臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第429號

原　　告　欣盛泰不動產有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王壽典

訴訟代理人　江錫麒律師

　　王炳人律師

複代理人　　黃文志律師

被　　告　鄭勝水

訴訟代理人　馮彥錡律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國115年1月15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：兩造於民國114年5月25日簽訂「房屋一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），被告委託原告銷售其所有之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街000號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地苗栗縣○○鎮○○○段○○○段000地號土地（權利範圍全部）（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產）。委託銷售價格為總價新台幣（下同）4,800萬元。委託銷售期間自114年5月25日起至115年5月24日止，服務報酬為成交總價的百分之4。原告於114年6月17日居間仲介，取得訴外人謝運鎮（下稱謝運鎮）提出以總價4,800萬元購買系爭不動產，符合被告之委託條件，詎被告遲未依約配合簽訂買賣契約等相關契約，經催告後仍不履行，甚至表示要「解除這份契約」等語，顯然係可歸責於被告而無法簽訂書面買賣契約，依系爭契約第6條第1項、第2項及第12條第4項、第5項約定，買賣契約即為成立，並視為原告已經完成

居間仲介義務，而得請求百分之4即192萬元報酬或被告應支付委託總價格百分之4即192萬元作為違約金，爰依系爭契約提起本訴。就被告答辯部分，原告之意見略以：㈠被告已確實在「契約審閱權」欄位簽名，該欄位並載明「本人已詳閱本契約之內容並行使審閱權完畢」，足證原告已經提供審閱期間。被告於111年4月間亦曾委託與原告相同加盟體系之訴外人欣誼泰不動產有限公司，銷售系爭不動產，被告當時所簽訂之委託銷售契約與系爭契約幾無差別，足徵被告對於原告提供之定型化委託銷售契約內容均清楚明瞭。㈡所謂不動產委託銷售者，係指委託人將其所有之不動產，約定一定範圍之銷售價格，委託受託人得於一定期間內，代為尋找買主，於成交後，支付報酬與受託人之契約。是委託標的係何人所購買，並非不動產委託銷售契約之主要處理事項，亦即，不動產委託銷售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託人所定價格購買不動產」，雖系爭契約第2頁上方「委託人同意飛鷹地產所屬加盟店聯賣並可刊登廣告及帶看銷售。委託人簽章：」，該委託人簽章處並無被告之簽名。惟關於「聯賣」之條款於系爭契約第13條即定有明文，被告亦已確實在系爭契約簽名，足證被告已同意原告聯賣並可刊登廣告及帶看銷售。㈢系爭不動產為價值達4,800萬元之高總價物件，在市場上之流通性本屬不佳，被告於111年間即有意以4,378萬元出售系爭不動產，並曾委託欣誼泰不動產有限公司出售，惟始終乏人問津，無法順利出售，現經原告傾力銷售、四處奔波替被告找尋買家後，終尋得謝運鎮出價承購完成居間仲介之義務，原告難謂無承受相當之時間成本風險，是系爭契約關於居間報酬及違約金內容約定，均難謂對於被告有失公平及有違反誠信與平等互惠原則等語。並聲明：被告應給付原告192萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另陳明願供擔保，請宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約未予被告至少3日之審閱期間，依消費者保護法第11條之1第3項規定，系爭契約各條款均不構成契約內容。原告法定代理人係自行上網搜尋，查得被告所有系爭不動產，透過管道主動致電被告，與被告相約於114年5月25日見面，並由原告公司之法定代理人王壽典（下稱王壽典）親自與被告商談委託銷售事宜。王壽典於當天即出示原告制式之委託銷售契約書交由被告簽署，未給予被告3日審閱期間，王壽典於系爭契約首行關於「契約審閱權」之欄位下方手寫：「本人已詳閱本契約內容並行使審閱權完畢」後，要求被告於該欄最末「委託人簽名」處簽名，惟實際上被告並未行使審閱權並詳閱系爭契約，否則豈有可能未注意不動產標示委託銷售範圍漏載「土地」之契約必要之點。

㈡兩造於114年5月25日口頭約定被告委託原告銷售系爭不動產，分別係農舍及特定農業區農牧用地，依農業發展條例第18條第4項規定，農舍應與其坐落之農牧用地併同移轉。惟原告卻於系爭契約第1條不動產標示委託銷售範圍之應記載事項，僅記載銷售「建物」，未記載銷售「土地」，致使原告所提出謝運鎮簽署買方議價委託書之承購標的亦僅承購「建物」，未承購「土地」。則兩造訂定系爭契約內容、謝運鎮與原告簽署之買方議價委託書內容，均違反農業發展條例第18條第4項規定之強制規定，依民法第71條規定應為無效。

㈢縱使認為系爭契約有效，惟被告未同意「聯賣」，兩造簽訂系爭契約第13條固有關於聯賣之記載，但系爭契約係由原告預先擬定印製之契約條款，屬定型化契約條款；系爭契約第2頁上方，有另行以藍色墨水加註蓋印「委託人同意飛鷹地產所屬加盟店聯賣，並可刊登廣告及帶看銷售。委託人簽章：」等文字，被告未同意上開約定因而未於該欄位簽名，上開另行加註之文字，屬個別磋商條款，應優先適用且既有疑義，自應為有利於消費者即被告之解釋。是訴外人欣瑞泰不動產有限公司（下稱欣瑞泰公司）與謝運鎮簽訂買方議價

委託書，與原告無涉，難謂原告已完成居間仲介之義務，原告請求給付居間報酬應無理由。

㈣原告未盡委託人之善良管理人注意義務，且被告已於114年6月16日向王壽典表示要等變更為工業用地後再來賣，目前不再委託原告銷售系爭房地之意思，應生終止系爭契約之效力，依民法第571條、第549條規定，原告請求被告給付報酬應無理由。

1.兩造於114年5月25日簽訂系爭契約時，原告未據實提供近3個月之成交行情供被告訂定售價之參考，系爭契約第8條第1項後段固記載「確已提供參考無誤」，惟上開文字係原告提供事前以電腦打字並輸出製作之定型化契約條款，與事實並不符，應由原告即企業經營者舉證已有履行該款義務，始為公允。

2.於114年5月25日兩造訂定系爭契約當日，被告已向王壽典告知，系爭土地目前正在辦理變更工業用地，「不急著賣，要看後續才能真正判斷這塊地的價值」等語；被告復於114年6月16日向王壽典提出：以AI試算系爭土地變更為工業用地後，系爭不動產價值為5,800萬至6,000萬元，並提出附近實價登錄行情後，被告明確向王壽典表示：原先開價4,800萬元價格偏低，「還是等我變更工業用地後再來賣好了」、「就如同我一開始的態度，並不急著賣，除非有好的價格，現在，個人看來還不到好球帶」，被告既已向王壽典明確表示目前開價4,800萬元偏低，要等變更為工業用地後再來賣，目前不再委託原告銷售系爭房地之意思。然原告無視被告上開委託訴求及終止居間契約之意思，竟旋於翌日即114年6月17日向被告表示已以4,800萬元低價成交，並收受謝運鎮交付100萬元斡旋金。以上，原告顯已違反善良管理人注意義務，為利於被告之相對人謝運鎮之行為，亦違反誠實及信用方法，收受被告之相對人交付100萬元斡旋，依民法第571條規定，原告不得向被告請求報酬。

㈤依內政部頒布不動產委託銷售契約書範本第11條第1項關於

違約之處罰規範：「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，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：㈠委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。㈡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者。㈢受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。依上述範本條文，僅有委託人即消費者於「簽立書面買賣契約後」，因可歸責於委託人即消費者之事由而解除買賣契約時，委託人即消費者始須負違約責任，且違約之處罰僅係「支付第五條約定之服務報酬」（即最高百分之4）。惟系爭契約第12條第4款、第5款之定型化契約條款意旨，如因可歸責於委託人即消費者事由未簽訂書面買賣契約即構成違約，顯係將委託人即消費者違反契約義務並受違約處罰之時點提前至「簽立書面買賣契約前」，且違約之法律效果訂定「除第一項給付委託總價格百分之二之服務報酬外，委託人仍應支付委託總價格百分之四作為違約金」（即百分之6），超過上開內政部範本之違約罰則上限。系爭契約第12條第4款、第5款之定型化契約條款顯然牴觸內政部頒布不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第2款規定，加重消費者須負擔顯不相當之賠償責任，顯不利於消費者，有違反誠信原則與平等互惠原則，對於消費者顯失公平，依消費者保護法第12條第1項規定，系爭契約第12條第4款、第5款之定型化契約條款應為無效。退萬步言，倘本院認為系爭契約第12條第4款、第5款規定有效，惟被告否認有違約，原告應舉證證明之。倘本院認為被告有違反系爭契約，惟兩造約定「委託總價百分之四」違約金過高，爰依民法第252條規定請求酌減之，且應減至委託總價百分之0.5至百分之1等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。另陳明如受不利判決，願供擔保請宣告免為假執行。

三、兩造協議簡化爭點如下（本院卷第186至187頁、第245頁）（因書寫代稱之便，文字略做調整）：

㈠不爭執事項

1.兩造於114年5月25日簽立房屋一般委託銷售契約書（即系爭契約），性質屬居間契約，系爭契約上記載由被告委託原告以4,800萬元之價額，銷售系爭房屋，委託銷售期間自114年5月25日起至115年5月24日止。但被告實際上委託原告銷售的標的，包含系爭房屋及系爭土地。

2.系爭契約第6條第1項約定：「委託人承諾買方之要約條件或買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」；同條第2項約定：「委託人同意買賣契約成立後，即有按買賣成交總價格的百分之肆（含稅）支付受託人服務報酬之義務…。」

3.系爭契約第12條第1、4、5款約定：「有下列情形之一者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第一項給付委託總價格百分之二之服務報酬外，委託人仍應支付委託總價格百分之四作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人。一、委託期間內，因可歸責於委託人之事由而片面終止委託契約關係者。四、買賣契約成立後，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約，並應於五日內至受託人指定處所與買方簽訂買賣契約書（但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定），委託人無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者。五、買賣契約成立後，委託人反悔不賣或因可歸責於委託人之事由致無法簽訂書面買賣契約者。」。

4.系爭契約第13條約定：「委託人同意將本委託標的物資訊及成交資訊提供給受託人，其所屬聯賣組織及加盟總部、受託人加入之網站、機構、團體進行公開展示、網路傳輸、行銷、分析及運用，並同意委由受託人所加入之聯賣組織流通銷售。前述所稱之聯賣組織，係指飛鷹地產之加盟店。為維護交易安全，委託人同意前述受託人得向政府機關調閱土地、建物登記謄本，供受託人銷售之用。」。

5.訴外人謝運鎮與欣瑞泰公司於114年6月17日簽立買方議價委託書，上開委託書記載謝運鎮委託欣瑞泰公司就系爭房屋以4,800萬元向被告議價，委託期間自同日起至116年7月16日止（下稱系爭議價委託書）。

6.系爭委託銷售契約書第二頁上方「委託人同意飛鷹地產所屬加盟店聯賣並可刊登廣告及帶看銷售。委託人簽章：」，該委託人簽章處並無被告之簽名。

7.原告起訴狀繕本送達被告之日為114年9月1日（本院卷第39頁）。

㈡爭執事項：原告主張依系爭契約第6條第1、2項（先位主張）；第12條第4、5款約定（備位主張），請求被告給付192萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠被告委託原告銷售之標的，包含系爭房屋及系爭土地，為兩造所不爭執（不爭執事項1.）。但系爭契約僅記載由被告委託原告銷售系爭房屋，並未記載系爭土地，土地標示欄位均空白（本院卷第53頁）。而訴外人謝運鎮與欣瑞泰公司於114年6月17日簽立之系爭議價委託書（本院卷第55頁），記載謝運鎮委託欣瑞泰公司就系爭房屋以4,800萬元向被告議價，並不包含系爭土地，系爭議價委託書之土地標示亦均為空白。而證人謝運鎮到庭具結證稱其欲購買之標的是土地，其第一次看到廣告紙的時候，廣告紙是寫要賣地，但仲介告訴伊這塊土地上有房子，寫議價委託書的時候，伊是要買土地和房子。伊當時沒有認真看議價委託書的內容，而且當時仲介給伊看的東西很模糊，伊也不知道為什麼只有寫房子，房子已經很舊，不可能值4,800萬元，伊看是定型化契約就簽了，伊沒有看內容等語（本院115年1月15日言詞辯論筆錄第3至4頁）。可證證人謝運鎮係欲以4,800萬元價格購買系爭不動產，而非僅購買系爭房屋，系爭議價委託書之記載顯與證人謝運鎮之意思表示不符。而被告與證人謝運鎮並不認

識，於原告於114年6月17日提出系爭議價委託書時（參本院卷第27頁對話紀錄），被告無從確認謝運鎮之內心真意，亦即於原告提出系爭議價委託書予被告之時，系爭議價委託書之買賣標的（系爭房屋）與被告所委託出售之標的（含系爭房屋與系爭土地）並不相符，在原告僅能依系爭議價委託書之文字，辨認謝運鎮所欲購買之標的前提下，原告所提出之系爭議價委託書，既與系爭契約之出售標的不符，自無從依系爭契約第6條第1項：「…買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」之約定，而認被告與謝運鎮之買賣契約已成立。

㈡按預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。而房屋及基地之買賣，為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定。是以買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成立（參最高法院102年度台上字第69號判決意旨）。依系爭契約第6條第1項約定：「委託人承諾買方之要約條件或買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」；同條第2項約定：「委託人同意買賣契約成立後，即有按買賣成交總價格的百分之肆（含稅）支付受託人服務報酬之義務…。」，從其文義「買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」，所謂「總價、付款方式或其他購屋條件」，即已包含買賣契約本約應有之買賣條件，買受條件均與委託人之出售條件相符，則買賣契約即為成立，且依同條第2項約定，買賣契約成立後，委託人有支付受託人服務報酬之義務，是依上開已明確記載之文義，系爭契約第6條第1項之買賣契約，應指買賣契約本約，而非買賣契約之預約，原告即受託人亦未主張系爭契約第6條第1項所稱「買賣契約」是指「買賣契約之預約」。況謝運鎮簽署

之系爭議價委託書，與系爭契約之出售標的不符，亦無從依系爭契約第6條第1項，認被告與謝運鎮間成立買賣契約之預約。

㈢依系爭契約第6條第1項約定，買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。反之，買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件與系爭契約之委託條件有任一項不符，或者無法判斷是否相符時，買賣契約自不能認為已成立。經查，系爭議價委託書除購買標的為系爭房屋，與被告實際之委託條件尚包含系爭土地，有所不符外，系爭議價委託書記載之付款方式，包含各期付款之比例及買賣雙方於付款同時應履行之條件（參系爭議價委託書第2條承購總價格及付款方式第2款之表格），亦與系爭契約第4條付款方式第1款：「委託人同意於簽訂不動產買賣契約書時，配合代書作業流程協議買方之付款方式，並於交屋前將買賣價金存放於履約保證專戶。」之約定不符，因此款約定委託人之付款方式係配合代書作業流程與買方協議，顯與買方謝運鎮已設定之各期付款比例並不符合，且系爭契約第4條之付款方式各項中並未記載買賣雙方於付款同時應履行之條件。又，系爭議價委託書第2條承購總價格及付款方式第3款約定：「辦理買賣價金信託履約保證者，應由受託人指定之特約建築經理公司辦理之，相關手續費用由買賣雙方各負擔二分之一。」，惟系爭契約第4條之付款方式第1款末段，僅約定委託人同意於交屋前將買賣價金存放於履約保證專戶，並未約定由受託人指定之特約建築經理公司辦理之，亦未約定相關手續費用由買賣雙方各負擔二分之一。再者，不動產買賣時，關於不動產之現況，包含是否有出租、遭他人占用、未登記之法定他項權利、有無包括增建、違建、有無滲漏水、是否有非自然死亡、有無附屬設備，及如何點交，例如現況點交、非固定物不點交或瑕疵應否修補後再點交等等，均是影響承買意願及價格之重要因素，而系爭議價委託書未將被告簽認之不動產標的現況

說明書（本院卷第83至85頁）列為附件，是以被告就系爭不動產重要事項所簽認之不動產標的現況說明書，是否亦均得買方謝運鎮之同意及確認，未見原告舉證證明，尤以系爭不動產有出租情形（本院卷第83頁），租賃期間及租金數額等，買方是否知情且同意依法承接租賃契約均不明。因此，買方謝運鎮就系爭不動產之「其他購屋條件」為何，無從由系爭議價委託書中得知，無從認定買方之「其他購屋條件」已符合本契約之委託條件。再者，依系爭議價委託書第5條議價條件第2款記載：「於議價有效期間內若賣方接受買方之承購價格及本議價書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效…。」，依此，若賣方不接受買方之承購價格及系爭議價委託書之條款時，買賣契約即未成立生效，而本件被告即賣方並未同意買方謝運鎮之承購價格，原告亦未舉證證明被告同意系爭議價委託書之條款，依系爭議價委託書第5條第2款約定，無從認定本件買賣契約已成立生效。末查，系爭契約第7條委託人義務第6款約定：「買賣價金與條件一致時，委託人應負有簽認要約書或議價委託書等相關契約之義務。」，衡諸不動產買賣交易是買賣雙方之重大財務決定，甚至影響日後個人及生活環境之改變，應謹慎從事，除了總價金以外，有許多諸如付款方式、原有抵押權設定之處理、過戶及交屋期程、瑕疵修復責任等等，均可能影響買賣雙方之出售或購買意願，是系爭契約第7條第6款所謂「買賣價金與條件」一致，應係指除了總價金以外，要約書或議價委託書之條件，與委託人之委託條件一致，委託人始負有簽認要約書或議價委託書之義務。而系爭契約與系爭議價委託書之條件，有不一致或無法判斷是否一致之情形，已如前述，是被告並無簽認系爭議價委託書之義務。依上所述，原告主張依系爭契約第6條第1、2項約定，請求被告給付買賣成交總價格百分之4即192萬元之服務報酬，為無理由。

㈣原告主張依系爭契約第12條第4、5款約定，請求被告給付委託總價格百分之4即192萬元違約金，亦為無理由。依系爭契

約第12條第4、5款約定：「有下列情形之一者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第一項給付委託總價格百分之二之服務報酬外，委託人仍應支付委託總價格百分之四作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人。…四、買賣契約成立後，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約，並應於五日內至受託人指定處所與買方簽訂買賣契約書（但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定），委託人無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者。五、買賣契約成立後，委託人反悔不賣或因可歸責於委託人之事由致無法簽訂書面買賣契約者。」，因被告與謝運鎮之本件買賣契約並未成立，已如前述，被告自無配合簽認系爭議價委託書、簽訂買賣契約書之義務或有於買賣契約成立後，反悔不賣或可歸責於被告之事由無法簽訂書面買賣契約等情形，與系爭契約第12條第4、5款約定不符，原告主張依系爭契約第12條第4、5款，請求被告給付192萬元違約金，尚屬無據。

㈤爭契約第6條第1項、第12條第4、5款約定，依民法第247條之1第2、4款、消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效。

1.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，加重他方當事人之責任或於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第2、4款定有明文。定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之，消費者保護法第12條第1項、消費者保護法施行細則第13條亦分別有明文規定。系爭契約是原告預定用於受託出售不動產而訂定之契約，被告為欲出售不動產之一般個人為消費者，系爭契約應屬民法第247條之1、消費者保護法第12條所稱定型化之契約。

2.依系爭契約第6條第1項約定，須買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約

始為成立，然系爭契約除購買總價外，「付款方式或其他購屋條件」，無法依系爭契約明確確定內容為何，且顯與原告預定用於受託購買不動產而訂定之系爭議價委託書之「付款方式或其他購屋條件」不符，在無法確定系爭契約「付款方式或其他購屋條件」之內容前，即賦予買賣契約成立之法律效果，使被告負有簽認要約書、議價委託書及書面買賣契約之義務，使買賣雙方因此負擔買賣契約之法律上權利義務、使委託人即原告取得請求委託總價格百分之4之服務報酬（系爭契約第6條第2項）或違約金之權利（系爭契約第12條第4、5款），對於消費者之被告一方，顯屬加重他方當事人之責任且於他方當事人有重大不利益之約定，且顯失公平。

3.參酌內政部頒布不動產委託銷售契約書範本（下稱部頒委託銷售契約範本）第5條服務報酬第1、2項規定：「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__（最高不得超過中央主管機關之規定）。前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬百分之__予受託人，餘百分之__於交屋時繳清。」，依此，委託人僅於「買賣成交」、「與買方簽訂買賣契約時」，始支付約定之服務報酬予委託人並分2次繳清。且並無「買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立」之約定。再依部頒委託銷售契約範本第11條違約之處罰第1項約定：「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，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：㈠委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。㈡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者。㈢受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。」，依此，除該條項第1、3款情形外，委託人即賣方與買方「簽立書面買賣契約」後，因可歸

責委託人之事由而解除買賣契約時，始有給付違約金之義務。然依系爭契約第6條第1項結合系爭契約第12條第4、5款約定，買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。然系爭契約除購買總價外，「付款方式或其他購屋條件」，無法依系爭契約明確確定其內容為何，於系爭契約無法確定委託人之付款方式或其他購屋條件為何，買賣雙方亦未就買賣契約其他重要交易事項（標的物現況之確認、抵押權登記應塗銷或由買方承受、過戶時程、點交方式、履約保證公司之擇定及費用負擔等…）達成協議之前，即率謂買賣契約成立，進而使委託人負有給付服務報酬、簽立書面買賣契約之義務，若發生買賣雙方就其他交易事項無法達成協議時，即依系爭契約第12條第4、5款約定，對委託人課以與服務報酬等額之違約處罰，對委託人之責任誠屬加重，就並非不動產買賣專業之一般消費者而，屬重大不利益之約定，違反誠信原則且顯失公平，爭契約第6條第1項、第12條第4、5款約定，依民法第247條之1第2、4款、消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效。

4.我國不動產經紀業者於成屋交易過程中，一方面接受賣方委託仲介不動產交易，另一方面又代為傳達買方之要約，係交易過程中，唯一全盤掌握相關交易資訊者，相較不動產交易雙方而言，明顯居於資訊優勢之地位，故在不動產經紀服務市場，不動產經紀業者與賣方，以及不動產經紀業者與買方間具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展（以上引用公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明），輔以不動產經紀業者與消費者間之服務費糾紛，為兩者間主要糾紛類型之一，秉持資訊透明及信實服務之不動產經紀業者，應更詳實、謹慎制定各種定型化契約之條款，誠如本案證人謝運鎮所言，其看到是定型化契約就簽了，其並沒有看議價委託書的內容等語，在消費者

如此信賴其所委託之不動產經紀業者時，業者在求取服務報酬之前，在定型化契約內容的擬訂上，應更嚴加保護消費者的權益，契約簽訂前除確實給予審閱期間外，也須對消費者詳細解說，期能消弭交易糾紛於無形，不致辜負消費者之信賴。

五、綜上所述，原告主張依系爭契約第6條第1、2項及第12條第4、5款約定，請求被告給付192萬元本息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所依附，併予駁回。

六、原告聲請傳喚證人即原告法定代理人王壽典，待證事實為被告雖於114年6月16日以訊息表示「還是等我變更工業用地之後再來賣好了」等語，惟此僅為討論價格過程，被告仍有同意以4,800萬元出售一節。惟查，被告於本件言詞辯論終結前均未同意與訴外人謝運鎮簽訂買賣契約，而本件原告之請求權基礎為系爭契約第6條第1、2項或第12條第4、5款，是本件之審究者應為：依系爭契約上開條款約定，（於被告未同意與謝運鎮簽訂買賣契約之情形下）被告與謝運鎮有無就系爭不動產成立買賣契約？是原告主張之待證事實，與判決結果並無影響，爰不予傳喚證人王壽典。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　張淑芬

以上正本係照原本作成。

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（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　　115　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　郭嫚甯