司

01 預先手寫記載之內容仍屬定型化契約之一部，應由原告舉
02 證證明被告有無確實詳閱契約並且有拋棄契約審閱期間之
03 真意，否則即屬違反消費者保護法第11條之1，契約條款
04 無效。

05 (五)系爭專任契約更因剝奪房地所有人之履約自由及意思表示
06 自由，顯然違反消費者保護法第12條第1項屬無效約定，
07 蓋如前述系爭專任契約之總價係由原告宇信公司之代理人
08 所預先填載，並非被告同意之價格，又第十條第（二）項
09 約定以「若買方同意本契約出售條件及出價已達委託價
10 格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定
11 金」，更是完全剝奪房地所有人之意思決定空間，且依此
12 契約內容對應本案事實不啻是房仲預先決定價格後，找到
13 買家也無需獲得賣家同意，等同所有權人根本全無決定之
14 空間，誠屬違反消費者保護法第12條之情形。

15 三、原告陳灯檜雖主張承買總價及付款條件均與系爭專任契約
16 條件相同，買賣契約即為成立等語，惟不僅系爭專任契約
17 有前揭尚未成立或約定無效之事實，由原告提出之資料及
18 本案相關事實亦僅能得出本案顯然尚在磋商議價階段，根
19 本全無簽約之可能，蓋倘原告宇信公司確實覓得買家於11
20 3年3月20日之後，本應直接簽立要約書而非意願書；再由
21 原告陳灯檜所勾選之意願書第四條第（一）項不僅約定有
22 斡旋期間至113年4月5日，再對比被告提出之被證二，原
23 告公司之代理人直到113年3月29日仍持續對同為系爭房地
24 之共有人表達價格上落差要繼續努力，雙方顯然尚在磋商
25 階段，並未簽約。

26 四、惟原告宇信公司顯然知悉本案必須獲得被告及其餘系爭房
27 地之公司共有人同意方可履約，甚至也在113年3月20日後
28 仍持續與其他共有人協商、議價，卻在發現整合共有人困
29 難時，選擇對已經高齡88歲的被告下手，明明應該要取得
30 其他共有人之同意、授權，現在卻執此無效契約聯合買家
31 對被告提告，原告主張均罔顧賣家之權益，全屬違反民法

第567條之居間人義務。

五、並聲明：

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

肆、兩造爭執事項：

系爭專任契約及買賣契約是否有效？原告宇信公司是否得以系爭專任契約向被告請求給付服務報酬66萬5,400元，並返還原告陳灯檜所付定金的同等金額330萬元？

伍、本院判斷：

一、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。（第1項）違反前項規定者，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。（第2項）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。（第3項）」，消費者保護法第11條之1分別定有明文。其立法目的在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。第按定型化契約之性質及難易程度各有不同，因此消費者需要的審閱期間也長短不一，故其審閱期間不宜一致，從而上開條文第3項乃規定，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；且訂定30日為審閱期間之上限，兼顧及消費者權益及商業交易秩序，目前政府所規定不動產委託銷售契約之審閱期間為3日。又按消費者保護法第十一條之一第一項固規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。惟依同條第二項規定，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合

01 理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬定之定
02 型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約
03 關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列為契約內
04 容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充
05 之。次按企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消
06 費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，
07 依民法第二百四十七條之一第三款、第四款之規定，該條
08 款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者
09 合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理（最高法
10 院98年度台上字第168號判決參照）。按所謂定型化契約
11 之條款因違反誠信原則，顯失公平，而無效者，係以契約
12 當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒締
13 約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最
14 高法院92年度台上字第2220號判決參照）。

15 二、原告宇信公司為專業房屋仲介，顯然知悉本案所涉房地必
16 須有全體共有人之同意或有授權才能履約，卻在尚未取得
17 全體共有人共識並獲有同意前，徒以顯有瑕疵之契約書向
18 被告屢屢主張成交。惟由原告與其他共有人之對話即能得
19 知，雙方實尚在議約階段而全無成交可能，原告所述並無
20 道理：

21 (一)按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履約能力或
22 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第二項即
23 有明文，原告宇信公司為專業房屋仲介公司，與被告接觸
24 前即應調查清楚系爭房地屬被告及訴外人林永峻、林慧
25 姝、林慧瑜、林慧娜及林幸兒等六人共同共有之房地，倘
26 要被告具備訂約能力必須要獲有其餘全體共同共有人之同
27 意或授權方得締約。被告係於113年3月20日晚間突然接到
28 原告宇信公司之仲介人員積極來電表示要來拜訪，在到達
29 被告家中後，遂表示希望能取得系爭房地之專任委託銷售
30 資格。被告於00年00月00日出生，當時為將近九十歲之老
31 人家，原以為只是交由原告宇信公司尋覓買家，並無其他

約定，且其他共有人尚未同意也未簽立授權書或同意書，故原告提出原證一之契約書中，被告於同日僅依仲介指示為簽名，其餘之文字、筆跡均為原告宇信公司先行繕打或為原告代理人所書寫，足見被告不僅未能於簽約前確實理解也未有足夠之審閱期間。

(二)上述簽約尚需要連同其他共有人之授權同意書才會成立之事實原告宇信公司顯然知悉，故原告宇信公司之代理人於113年3月21日下午4：24分將系爭房地共有人之一即訴外人林慧娜新增訊息群組後，先提出授權同意書向其尋求授權書之簽立（被證一，見本院卷第149頁），並希望其他共有人也能同意簽授權書，在共有人尚未回覆之下午5：38分，卻突然對尚未表示同意授權之訴外人林慧娜表示恭喜成交等語，讓訴外人林慧娜深感錯愕，惟上述向其他共有人請求授權書之事實，即已證明原告宇信公司顯然知悉被告一人是無法委任專任銷售契約，必須要取得本案房地全體共有人之授權，系爭專任契約才會成立。

(三)再由本案房地即另一共有人即訴外人林慧妹與原告公司之代理人詹泳閑之對話（被證二，見本院卷第151頁）亦能得知，原告宇信公司當時確實尚在與各共有人協商價格之階段，故訴外人林慧妹才會在113年3月23日要求房仲提出相關實價登錄資訊，且原告之代理人於113年3月29日仍與系爭房地共有人在協商價格中，訴外人林慧妹與其他共有人討論後在113年4月2日上午9：37分告知對方「我們暫時先不賣」，豈料就收到原告宇信公司提出如原證四、六之存證信函，惟由上述對話可知，本案房地之共有人全體當時尚與原告之代理人在協商價格中，根本全無確定價格遑論有成交之事實。

(四)承上，如上所述狀況，即屬定型化契約之條款所規定因違反誠信原則，顯失公平，而無效情形，本件被告作為契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最

01 高法院92年度台上字第2220號判決參照)。

02 三、系爭專任契約亦因未給予被告足夠審閱期間併有諸多違反
03 消費者保護法第11條之1、第12條之情況而屬無效約定，
04 謹說明如下：

05 (一)查企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間
06 供消費者審閱全部條約內容；企業經營者以定型化契約條
07 款使消費者拋棄前項權利者，無效，消保法第11條之1規
08 定甚明。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就
09 其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。又所謂定
10 型化契約，係指由企業經營者為與多數消費者訂立同類契
11 約之用，所提出預先擬定之契約條款，相類判決有最高法
12 院110年度台上字第459號判決供參。

13 (二)由系爭專任契約可知，由筆跡及字跡之粗細不同即可得
14 知，除被告簽名之外，所有手寫之文字均非被告所書寫、
15 簽立，其內容顯係由原告宇信公司之代理人所預先填載、
16 擬定，被告簽約當時已經是高齡88歲的老太太，顯難期待
17 被告能詳閱契約書並且當場理解契約內容。上述情形，由
18 原告提出之原證一其中兩處被告簽名對照相關事實即能說
19 明被告顯然未瞭解契約內容。

20 (三)綜上可知，被告並無詳閱契約內容，當時係以為自己只是
21 將原本的條件簽成專任委託契約，才會依照原告宇信公司
22 之代理人指示下在契約各處簽名，顯然未能詳閱契約、獲
23 有理解即在房仲半推半就下草率簽名，否則豈會有前述顯
24 與事實不符之簽名情況，故由原告宇信公司預先手寫記載
25 以「本人已詳閱本契約，自願提前簽訂本契約」因被告並
26 未確實詳閱也無自願提前簽訂本約之真意，系爭原告公司
27 預先手寫記載之內容仍屬定型化契約之一部，應由原告舉
28 證證明被告有無確實詳閱契約並且有拋棄契約審閱期間之
29 真意，否則即屬違反消費者保護法第11條之1，契約條款
30 無效。

31 (四)系爭專任契約更因剝奪房地所有人之履約自由及意思表示

自由，顯然違反消費者保護法第12條第1項屬無效約定，蓋如前述系爭專任契約之總價係由原告宇信公司之代理人所預先填載，並非被告同意之價格，又第十條第（二）項約定以「若買方同意本契約出售條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金」，更是完全剝奪房地所有人之意思決定空間，且依此契約內容對應本案事實不啻是房仲預先決定價格後，找到買家也無需獲得賣家同意，等同所有權人根本全無決定之空間，誠屬違反消費者保護法第12條第1項違反誠信原則之情形。

四、承上，原告依據不動產委託銷售契約書請求被告給付相關之仲介費及違約金，因相關契約本院認定為無效，原告所請為無理由，應予駁回。其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 22 日

民事第四庭 法 官 李言孫

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 115 年 1 月 22 日

書記官 廖涵萱