臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第53號

原　　告　遠東房屋有限公司

000000000000000000

法定代理人　王俊傑

訴訟代理人　李文平律師

　　張照堂律師

被　　告　勝田磚廠股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳宥竹

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國110年11月11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：

㈠被告就坐落花蓮縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），於民國109年12月17日委託伊以每坪新臺幣（下同）9,000元銷售之，兩造並簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）。系爭契約第5條約定如買賣成交，受託人即原告得向委託人即被告收取服務報酬，其數額為實際成交價之4%。其後，被告自行訪查價格，且因系爭土地為袋地，要通過鄰地方能出入，被告於同年12月18日自行向伊表示，要將系爭土地之委託銷售價格改為每坪5,000元，是雙方乃在系爭契約書之特約事項欄重新約定委託價格。其後伊即開始進行相關銷售事宜，後經訴外人李仁傑同意以上開委託條件每坪5,000元購買系爭土地，伊已依約完成仲介之義務，孰料經伊通知被告出面簽訂不動產買賣契約，被告竟置之不理，甚至拒絕給付服務報酬，依雙方契約第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，委託人應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次給付受託人：㈡委託期間內委託人如拒絕以本委託條件與受託人所洽委託之交易對象訂立不動產買賣契約時。是本件被告應依約給付委任報酬，應屬無疑。

㈡伊去找尋壽豐工業區建地行情資料，其臨路並非袋地，且離花蓮市更近，每平方公尺公告現值3,100元，而本案系爭土地為袋地，又遠在光復，每平方公尺公告現值800元，而該壽豐土地成交每坪4,851元，故系爭土地成交價每坪5,000元並未低於市場行情，且系爭土地還有袋地通行權要處理，理論上會更低於上開價格，被告調解主張其土地要賣4萬元，訴訟中改稱要賣15,000元以上，也缺乏依據，且本來委託價每坪9,000元已高於行情，且是被告自己調查後同意降到每坪5,000元，被告事後反悔，顯已違約，更遑論此根本非可歸責伊所造成，伊也均提供相關行情供參，且依伊所提原證九資料，本件售出金額每坪5,000元也符合行情，被告於調解時主張其土地要賣每坪4萬元，並要伊賠償其每坪35,000元，顯係惡意違約，洵無疑義。

㈢109年12月18日，被告來電告知，經其了解9,000元恐怕太高，伊同意改以以每坪5,000元出售，並約於花蓮市○○路000號7-11便利商店變更銷售單價並於系爭契約簽名，被告亦表示會告知其另委託銷售之第三人東森房屋調降，並稱若銷售不順利會再調降，此由東森房屋之回函資料稱同日(12月18日)被告亦有變更為以每坪5,000元出售之情事可證，是被告變更銷售價格乃被告自行決定，被告辯稱東森房屋並未調降云云，顯與事實不符，亦證被告所述不實。再者同年12月17日，被告來店委託銷售，伊告知該區從實價登錄實施以來無丁種建築用地成交紀錄，復提供附近農牧用地成交資料參考，被告表示還會委託另一家仲介東森房屋銷售，被告同意每坪9,000元出售並委託原告，依東森房屋之回函資料，亦係相同委託每坪9,000元之價格(其後變更為每坪5000元)，顯見被告已多方打聽，對當地行情亦屬了解，且伊亦並無未

提供實價登錄資料之情事。

㈣另有關被告主張未給予審閱期部份，本案被告就售出給付報酬，斷無不知之理，且委任期間被告均無異議委任，在經過相當期間後，未曾主張系爭契約審閱期間遭剝奪，甚至還變更委託價格，且還委託其他仲介公司，依法其不得事後再以違反審閱期間為由，排除契約條款之適用，其臨訟而為主張，顯與事實及法令不符。另被告在110年8月20日提出之證物一委託斡旋契約書，伊並未受託出售大安段1148地號土地，很明顯是誤載，且亦不影響本案，參見被告所提證物四，李仁傑的購買意願書（下稱系爭購買意願書），也明確載明是阿托莫段1148地號土地，是確實李仁傑有意願以每坪5,000元購買，伊也有找到買方，已完成受委託之任務，被告也不否認，實已無疑。另被告主張雖伊有找到買方，然不同意鑑界整地，惟鑑界是確認土地範圍，依誠信原則及買賣慣例即使不約定也會確認，而鑑界時需要砍草整地，因為還登記在被告名下，所以要由被告聲請，且費用買方也同意支出，並不會增加被告負擔，且被告當初不願賣是因為價格，根本與鑑界無涉，先前也從未提及此部分，顯係臨訟主張，鑑界整地僅數千元，且此部分買方至今都願負擔，並未增加被告義務，且鑑界是可釐清被告權利瑕疵擔保責任，鑑界對被告也是一種保障，況買方目前也表示如不願意鑑界，也同意移轉後自行鑑界，被告以此主張伊未完成任務，顯非屬實，亦顯與契約約定不符，亦顯係故意促使條件不成就之說法。另被告主張李仁傑沒有交付斡旋金部分，亦非屬實，實則李仁傑當時有交付斡旋金支票140萬元，當時也有告知並提示給被告，被告於知悉後此次卻又故意曲解，實與事實不符。被告如主張李仁傑非真有要購買，伊並未完成委託任務，也可以具體簽署買賣契約，即可知悉，實不容以此方式混淆等語。

㈤並聲明：被告應給付原告537,506元整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；願供擔保，請准

宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告隱匿市場行情，系爭土地有一坪15,000元之行情，原告要伊賤價以一坪5,000元出售，違反系爭契約第7條第1、2項，伊有寄存證信函終止委託契約，但他們拒收兩次。原告標示專業銷售工業用地，卻表示沒有丁種建築用地銷售實價登錄資料，原告只拿到農牧用地實價登錄資料，又簽約人王俊傑以景氣行情建議降價銷售，才會在簽約隔日改為每坪5,000元出售。然在降價後五天原告就來電表示已有買主，要伊前去簽約。109年12月24日原告公司人員王安順表示工業用地每坪行情約4萬元，伊驚訝為何當初簽約都沒有說明，卻讓伊以每坪5000元銷售，有8倍之價差。原告在短短8天就有買主，是因每坪5,000元是低於市場行情，買方買下再轉手可有8倍之價差，可見原告沒有確實告知伊實際行情，原告故意詐欺伊。系爭土地位於半山腰，係未臨路之袋地，周圍都是農牧用地，原告在短短7天就有買主，可見原告見伊來自於台北不知花蓮土地市場行情容易欺騙，故在短短7天內就可找到買主，並賺到537,506元，是欺騙行為。依據永慶房屋仲介提供市場行情，系爭土地行情至少在每坪15,000元，5,000元是賤賣價，丁種建築用地是可建築蓋房子，蓋3樓有3倍的增值價值，價值比農牧用地高，原告卻要求伊以農牧用地價格銷售，是違反系爭契約第7條，沒有盡善良管理人之注意為之，故終止合約。

㈡依永慶房屋土地買賣委託成交流程為⑴評估時機⑵行銷管道⑶價格協商⑷簽訂合約⑸完稅⑹過戶⑺交屋⑻售後服務；信義房屋土地買賣委託成交流程為⑴代收定金⑵預約簽約⑶受理簽約⑷簽訂買賣契約書。仲介公司收取4%服務費的工作是⑴簽立委託契約⑵提供市場行情⑶尋找買方⑷代收定金⑸預約簽約⑹見證簽約，再來是代書的工作。其中買賣契約書和買賣斡旋金契約中，有賣方同意依斡旋內容及其他約定出售或賣方不同意出售，斡旋金由承辦無息返還予買方。有簽訂

買賣契約書才是仲介服務成交，才須支付服務費4%給仲介公司。原告雖有找到買方，但有提須整地的要求，賣方不同意，也沒有拿出買賣契約要賣方簽約，原告並未完成交易，所以伊不須支付服務費及訴訟費。

㈢原告所提供的委託斡旋契約書內的不動產標的坐落：花蓮縣○○鄉○○段0000號，所有權人為中華民國，管理者是花蓮縣光復鄉公所，並非被告之土地，伊沒有權利答應出售，所以這委託斡旋契約書對伊是無效，所以伊無須支付服務費。原告提供系爭購買意願書，並沒有下斡旋金，委託原告代為議價斡旋，所以李仁傑並沒有要買系爭土地。本案違約是因買方沒有下斡旋金而沒有買賣意願而致解除契約，故伊不需支付服務費給原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠系爭契約第11條第2項約定因違反民法第247條之1第4款規定為無效：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項分別定有明文。審諸系爭契約載明「不動產一般委託銷售契約書」、「服務報酬」、「委託銷售價格」、「委託人應與受託人所仲介成交之買方」等約定文字觀之，顯見系爭契約確有居間契約性質，堪予確定。再按依照當事人一方預定用

於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：□免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者，□加重他方當事人之責任者，□使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，□其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1規定甚明。

2.經查，系爭契約第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，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予委託人：㈡委託期間內委託人如拒絕以本委託條件與受託人所洽委託之交易對象訂立不動產買賣契約時。」細繹前開約定內容可知，倘原告所尋得之買主出價已達系爭契約之委託銷售價格，被告即不得拒絕簽約出售，否則即應給付服務報酬做為違約金，顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由。易言之，原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約之意思，已剝奪被告優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被告利益之立法意旨。參以被告簽訂系爭契約之目的，乃透過原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭土地。倘原告可不論磋商結果是否為符合被告之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付服務報酬，致被告無取捨權利，原告亦無盡善良管理人義務為尋覓買主及磋商較高價格之必要，要難達成系爭契約目的。基此，系爭契約上開約定排除民法568條第1項規定（成立始得請求報酬），顯與居間契約之意旨矛盾，此定型化契約約款顯失公平，且對委託人有重大不利益，有民法第247條之1第4款情事，該約定為無效。

㈡縱認約定有效，原告尋得之買主亦未達賣方之出售條件：

1.查系爭契約第9條載明「買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約…」（卷23頁），從文義而論，所謂的買賣雙方應是指系爭土地所有權人（包含有權代表、代理系爭土地所有權人

者，下同）以及承買人，而非指受被告委託之原告與承買人，從而，「價金與條件一致」，當然必須是系爭土地所有權人與承買者間，對於系爭土地之買賣價金、所有權範圍與移轉登記方式、價金支付方法等重要事項達成共識時，方能謂系爭土地之買賣契約成立。系爭契約雖載明系爭土地每坪底價5,000元，然該約定僅是指被告委託原告銷售系爭土地，就銷售價格上設有底線，不得憑此即遽認只要原告覓得對於系爭土地有購買意願，且出價只要不低於每坪5,000元價格者，即可認系爭土地買賣契約成立。因為在一般土地買賣交易的常態上，基於經濟目的，賣方理當會盡可能追求高於設定底價之售價，從而買賣契約要能成立，即取決於買賣雙方的磋商、談判。而賣方委託仲介公司出售不動產，係為透過使用仲介公司所有之專業、豐富資訊以求取較高之賣價，而仲介公司亦係以成交價額高低計算其服務報酬，則關於本件約定之委託銷售價格如何適用，在解釋上，原告應以被告之最佳利益為考量，如有需被告負擔契約條款以外之義務情事，即難認係以有利之委託銷售價格居間仲介尋覓買主，否則有違當事人立約時之真意。

2.觀諸李仁傑購買意願書僅記載購買系爭土地、面積、價金及條件，並無任何表明原告公司的印信或透過原告公司居間買賣之意旨，則李仁傑是否確由原告依委託意旨覓得之買家，已非無疑；另原告雖於110年11月11日當庭提出李仁傑之斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約書），惟系爭斡旋契約書之不動產標的為坐落花蓮縣○○鄉○○段0000號土地，上開土地並非被告所有，亦不在被告所委託出售之範圍內，原告如何能代被告出售？又原告雖稱此部份係誤載云云，惟不動產標的坐落位置，應係斡旋契約書之重要之點，對契約當事人之權益影響甚大，而原告公司身為專業之不動產仲介公司，焉有誤載於契約中之可能？是以，上開斡旋契約書顯與本件系爭土地無關，原告此部分主張，洵屬無據；再參以被告當庭稱未看過買方提示之斡旋金支票140萬元，而原告復未舉證

加以說明，亦難認原告已依委託意旨覓得特定買家。

3.退步言之，縱認買方李仁傑係透過原告媒介居間，原告已依委託意旨覓得特定買家，然被告與買方就買賣之標的物、價金等必要之點其意思表示並不一致，亦難認原告已完成被告委託之居間仲介銷售行為。查系爭購買意願書上記載「購買價每坪5,000元，總價1,344萬元正，坪數2,688.74坪」、「賣方需整地交付於買方，並同時鑑界」等語（卷27頁），顯見買方李仁傑雖願以每坪5,000元，但須被告額外負擔整地及鑑界，而兩造所約定被告之委託銷售價格係「每坪5,000元」（卷23頁），顯見被告係以每坪5,000元出售該筆土地，而不包含「整地」、「鑑界」或其他負擔，並非一有達到每坪5,000元之出價即認已達委託銷售價額，否則有違當事人立約時之真意。故依上開約定之文義，如被告就系爭土地尚負有「整地」、「鑑界」等負擔，即應認未達被告委託銷售價格；況系爭契約所載之系爭土地合計坪數為2,687.53坪（卷21頁），系爭購買意願書則記載「坪數2,688.74坪」，二者並不相符，難認被告與買方就買賣之標的物、價金等必要之點，其意思表示已歸於一致。

4.從而，原告並未舉證證明業依委託意旨覓得特定買家，亦未完成系爭契約約定之居間仲介銷售行為，自不得向被告請求服務報酬。

四、綜上所述，原告本於系爭契約之約定，請求被告給付537,506元，並均自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回；原告請求既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　李可文

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)。

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　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳雅君