

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第430號

原告 陽信企業社設桃園市○○區○○路000號

法定代理人 倪泳橙

訴訟代理人 陳怡彤律師

被告 吳咏倪

訴訟代理人 陳彥彰律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國113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、程序方面：

按不合於民事訴訟法第427條第1項及第2項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之，同法條第3項定有明文；本件依兩造所簽訂之專任委託銷售契約書第12條第5款約定，兩造合意適用簡易訴訟程序，依前開規定，本件自應適用簡易訴訟程序，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國111年7月25日委由原告出售門牌號碼為桃園市桃園區朝陽街之東騰青一A棟10樓編號A1之房屋暨其坐落之土地，以及附於地下4層之編號84號車位（下合稱系爭委託出售物），並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），約定委託銷售期間自111年7月25日起至111年12月31日止，系爭委託契約第5條第1項、第14條並約定如有買方出價至新臺幣（下同）17,270,000元，而簽署「購屋承諾書」時，無庸經被告同意，買賣契約已有效成立，被告應同意出售，原告可代收並保管買方定金。嗣訴外人范維達於111年12月30日同意以17,300,000元購買系爭委託出售物，並填妥購屋承諾書，則依上開約定訴外人范維達與被告間應

01 已成立系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約）。而被告於  
02 系爭買賣契約成立後，竟片面表示價格過低而拒絕與訴外人  
03 范維達簽定系爭買賣契約，依系爭委託契約第11條第1項約  
04 定，被告上開行為須支付原告1,132,800元（按委託銷售價  
05 格總價18,880,000元百分之6計算，其中百分之4為服務報  
06 酬、百分之2為違約金），為此爰依系爭委託契約之法律關  
07 係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告1,132,80  
08 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
09 百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：買賣契約須買賣雙方就契約必要之點達成合致之  
11 意思表示始能成立，而系爭委託契約第5條第1項、第14條約  
12 定買賣契約無庸被告同意即已有效成立，該等約定已違反強  
13 制或禁止規定，又居間人即原告應有向被告「報告」之義  
14 務，上開約定亦違背居間人有報告義務之強制規定，是系爭  
15 委託契約第5條第1項、第14條約定應屬無效。退步言之，若  
16 認系爭委託契約第5條第1項、第14條約定仍屬有效，然系爭  
17 委託契約第14條約定於性質上乃屬附停止條件之委託，即當  
18 原告找到願意出價高於17,270,000元時之買方時，系爭委託  
19 契約始達成條件而生效，且系爭委託契約第1條已約定委託  
20 銷售價格為18,880,000元，一份專任委託契約只會有一個委  
21 託銷售價格，可見系爭委託契約第14條之約定應為附停止條  
22 件之委託，是訴外人范維達雖已簽署「購屋承諾書」，並同  
23 意以17,300,000元購買系爭委託銷售物，惟仍須被告同意該  
24 條件後，始有後續簽署買賣契約之問題，而被告認價格過低  
25 而不同意該出售條件，應無違反系爭委託契約第11條約定之  
26 情等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判  
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張被告於111年7月25日委由原告出售系爭委託出售  
30 物，並系爭委託契約，約定委託銷售期間自111年7月25日起  
31 至111年12月31日止，嗣訴外人范維達於111年12月30日同意

01 以17,300,000元購買系爭委託出售物，並填妥購屋承諾書，  
02 而被告因價格過低而拒絕與訴外人范維達簽定系爭買賣契約  
03 等節，業據提出與其所述相符之系爭委託契約、內政部版要  
04 約書、確認書、購屋承諾書、存證信函回執及LINE對話紀錄  
05 擷圖等件為證（見本院卷第11至22頁），且為被告所不爭  
06 執，此部分事實自堪信為真實。

07 (二)原告復主張因被告片面表示價格過低而拒絕與訴外人范維達  
08 簽定系爭買賣契約，依系爭專任契約第11條第1項約定，被  
09 告應給付原告1,132,800元，為被告所否認，並以前詞置  
10 辯，是本件爭點為：1.系爭委託契約第5條第1項、第14條約  
11 定是否有效？2.若是，系爭委託契約第5條第1項、第14條約  
12 定應如何解釋？3.被告得否依系爭委託契約第11條第1項約  
13 定，請求被告給付原告1,132,800元？茲分述如下：

14 1.系爭委託契約第5條第1項、第14條約定應屬有效：

15 按契約係當事人依其合意自主決定其權利義務，故解釋契約  
16 時，應儘可能為有效性解釋，以尊重當事人自由選擇的權  
17 利。次按若買方同意本契約甲方之銷售條件而簽屬「購屋承  
18 諾書」者，無庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立；本契約  
19 售價若有買方出價至壹仟柒佰貳拾柒萬元時，始生效力同意  
20 出售，甲方需支付土地增值稅及相關買賣稅費，甲方同意乙  
21 方視狀況調整開價，即在條件成就時，乙方可代收並保管買  
22 方訂金，系爭委託契約第5條第1項、第14條約定明確。查，  
23 系爭委託契約第5條第1項固約定買方如簽署「購屋承諾書」  
24 者，毋庸經甲方（即被告）簽認，買賣契約已有效成立，似  
25 有未經被告同意，即強加契約效力於被告之情，然細繹前開  
26 規定，買賣契約有效成立之前提，係買方同意甲方（即被  
27 告）之銷售條件而簽署購屋承諾書，易言之，於原告所提出  
28 之交易價格符合被告於系爭委託契約之銷售條件，且買方亦  
29 須同意該符合銷售條件之價格並簽署後購屋承諾書後，買賣  
30 契約始有效成立於被告與買家之間，倘買方所簽署之購屋承  
31 諾書未達「甲方之銷售條件」，則依反面解釋，買賣契約於

01 未經甲方即被告簽認前應非有效成立，是須於買方簽署之購  
02 屋承諾書符合「被告之銷售條件」時，始有前開規定之適  
03 用，並非原告與買家得任意自行決定買賣價格而強加契約效  
04 力於被告。蓋原告為不動產仲介業者，而被告為欲出售不動  
05 產之人，原告為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、  
06 促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與  
07 成本，如任令被告得任意拒絕簽訂原告已依兩造約定所談妥  
08 之買賣契約，反對原告有失公平，是上開條款實為交易實務  
09 上兩造為避免被告任意拒絕原告媒介之成果及增加交易效率  
10 之考量所訂定之約定。基此，既兩造已約定被告同意由原告  
11 於符合「銷售條件」時得與買方居間協調，並與買方經由原  
12 告磋商而就買賣契約重要事項達成合意，非被告於一概不知  
13 之情形而未報告將買賣契約效力強加於被告，自難認前開約  
14 定已違反民法第71條規定而屬無效。從而，被告辯稱系爭委  
15 託契約第5條第1項、第14條約定應屬無效等語，難認可採。  
16 至於系爭委託契約第5條第1項所謂「甲方之銷售條件」所指  
17 為何？系爭委託契約第14條應如何適用？則涉及契約解釋之問  
18 題（詳後述），與該等約定本身是否違反強制規定而無效無  
19 涉，併此敘明。

## 20 2. 系爭委託契約第5條第1項、第14條約定應如何解釋：

21 (1) 再按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
22 辭句，民法第98條定有明文。而探求契約當事人之真意，本  
23 應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
24 值等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號裁判意  
25 旨參照）；如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根  
26 基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗  
27 法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，  
28 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利  
29 義務是否符合公平正義（最高法院96年台上字第286號判決  
30 要旨參照）。是以，探求當事人立約真意時，所應力求者，  
31 乃於解釋契約條款時，應斟酌當事人訂約時客觀上所存在之

01 一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，不違  
02 背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。本件原告主張  
03 訴外人范維達於111年12月30日同意以17,300,000元購買系  
04 爭委託出售物，並填妥購屋承諾書，則依系爭委託契約第14  
05 條第1項、第5條第1項規定，訴外人范維達與被告間應已成  
06 立系爭買賣契約，而被告於系爭買賣契約成立後，竟片面表  
07 示價格過低而拒絕與訴外人范維達簽定系爭買賣契約，依系  
08 爭委託契約第11條第2項第3款約定，被告應給付原告1,132,  
09 800元；被告則主張爭委託契約第14條約定性質上乃屬附停  
10 止條件之委託，即當原告找到願意出價高於17,270,000元時  
11 之買方時，系爭委託契約始達成條件而生效，是訴外人范維  
12 達雖已簽署「購屋承諾書」，並同意以17,300,000元購買系  
13 爭委託銷售物，惟仍須被告同意該條件後，始有後續簽署買  
14 賣契約之問題，而被告認價格過低而不同意該出售條件，應  
15 無違反系爭委託契約第11條約定之情；顯然兩造對於系爭委  
16 託契約第14條、第5條第1項約定適用要件為何，有所爭執，  
17 此已涉及契約解釋之範疇，自應依前開解釋方法，確定契約  
18 之意義及內容，爰敘述如下。

19 (2)系爭委託契約第5條第1項、第14條固分別約定：「若買方同  
20 意本契約甲方之銷售條件而簽屬「購屋承諾書」者，無庸經  
21 甲方簽認，買賣契約已有效成立」；「本契約售價若有買方  
22 出價至壹仟柒佰貳拾柒萬元時，始生效力同意出售，甲方需  
23 支付土地增值稅及相關買賣稅費，甲方同意乙方視狀況調整  
24 開價，及在條件成就時，乙方可代收並保管買方訂金」。然  
25 自其中「本契約售價若有買方出價至壹仟柒佰貳拾柒萬元  
26 時，始生效力同意出售」之文義，可知兩造已明確約定若有  
27 買方出價至17,270,000元，始生效力同意出售，而何謂「始  
28 生效力同意出售」？則有兩種可能之解釋，其一應指若有買  
29 方出價至17,270,000元時，系爭委託契約始生效力，亦即於  
30 此條件成就時，系爭委託契約所約定之權利義務始拘束兩  
31 造，性質上為系爭委託契約之「生效條件」；而另一解釋則

01 為若有買方出價至17,270,000元時，被告即應同意出售系爭  
02 委託出售物。

03 (3)本院審酌系爭委託契約第14條之完整條文，後半段尚有「甲  
04 方同意乙方視狀況調整開價，及在條件成就時，乙方可代收  
05 並保管買方訂金」之記載，若採取第二種解釋方式，則「及  
06 在條件成就時」等文字似難以適用於整體文義而形同具文，  
07 且參諸系爭委託契約第3條約定，兩造已明定委託銷售總價  
08 為18,880,000元，則其等又在同一契約之第14條重新約定售  
09 價為17,270,000元，系爭委託契約第3條之委託銷售總價應  
10 如何解釋？是否直接架空該約定？可見若以該解釋方式，將始  
11 系爭委託契約之各項約定無法兼容適用。反之，若採取第一  
12 種解釋方式，則系爭委託契約整體適用之結果為，若有買方  
13 出價至17,270,000元時，系爭委託契約始生效力，而當買方  
14 出價至委託銷售總價18,880,000元時，即達甲方（即被告）  
15 之銷售條件，此時若買方已簽屬「購屋承諾書」，毋庸經被  
16 告簽認，買賣契約已有效成立，乙方（即原告）可代收並保  
17 管買方訂金，彼此約定間尚無明顯矛盾之處。再者，於委託  
18 銷售不動產之交易實務上，固時常有隨時間而變更調整售價  
19 之需求，然本件並非嗣後約定調整售價，而係於同一份委託  
20 銷售契約約定兩種不同之價格，顯示系爭委託契約第3條及1  
21 4條之約定應具不同作用，否則兩造應直接更改第3條之銷售  
22 總價，並無以同一份契約之不同條文更改委託售價而始雙方  
23 日後權利義務關係趨於複雜之理，由此亦徵第一種解釋方式  
24 應較符合兩造之真意及其等所欲達成之契約目的。

25 (4)至原告固稱系爭委託契約第3條所稱之委託銷售價格係指銷  
26 售網站公開之價格，而系爭委託契約第14條約定之17,270,0  
27 00元係指底價等語，惟系爭委託契約屬兩造就系爭委託出售  
28 物所簽訂之私人契約，則是否有將公開出售之價格約定於契  
29 約之必要，已非無疑，又系爭委託契約第3條已明確表明為  
30 「委託銷售總價」，並非「公開出售價格」，則原告此部分  
31 脫於契約文字之解釋，既為被告所否認，且將始系爭委託契

01 約各條款間難以合理解釋，已如前述，自難為其有利之認  
02 定。

03 3.被告不得依系爭委託契約第11條第1項約定，請求被告給付  
04 原告1,132,800元：

05 系爭專任契約之委託售價為18,880,000元，已如上述，又訴  
06 外人范維達僅出價17,300,000元，未達被告之委託售價，被  
07 告本得拒絕出售，是原告主張依系爭委託契約第5條第1項、  
08 第14條之規定，被告應同意出售系爭委託出售物予訴外人范  
09 維達，自不足採。從而，原告依系爭委託契約第11條第2項  
10 第3款規定請求被告給付委託銷售總價百分之6之款項，實屬  
11 無據，應予駁回。

12 四、綜上所述，原告依系爭委託契約第11條第2項第3款之之法律  
13 關係請求被告應給付原告1,132,800元，及自起訴狀繕本送  
14 達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，  
15 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲  
16 請即失所附麗，併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
18 本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

21 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

22 以上正本係照原本作成

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。