臺灣高雄地方法院民事判決

111年度鳳簡字第151號

原　　告　永鴻美生活事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　白鴻賓

訴訟代理人　盧家暉

被　　告　謝麗明

訴訟代理人　黃克傑

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年10月7日與原告簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定自110年10月7日起至同年11月7日止，委託原告以新臺幣（下同）650萬元銷售被告所有坐落高雄市○○區○○○段000000000地號土地及其上門牌號碼高雄市鳳山區新生街101之5號房屋（下稱系爭房地），原告完成仲介任務之服務報酬為系爭房地實際成交價4%，兩造又於同日簽訂買賣委託書內容更改附表，約定更改系爭房地之銷售底價為625萬元。適原告於110年10月14日中午12時4分洽得買主即訴外人劉忠亮願以650萬元購買系爭房地，劉忠亮於同日交付定金10萬元予原告並與原告簽訂買賣定金收據，依系爭契約第8條第2項、第3項第3款約定：「若委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，則買賣契約於受託人收受定金時成立生效」、「買賣契約不履行可歸責於委託人者，由委託人加倍返還定金予買方，且受託人視同完成仲介任務，委託人應給付約定服務報酬總額作為受託人之服務報酬」，本件買賣契約於原告收取定金時已成立生效，被告即應給付約定服務報酬予原告。而原告之員工

（現已離職）即訴外人曾建程以LINE通訊軟體先於同日中午12時4分聯繫被告未果，復於同日中午12時39分通知被告業已成交且收取定金10萬元，請被告續行本件買賣程序，並欲交付定金予被告收存，惟被告於LINE電話中告知不願以變更底價即625萬元成交，且欲立即終止委託；又曾建程於同日晚間18時40分通知被告其已到達被告住所欲交付定金，然被告之配偶向曾建程表示被告已命其轉達不予承認本件買賣契約生效，且拒絕收取定金。原告遂於110年10月15日寄發存證信函通知被告應於函到7日內聯繫原告續行本件買賣契約之意願，並告知本件買方承買價格為650萬元，服務費報酬為650萬元之4%即26萬元乙事。詎被告於110年10月21日寄發存證信函通知原告因銷售金額未達合意金額故解除本件委任契約，並拒絕履行相關義務云云。本件買賣契約既於系爭契約委託期間內之原告收取定金時成立生效，原告視同完成仲介任務，被告雖以不正當行為（拒接電話、於住處避不見面、存證信函通知原告銷售金額未達其要求）阻其條件成就，依民法第101條第1項規定仍視為條件已成就，而系爭契約按契約自主原則，於約定無違反民法或其他法律強行規定，委託人即被告應按系爭契約第8條第3項第3款規定給付原告仲介任務完成之服務費報酬26萬元。為此，爰依系爭契約之約定提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告26萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠曾建程在認識被告當天就將系爭契約給被告，被告當天即簽名，並沒有時間詳閱契約內容，且因無足夠審閱期間，被告對於定型化契約亦不了解，故曾建程叫被告在系爭契約第8條第2項之定金相關規定欄位簽名時，被告在不知悉同意或不同意之情況下就簽名。且被告於審閱期欄後簽名時並未看到系爭契約第一欄有記載「三日」審閱期，曾建程亦未以口頭告知有3日以上之契約審閱期，故系爭契約應為無效。

㈡原告於110年10月14日中午打電話通知被告說下午有客戶要來看產權，當天中午被告就於電話中表示不要賣了、要解除系爭契約，請原告不要聯絡對方來，結果下午2點原告卻打電話來說對方已給付定金，而被告並未接到原告通知要交付定金之電話。原告員工是直接到被告家說要交付定金，惟被告當時未在家，被告亦未授權被告配偶收取定金。且定金應為總價之10%而非10萬元，不知道原告收的10萬元是什麼，收據亦未記載日期，況被告並未收取任何金額。再者，即使房仲將定金交給賣家僅成立買賣預約而非買賣本約，房仲不得請求居間報酬等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠兩造於110年10月7日簽訂系爭契約，約定被告自110年10月7日起至同年11月7日止，委託原告以650萬元銷售被告所有系爭房地，原告完成仲介任務之服務報酬為系爭房地實際成交價4%，兩造又於同日簽訂買賣委託書內容更改附表，約定更改系爭房地之銷售底價為625萬元等情，有系爭契約、買賣委託書內容更改附表、不動產現況說明暨確認書附表等件在卷可佐(本院卷一第11至25頁)，此情堪認為真實。被告雖辯稱原告未給予其合理審閱期，故系爭契約無效云云，然被告於系爭契約關於審閱期間說明欄簽名，且於10月7日簽定系爭契約後，直到10月14日原告通知被告有買家要交付定金之前，被告均未曾表示其未詳細審閱合約條款，有急迫、輕率、無經驗而簽定系爭契約等情事；且衡酌系爭契約條款並未顯然偏於一造之責任及義務，條款內容尚屬公平，無違平等及誠信原則，則系爭契約應屬有效成立，被告前揭辯詞，委無可採。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277 條前段所明定。而除被告已自認原告所主張權利發生之原因事實外，應由原告就該法律關係發生所

須具備之特別要件先為舉證，若其未能先為舉證證明，被告對於其抗辯之事實，並無舉證證明之義務，且縱其就抗辯之事實之舉證有瑕疵，仍應駁回原告之請求，此亦有最高法院17年上字第917 號、43年台上字第377 號及48年台上字第887 號判決意旨可供參酌。原告主張其於110年10月14日中午12時4分洽得買主劉忠亮願以650萬元購買系爭房地，劉忠亮於同日交付定金10萬元予原告並與原告簽訂買賣定金收據，依系爭契約第8條第2項、第3項第3款規定，本件買賣契約於原告收取定金時已成立生效，被告即應給付約定服務報酬予原告等語，然此情為被告所否認，則原告應就上開有利於己之事實，負擔舉證責任。

㈢查系爭契約第8條約定：「定金之處理及相關規定：一、委託人同意受託人可為買賣雙方代理人。二、契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。若委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，則買賣契約於受託人收受定金時成立生效，請說明同意或不同意：_____ 」(本院卷一第19頁)；可知受託人代為收受買方所支付定金之權限應限於委託人明示同意之情況下，始具有此等權限。經查，原告雖於系爭契約第8條第2項「請說明同意或不同意」欄位後簽名，然並未記載是否同意原告代為收受買方支付之定金字眼，且被告於本件審理中陳述：伊在簽約時沒有時間詳細審閱契約內容，房仲叫伊簽很多東西，伊就糊里糊塗簽了等語(本院卷一第209至210頁)。是以，原告於簽約當時是否確實告知被告代為收受定金之法律效果以及被告有無同意原告代為收受買方支付之定金等情，尚非無疑。原告驟然主張依系爭契約第8條第2項、第3項第3款規定，買賣契約於原告收取定金時已成立生效，被告應依約給付服務報酬予原告云云，難認可採。

㈣再查，依原告提出其所屬不動產經紀營業員與被告間LINE對話截圖內容可見，原告所屬人員於中午12時4分許撥打電話給被告，然未獲被告接聽，嗣該人員於下午12時39分許與被

告有2分22秒之通話紀錄，又於同日下午1時02分傳訊息向被告表示「謝小姐您好！我們在12:04通知您客戶來公司下訂金約簽約時間，您於12:36通知我們此物件不再銷售，我們將與您通知之後所有帶看的客戶取消帶看，但12:04回公司下訂金約簽約的客戶您仍然有履約責任！就此通知，也感謝您給我們機會銷售您的房子，謝謝」等語(本院卷一第31頁)；另原告於110年10月15日寄發給被告之存證信函內容略以：「本公司於10月14日中午12點04分，由本公司同仁曾建程以通訊軟體LINE通知本標的已收取定金10萬元整並請台端進行後續買賣事宜。台端係於10月14日中午12點36分告知本公司標的不再繼續銷售，欲解除委託」等語(本院卷一第41至43頁)。姑不論原告是否有代為收受買方所支付定金之權限，然依前開原告及其所屬人員所提之事發經過時序以及LINE對話截圖，亦可見原告所稱於10月14日中午12時4分以通訊軟體LINE通知被告已代為收取系爭房地之定金一情，顯與上開LINE對話截圖內容不符(因12時4分撥打給被告之電話根本未經被告接聽)；甚且，被告已於當日中午12時36分向原告表達不再委託原告銷售系爭房地之意。從而，應認被告至遲已於110年10月14日中午12時36分許，向原告表示欲終止系爭契約之意，而原告並未充分舉證證明其有代被告收受買方支付之定金權限，業如前述，從而，原告猶主張依系爭契約第8條第2項、第3項第3款約定，買賣契約於原告收取定金時已成立生效，被告應依約給付服務報酬予原告，即屬無據。

㈤原告固主張被告以不正當行為（拒接電話、於住處避不見面、存證信函通知原告銷售金額未達其要求）阻其條件成就，依民法第101條第1項規定仍視為條件已成就，被告應按系爭契約第8條第3項第3款規定給付原告仲介任務完成之服務費報酬26萬元云云。然按系爭契約第9條約定：「買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介之買方另行簽定『不動產買賣契約書』，並約定由受託人及買方共同或

協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由委託人指定之。」、第11條約定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予受託人。㈠經委託人簽立同意出售之斡旋金契約書或要約書，或簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約或致契約無法履行者。㈡受託人已提供委託人經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。」依據上開約定可知，買賣雙方除就系爭房地達成買賣價金與條件一致之合意外，尚應另行簽定不動產買賣契約書，故應認系爭契約第8條第2項後段約定「若委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，則買賣契約於受託人收受定金時成立生效」之條文，應係指買賣契約之預約已成立成效而言，尚非指買賣契約之本約已成立生效。且兩造於契約條款中業已具體約定於何種情況下縱使買賣契約不成立，被告仍負有給付約定服務報酬總額之義務。經查，本件被告並未授權原告代為收受買方支付之定金，亦未曾與出價之劉忠亮就系爭房地達成價金與其他買賣條件意思表示一致之合意，更無系爭契約第11條所約定被告仍應給付全額服務報酬予原告之情形。則原告所屬人員未經被告授權先行收受買方所支付之定金，尚難認定買賣契約已然成立生效。況被告旋即向原告為終止系爭契約之意思表示，則被告拒絕收受定金，抑或於事後寄發存證信函通知原告銷售金額未達其要求等行為，並非毫無正當理由，難謂被告係以不正當行為阻止原告報酬請求權發生之條件成就，故原告前開主張，委難憑採。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第2項、第3項第3款約定，請求被告給付原告26萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果無影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日

鳳山簡易庭　法　官　　謝琬萍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　林麗文