臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第175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　五合興機械廠股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　游象家

訴訟代理人　張秉正律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，本院於中華民國112年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣16萬元，及自民國112年7月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔16%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣16萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠伊受被告專任委託銷售坐落花蓮縣○○市○○段00○0000○00○地號土地及同段0、00、0000、0000等建號建物（以下合稱系爭不動產），兩造於民國112年1月18日簽署土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。系爭契約第5條約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之二。」第8條第1項則約定：「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金百分之五十（但不得逾約定定金百分之五

十且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。」經伊努力不懈，成功仲介買方即訴外人林東城同意以新臺幣（下同）2億元購買系爭不動產，買方亦簽發面額200萬元之支票（下稱系爭支票）予被告簽收以為定金，約定於112年2月15日簽訂不動產買賣契約。又三方前於112年1月28日簽署定金收據（下稱系爭定金收據），其中第5條第1款約定：「屆時買方不買定金沒收視為違約，違約金處理；受託人與賣方各二分之一，但不得超過賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限。」詎買方事後不買，乃出具協議書同意依上開約定以上開200萬元之定金支票視同違約處理。

㈡按照系爭契約第8條及系爭定金收據第5條之約定，均係以買方違約，已付定金200萬元沒收作為違約金，被告應支付沒收定金之百分之五十給伊，或沒收定金由原告（受託人）與被告（賣方）各二分之一，經核算沒收定金200萬元之百分之五十，或一半，金額應為100萬元。爰依上開約定擇一請求被告給付100萬元。

㈢並聲明：被告應給付原告100萬元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；原告願供擔保，請宣告准予假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約第15條明訂契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法（下稱消保法）第11條第2項規定，為有利於委託人之解釋，而消保法第11條第2項、第12條、第15條及民法第247條之1均就定型化契約規定如有疑義或對他方當事人有重大不利益時，應屬無效，而系爭契約及系爭定金收據均屬原告單方為與不特定消費者訂定同類契約之用而事先擬定之契約條款，自屬定型化契約，而有上開規定之適用，先予敘明。本件兩造均有於系爭契約簽訂後之112年1月28日簽章於系爭定金收據上，足見兩造間有變更系爭契約第8條約定之合意，自應認原告已同意定金之處理改依系爭定金收據之約定

為之，即依系爭定金收據第5條第1款之約定：「不得超過賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限」加以計算，伊須支付原告之服務報酬費用為16萬元(計算式：2億x2%x4%=16萬)，原告請求被告給付100萬元實有未洽；又原告於簽立系爭契約後第10天(即112年1月28日)旋即覓得買方，且原告亦無刊登廣告等行銷行為，是其所支出之仲介成本費用，顯然有限，並依民法第572條規定請求酌減報酬等語，資為抗辯。

㈡並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按稱居間者，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。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解，並應通觀全文，斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院109年度台上字第2041號判決意旨參照）。再按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項定有明文。再依系爭契約第15條「疑義之處理」亦規定：「本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第11條第2項規定，為有利於委託人之解釋」（卷19頁）。本件原告以居間不動產為業，其所預定之系爭契約及系爭定金收據均屬定型化契約，而有上開規定之適用，闔先敘明。

㈡經查，關於沒收定金之處理，系爭契約第8條及系爭定金收據第5條之約定並不相同，參以系爭定金收據係於系爭契約簽訂後所簽訂，且係被告收受系爭支票之同日所簽訂（均為112年1月28日），此有被告就出售系爭不動產委任之代理人游淑美簽收系爭支票之字據及系爭定金收據可參（卷23、26

頁），應認兩造就違約定金之沒收及返還，係以系爭定金收據之約定為據，被告此部分所辯，已堪採憑；次查，系爭定金收據第5條約定：「因可歸責於買賣當事人一方之事由而不依約履行時，他方得經定期催告後解除契約，並請求損害賠償；其賠償金額買賣雙方議定如下：屆時買方不買定金沒收視為違約，違約金處理；受託人與賣方各二分之一，但不得超過賣方應付受託人仲介服務費百分之四為限。（第1款）賣方不賣定金加壹倍返還，另須支付受託人出售總價之百分之二服務費(定型化契約原記載為百分之四，後以手寫改記載為百分之二)。恐口無憑，特立此據。（第2款）」（卷25頁），系爭契約第5條則約定本件買賣成交時之服務報酬為實際成交價之2%（卷18頁），以此計算，原告於買方違約不買時，得請求之金額應為16萬元(計算式：2億x2%x4%=16萬)，原告雖主張系爭定金收據第5條第1款所記載之百分之四係指成交價即買賣價金的4%，以此其本得請求之服務報酬上限當做沒收違約金之上限云云，然如前所述，系爭契約第5條已約定本件服務報酬為成交價之2%，核與上開成數（4%）不符，其主張已難採憑，參以兩造事後就所收定金另行簽訂之系爭定金收據，於第5條第2款復就賣方不賣時之違約處罰，以手寫方式就本件服務報酬由出售總價之4%改寫為2%，應認兩造就本件被告應付之服務報酬為總價之2%乙節，於簽訂系爭定金收據時，均有認識及認知，卻僅於系爭定金收據第5條第2款賣方不賣之部分為修正，而未就同條第1款買方不買之部分為修正，應認係有意保留而非疏未慮及，且原告迄未就此部分主張舉證加以說明，自難認原告上開主張為可採。

㈢綜上，兩造就沒收定金乙節既已於收受定金之同日，另立系爭定金收據為據，復於系爭定金收據第5條第2款改寫本件之服務報酬成數為2%，則被告抗辯依同條第1款之約定，原告得請求之違約定金不得超過賣方應付受託人仲介服務費4%為

限，依此加以計算，則其須支付原告之金額為16萬元等語（計算式:400萬×4%=16萬），自屬可採。

四、綜上所述，原告依系爭定金收據第5條，請求被告給付16萬元，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，為有理由，應予駁回，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定擔保金額准許之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　21　　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（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　胡釋云