

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第293號

上訴人 陳韋岑

訴訟代理人 李翰承律師

吳羿璋律師

被上訴人 永原不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 邱黃詩庭

訴訟代理人 秦睿昀律師

李佳穎律師

洪珮珊律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國113年8月20日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第861號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國112年6月16日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由伊代理銷售上訴人所有坐落高雄市○○區○○段00○○地號土地及其上同段4050建號即門牌號碼高雄市○○區○○路000號建物（下合稱系爭不動產），委託期間自該日起至同年8月7日止，銷售底價為新臺幣（下同）3,000萬元，服務報酬為實際成交價4%，且上訴人於買方出價已達委託價格時，應於伊通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂買賣契約，如因可歸責於上訴人之事由致無法完成簽約，上訴人應按原約定服務報酬之計算方式給付違約金，嗣並簽訂契約變更附表將委託期間

01 延長至同年8月31日止。惟伊於同年8月20日竟得買家即訴外  
02 人陳○明願以3,000萬元購買系爭不動產，並拍攝陳○明所  
03 交付之300萬元支票及簽署之「不動產買賣意願書」傳送予  
04 上訴人，上訴人卻拒不簽訂買賣契約，伊自得請求上訴人支  
05 付成交價4%即120萬元之違約金，為此爰依系爭契約第10條  
06 第2項之約定提起本件訴訟，聲明：(一)上訴人應給付被上訴  
07 人120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
08 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、上訴人則以：伊於112年8月20日應被上訴人邀約而至其門市  
10 與意向買家商談時，已不同意以3,000萬元出售系爭不動  
11 產，又「底價」為可能可以成交之參考價格，非必須成交之  
12 價格，伊未與被上訴人約定買方出價達底價，伊即負有簽訂  
13 買賣契約之義務，否則系爭契約第10條第2項應約定如買方  
14 出價已達「底價」而非「銷售委託價格」時，伊應簽訂買賣  
15 契約，且若確係如此，被上訴人斯時亦無須通知伊到場與意  
16 向買家協商買賣相關事宜。其次，若認系爭契約第10條第2  
17 項之委託價格為3,000萬元，因系爭契約為定型化契約，該  
18 條項又已剝奪伊選擇優於底價交易條件或其他交易對象之自  
19 由，變相排除民法第568條第1項規定之適用，與居間契約之  
20 立法意旨矛盾，且若被上訴人不論磋商結果是否符合伊之較  
21 佳利益，即得以委託條件強令伊選擇接受或給付服務費，致  
22 伊無取捨權利，被上訴人即無盡善良管理人義務為磋商之必  
23 要，難以達成系爭契約目的，該條項約定已違反消費者保護  
24 法（下稱消保法）第12條第2項第2、3款而無效。縱認伊應  
25 依系爭契約第10條第2項之約定給付違約金，被上訴人於伊  
26 委託銷售期間僅帶看1組客戶供伊議價，價格又未達委託銷  
27 售價格3,280萬元，其為系爭不動產買賣所付出之成本、勞  
28 力非多，又因伊不同意簽訂買賣契約，省卻協助買賣雙方處  
29 理簽約、過戶、點交手續等事宜所需付出之人事、勞務費  
30 用，被上訴人請求之違約金過高等語，資為抗辯。

31 三、原審判決命上訴人給付被上訴人60萬元本息，並為准免假執

01 行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人  
02 就其敗訴部分提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分  
03 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之  
04 聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其  
05 敗訴部分，未聲明不服，已確定在案）。

06 四、兩造不爭執事項：

07 (一)兩造於112年6月16日簽訂系爭契約，約定由被上訴人代理銷  
08 售上訴人所有系爭不動產，委託期間自112年6月16日起至同  
09 年8月7日止，嗣並簽訂契約變更附表，將委託期間延長至同  
10 年8月31日止。

11 (二)系爭契約第10條第2項約定：若買方同意本契約之出售條件  
12 及出價已達委託價格，甲方（即上訴人）同意授權乙方（即  
13 被上訴人）無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方  
14 成交並代為暫時保管定金。甲方應於乙方通知後5日內或依  
15 書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收  
16 定金時，將定金交付甲方後，該定金即為買賣價款之一部  
17 分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應  
18 加倍返還買方已付之定金，並願依第5條之約定服務報酬給  
19 付乙方作為違約金。

20 (三)系爭契約第2條約定委託銷售價格為3,280萬元，並於第20條  
21 特約條款約定：「一般買賣底價3,000萬元正，服務費  
22 4%」。

23 (四)系爭契約第5條約定服務報酬為實際成交價4%。

24 (五)被上訴人於112年8月20日覓得買家簽訂不動產買賣意願書，  
25 願以3,000萬元購買系爭不動產，並交付面額300萬元之支票  
26 支付定金，但被上訴人於同日以LINE通訊軟體告知上訴人  
27 後，上訴人並未出面簽訂買賣契約書。

28 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

29 按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，  
30 消保法第11條第2項定有明文。又解釋契約，應於文義上及  
31 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約

01 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其  
02 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要  
03 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。經查：  
04 (一)被上訴人以不動產仲介經紀業為其所營事業，有商工登記公  
05 示資料可憑（審訴字卷第29至31頁），則其既以提供房地買  
06 賣仲介服務為營業，自為消保法所稱之企業經營者。又上訴  
07 人與被上訴人簽訂系爭契約接受房屋買賣仲介服務，目的非  
08 在於執行業務或生產使用，顯是以消費為目的而接受服務之  
09 消費者，則兩造間就仲介服務所發生之法律關係，自為消費  
10 關係，而有消保法之適用。另觀諸系爭契約除少數預留空格  
11 及第20條特約條款以手寫填載外，其餘條款均為事前印刷完  
12 成，有該契約可稽（審訴字卷第13至18頁），其上載條款顯  
13 為被上訴人為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先  
14 擬定之定型化契約條款，而系爭契約為定型化契約。

15 (二)被上訴人固主張依系爭契約之總體解釋，系爭契約第10條第  
16 2項所約定之「委託價格」應包含買方出價達底價之情況云  
17 云，惟系爭契約第10條第2項為定型化契約條款，且該條款  
18 約定買方出價達「委託價格」時，上訴人具有簽立買賣契約  
19 之義務，未約明「委託價格」併指第2條之「委託銷售價  
20 格」及第20條之「底價」，即難逕認「底價」亦屬第10條第  
21 2項所指委託價格，則此疑義依首揭規定，即應為有利於消  
22 費者之解釋。又系爭契約第2、10條均為事先印刷完成之條  
23 款，僅分別預留空格以供填載金額及上訴人簽名授權代收定  
24 金，且通觀系爭契約全文，原印刷內容均未提及「底價」一  
25 詞，該詞為兩造於特約條款另以手寫所為約定，有該契約可  
26 查，且兩造係於簽約時同時填載委託銷售價格及底價一節，  
27 為兩造所不爭執（見本院卷第62、106頁）。則以被上訴人  
28 於擬定第10條第2項時，本無從預期簽約時會另特別約定底  
29 價，該條項所稱委託價格應係同與該條為預先擬定之第2條  
30 所稱委託銷售價格而言，且兩造既有需要於約定委託銷售價  
31 格外另約定底價，並於所約定底價後另標示「服務費4%」，

01 足見底價與原所預擬之委託銷售價格意義不同，原適用於委  
02 託銷售價格之契約條款在未另行指明之情況下，不當然適用  
03 於底價，否則無須在第5條已約明服務報酬為實際成交價  
04 4%，復在特約條款約定底價時另予載明以底價售出報酬仍為  
05 4%。況依兩者文義及房地交易狀況，委託人當係希望以較高  
06 之委託銷售價格售出，不至最後均無法售出時，始會考慮所  
07 謂底線之底價，此間之落差，即係受託人當為委任人盡力協  
08 商磋商之工作，為其善良管理人義務之範圍，否則豈非有人  
09 逕出底價而無須任何磋商即可成交，委任人則無權拒絕且即  
10 須為此支付仲介報酬，且又何須於底價外另約定委託銷售價  
11 格者，此顯失委任之公允，故就最差條件之底價，非委任人  
12 於磋商後同意或其有故為違約情事，應不得認受託人即有代  
13 之成交之權利。基此，系爭契約既未載明第10條第2項同適  
14 用於買方出價達底價之情況，即不能逕予擴張而為不利於消  
15 費者之解釋，是被上訴人上開主張，尚非可採，而上訴人抗  
16 辯買方出價僅達底價需徵得其同意方可出售，其無簽訂買賣  
17 契約之義務一節，應可採信。

18 (三)被上訴人雖主張其已覓得陳○明願以3,000萬元購買系爭不  
19 動產，上訴人卻拒不簽訂買賣契約，其應得依系爭契約第10  
20 條第2項約定請求給付違約金云云。惟如前述，非買方出價  
21 達底價之3,000萬元，上訴人即具簽訂買賣契約之義務，被  
22 上訴人既未舉證上訴人有何故為違約拒不出面磋商情事，又  
23 未得其同意，即不得以上訴人拒不簽立買賣契約為由，依系  
24 爭契約第10條第2項約定請求給付違約金，是其上開主張，  
25 尚屬無據。

26 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第10條第2項約定，請求上  
27 訴人給付60萬元本息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲  
28 請亦失所附，應併予駁回。原審判命上訴人如數給付，自有  
29 未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
30 有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。又本  
31 件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，併此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

05 民事第二庭

06 審判長法官 黃宏欽

07 法官 陳宛榆

08 法官 楊淑儀

09 以上正本證明與原本無異。

10 本件不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

12 書記官 洪以珊