

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2892號

原告 高城邦不動產經紀有限公司

法定代理人 陳麗昭

訴訟代理人 賴玉梅律師

被告 黃金中

訴訟代理人 黃禹翔

廖寶慧

上列當事人間請求給付服務費用等事件，經本院於民國111年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣64萬元，及自民國110年12月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣64萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告以「台灣房屋三峽北大大學特許加盟店」對外經營不動產仲介經紀業務，被告於民國110年5月7日將其所有座落新北市○○區○○段00地號土地及其上同段40建號建物，即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號之房屋(下合稱系爭不動產)，委託原告以新臺幣(下同)1,880萬元作為廣告銷售價，委託期間為110年5月7日起至110年12月31日止，並授權其妻即訴外人廖寶慧代理被告簽立不動產專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)及契約變更附表，約定當買方出價達1,720萬元時，被告即同意出售系爭不動產，且以系爭契約第5條約定原告媒合仲介後可得服務報酬為實際成交價4%。嗣因無人願意承買系爭不動產，兩造於110年10月12日另簽立契約變更附表(下稱系爭附表)，約定將委託銷售廣告價

01 格變更為1,698萬元，但買方出價達1,580萬元時，被告即同
02 意出售系爭不動產。

03 (二)原告於110年10月29日覓得買方即訴外人吳俊旺表示願以
04 1,600萬元承買系爭不動產，已達系爭附表之條件，依系爭
05 契約第10條約定：若買方同意本契約之出售條件及出價已達
06 委託價格，甲方(即被告)同意授權乙方(即原告)無須再行通
07 知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定
08 金，是原告即將吳俊旺交付之幹旋金10萬元轉為定金，並由
09 吳俊旺簽立不動產買賣意願書及承買確認書。因吳俊旺出價
10 已達被告同意出售系爭不動產之價格，雙方就買賣契約必要
11 之點互相意思表示一致，是被告與吳俊旺間已就系爭不動產
12 成立買賣契約，原告完成居間仲介之義務，依系爭契約第5
13 條約定被告應給付原告服務報酬64萬元。惟經原告通知被告
14 與吳俊旺簽立書面買賣契約，被告竟拒絕出面簽立書面買賣
15 契約，復於110年11月4日寄發存證信函予原告稱欲撤銷價款
16 變更之意思表示，其無正當理由拒絕與原告仲介之買方簽立
17 書面買賣契約，係故意阻止給付服務報酬條件之成就，應視
18 為條件業已成就。此外，本件無法完成簽約係因可歸責於被
19 告之事由，依系爭契約第10條第2項約定，被告應給付原告
20 系爭契約第5條約定之服務報酬64萬元作為違約金等語。爰
21 依系爭契約第5條、第10第2項，請求擇一為勝訴判決，並
22 聲明：1. 被告應給付原告64萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 原告願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 原告業務員陳政瑞於簽立系爭契約時，未提供內政部版定型
27 化契約、未向廖寶慧解說系爭契約內容，僅指示廖寶慧於系
28 爭契約各處簽名，違反不動產經紀業管理條例第23條規定，
29 且簽約前亦未提供周邊房價3個月內的實價登錄書面資料。
30 系爭契約為定型化契約，其中第10條第2項造成被告無法行
31 使議價權，依消費者保護法第12條第2項第1款、民法第247

條之1第1、4款規定應為無效。被告代理人廖寶慧於陳政瑞送達買賣意願書前，已多次告知陳政瑞欲刪除系爭契約第10條第2項代收定金條款，不授予原告代收定金之權，且欲修改第2次變更售價，然陳政瑞稱代收定金前會事先告知不須修改，同事間均已知底價，更改售價有諸多不便，而不允許被告修改。另原告服務消極，委託近半年內皆無室內圖，經被告屢次反應毫無作為，於110年10月12日才完成拍攝室內圖，且陳政瑞在銷售網站上對於系爭不動產資料登錄不全，除了格局與屋況不符外，1樓為雙車位可停兩台車亦未登錄，其於110年11月19日於銷售網站刊登含車位於售價內，明顯與委託書不符，致系爭不動產價值無法凸顯，對被告售價不利。又原告未先行告知被告買方出價金額，即自行收取10萬元斡旋金並轉為定金，表示成交價為1,600萬元，被告已多次告知不收該筆斡旋金、不同意此價格請其再與買方協商，但陳政瑞未允自行宣布成交，此與買賣意願書上記載斡旋有效日期為110年10月31日明顯不符。另本件服務期未過、被告未簽任何買賣契約、無任何獲利，原告要求被告給付64萬元報酬，不符合比例原則等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行均駁回；2. 如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一) 廖寶慧代理被告與原告於110年5月7日簽訂系爭契約及契約變更附表，約定被告將其所有之系爭不動產，委託原告以1,880萬元為廣告銷售價，並同意當買方出價達1,720萬元時，即同意出售系爭不動產，委託期間自110年5月7日起至110年12月31日止。嗣兩造於110年10月12日再次簽立系爭附表，依系爭附表第2條第1項約定，兩造合意將原委託銷售價格變更為1,698萬元，但買方出價達1,580萬元，被告同意出售系爭不動產。

(二) 買方吳俊旺與原告於110年10月29日簽立不動產買賣意願書、權益確認書、承買確認書，同意以1,600萬元承購系爭

01 不動產，並已支付10萬元斡旋金。

02 (三)原告員工陳政瑞於110年10月29日以通訊軟體LINE通知被告
03 代理人廖寶慧，吳俊旺同意以1,600萬元承購系爭不動產，
04 並請被告於5日內出面與吳俊旺簽立不動產買賣契約書，原
05 告復於110年10月30日以三峽郵局存證號碼000386號存證信
06 函催告被告限期履行契約簽訂義務，然被告於110年11月4日
07 以桃園茄冬郵局存證號碼001294號存證信函向原告表示欲撤
08 銷價款變更之意思表示，迄未與吳俊旺簽立不動產買賣契約
09 書，且未支付原告服務報酬或違約金。

10 四、本院之判斷：

11 原告主張買方吳俊旺就系爭不動產出價1,600萬元，已達被
12 告同意出售系爭不動產之價格1,580萬元，原告代收吳俊旺
13 支付之10萬元斡旋金已轉為定金，吳俊旺與原告就系爭不動
14 產已成立買賣契約，被告無正當理由拒絕簽立不動產買賣契
15 約書，依系爭契約第5條、第10條第2項約定，應給付原告64
16 萬元之居間報酬或違約金等語，然為被告所否認，並以前詞
17 置辯。經查：

18 (一)原告依系爭契約第10條第2項，請求被告給付違約金64萬
19 元，有無理由？

- 20 1. 按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
21 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
22 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。又定型化契約條款，
23 有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當事人間之
24 給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控
25 制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責
26 任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者，消費者保護法
27 第12條第1項、第2項第1款、消費者保護法施行細則第14條
28 定有明文。次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而
29 訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該
30 部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責
31 任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋

棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1亦有明定。本件兩造簽立之系爭契約第10第2項約定：「若買方同意本契約之出售條件及出售已達委託價格，甲方(即被告)同意授權乙方(即原告)無須再行通知即得全權代理收受定金(甲方簽章甲方未於此處未簽章者，視為不授權代收定金)、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙方通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應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付乙方做為違約金。」，且被告已由廖寶慧代理於前開「甲方簽章」欄簽名表示同意前開代收定金、相關違約金約定。又系爭契約第5條約定：「服務報酬：買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價4%(最高不得超過中央主管機關之規定)，於成交時以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支付」，有系爭契約在卷可佐(本院卷第21、23頁)。

2. 被告雖辯稱原告業務員陳政瑞於簽立系爭契約時，未提供內政部版定型化契約、未向廖寶慧解說系爭契約內容，僅指示廖寶慧於系爭契約各處簽名，違反不動產經紀業管理條例第23條規定。系爭契約為定型化契約，系爭契約第10條第2項造成被告無法行使議價權，依消費者保護法第12條第2項第1款、民法第247條之1第1、4款應為無效云云。查系爭契約雖為原告單方預定用於同類契約之定型化契約，然系爭契約前言已記載：「依據內政部公告：本契約書及附件審閱期間為三日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約內容。☐本契約於年月日經委託人攜回審閱日。☐其他：瞭解內容，提前簽約」，經廖寶慧代理被告勾選「其他」選項並簽名，有系爭契約在卷可查(本院卷第19頁)，堪認被告之代理人廖寶慧就系爭契約內

容約款已有相當程度了解，始會提前簽約，否則自會當場向原告人員提出異議或要求攜回契約思考。又觀諸前開系爭契約第10第2項約定，需在買方同意系爭契約出售條件及出售已達被告委託價格下，原告始得不通知被告即代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金，而該條款若未經被告在該欄位簽章，則視為不授予原告前開權限。審酌本件被告於110年5月7日已由廖寶慧代理於系爭契約第10條第2項欄位簽名表示同意，並曾簽立契約變更附表，表明當買方出價達1,720萬元時，被告同意出售系爭不動產，被告復於110年10月12日親自簽立系爭附表，表明將原委託銷售價格變更為1,698萬元，但買方出價達1,580萬元，被告同意出售系爭不動產，足認系爭契約內容包含前述授權代收定金、相關違約金約定應為被告及其代理人廖寶慧所瞭解知悉，且被告顯然可自主選擇不授權原告代收定金權限，而保留自行磋商之餘地，縱其接受該條款，仍可藉由指定出售條件、變更委託價格以限制被告代收定金權限，是難認該條款已使被告拋棄、限制決定出售系爭不動產價格之權利，對被告產生重大不利利益，達顯失公平之情形。是系爭契約10條第2項約定與前開消費者保護法第12條、民法第247條之1規定要件，顯有未合，被告辯稱系爭契約第10條第2項約定無效云云，尚非可採。

3. 又原告覓得買方吳俊旺與原告於110年10月29日簽立不動產買賣意願書、權益確認書、承買確認書，同意以1,600萬元承購系爭不動產，並已支付10萬元斡旋金等情，為兩造所不爭執。而原告主張該10萬元斡旋金已轉為定金等語，則為被告所否認，並辯稱原告未先行告知被告買方出價金額，即自行收取10萬元斡旋金並轉為定金，表示成交價為1,600萬元，被告已多次告知不收該筆斡旋金、不同意此價格請其再與買方協商，但陳政瑞未允自行宣布成交，此與買賣意願書上記載斡旋有效日期為110年10月31日明顯不符云云。然查，依系爭契約第10條第2項約定，被告已授權原告於買方

01 同意被告所訂出售條件及委託價格時，原告可無須再行通知
02 被告，即全權代理收受定金，業如前述，而吳俊旺雖曾與原
03 告簽立不動產買賣意願書、支付10萬元斡旋金，然吳俊旺同
04 日另有與原告簽立承買確認書，該承買確認書已載明吳俊旺
05 交付「定金」10萬元現金，且承購系爭不動產之總價款為
06 1,600萬元，應達系爭契約、系爭附表所定之條件及委託價
07 格，此有承買確認書在卷可稽(本院卷第55頁)，堪認原告主
08 張其代收之10萬元斡旋金已轉為定金乙情，核屬有據。被告
09 以前詞辯稱吳俊旺支付之10萬元僅為斡旋金云云，應不可
10 採。至被告另辯稱其代理人廖寶慧於陳政瑞送達買賣意願書
11 前，已多次告知陳政瑞欲刪除系爭契約第10條第2項代收定
12 金條款，不授予原告代收定金之權，且欲修改第2次變更售
13 價，然陳政瑞稱代收前會事先告知不須修改，同事間均已知
14 底價，更改售價有諸多不便等語，而不允許被告修改云云，
15 惟被告就此並未提出相關證據，所辯亦不可採。

- 16 4. 本件原告既於110年10月29日覓得買方吳俊旺同意以系爭契
17 約及系爭附表所定之條件、價格承購系爭不動產，原告並已
18 代理被告收受吳俊旺支付之10萬元定金，依系爭契約第10條
19 第2項，被告本應於原告通知後5日內出面簽訂不動產買賣契
20 約書。然查，原告員工陳政瑞於110年10月29日以通訊軟體
21 LINE通知被告代理人廖寶慧，吳俊旺同意以1,600萬元承購
22 系爭不動產，並請被告於5日內出面與吳俊旺簽立不動產買
23 賣契約書，原告復於110年10月30日以三峽郵局存證號碼
24 000386號存證信函催告被告限期履行契約簽訂義務，被告迄
25 未與吳俊旺簽立不動產買賣契約書等情，為兩造所不爭執，
26 足見被告確有違反系爭契約第10條第2項之情形，且依被告
27 如前所辯其不同意價格故請陳政瑞再與買方協商，被告顯然
28 係事後認原委託價格1,580萬元過低，而不願出售系爭不動
29 產、拒絕與吳俊旺簽訂不動產買賣契約，則被告與吳俊旺無
30 法完成簽約，應屬可歸責於被告之事由。被告雖又以其未簽
31 立買賣契約且無獲利等為由，拒絕給付原告相當於原定服務

01 報酬數額之違約金，然審酌被告實係故意違約未與買方吳俊
02 旺締結買賣契約，原告雖可減省後續辦理買賣契約簽訂、過
03 戶等相關勞費，然其亦無法向買方請求給付服務報酬，且兩
04 造約定前開違約金數額與系爭契約第5條原定服務報酬相
05 當，尚屬合理。準此，原告依系爭契約第10條第2項，請求
06 被告給付違約金64萬元(計算式：1,600萬元×4%=64萬元)，
07 為有理由。

- 08 5. 另被告雖曾於110年11月4日以桃園茄冬郵局存證號碼001294
09 號存證信函向原告表示欲撤銷價款變更之意思表示，且辯稱
10 簽立系爭契約前，原告未提供周邊房價3個月內的實價登錄
11 書面資料。陳政瑞在銷售網站上對於系爭不動產資料登錄不
12 全，除了格局與屋況不符外，1樓為雙車位可停兩台車亦未
13 登錄，其於110年11月19日於銷售網站刊登含車位於售價
14 內，明顯與其委託不符，致系爭不動產價值無法凸顯，對被
15 告售價不利云云，並提出廖寶慧與陳政瑞之LINE對話紀錄、
16 銷售網站截圖、110年11月4日桃園茄冬郵局存證號碼001294
17 號存證信函為證。觀之110年11月4日桃園茄冬郵局存證號碼
18 001294號存證信函固記載，被告詢問其他家房仲公司所得價
19 格資訊後，懷疑原告有所隱瞞實價並誤導被告同意賤價賠
20 售，故以該存證信函撤銷系爭附表變更價款之意思表示(本
21 院卷第181、183頁)。然審酌系爭契約第4條第2項已載明：
22 「乙方已提供最近3個月同類型不動產之成交行情予甲方參
23 考無誤」，該處並經被告代理人廖寶慧簽名表示確認無誤
24 (本院卷第21頁)，而原告員工陳政瑞於110年5月7日曾以
25 LINE提供系爭不動產所在社區(台北星墅社區)之近年房實價
26 登錄資料予廖寶慧，並經廖寶慧以LINE貼圖「好的!!」、
27 「謝謝你」等語回覆，有陳政瑞與廖寶慧之LINE對話紀錄可
28 參(本院卷第59、165頁)，自難認原告有故意隱瞞實價，誤
29 導被告使之同意以1,580萬元出售系爭不動產。況被告亦未
30 提出其他證據足以證明其係於錯誤、受詐欺下簽立系爭附
31 表、同意變更以1,580萬元出售系爭不動產，或其以1,580萬

元出售系爭不動產已低於市場行情，則其以前開存證信函撤銷簽立係爭付表、變更價款之意思表示難認合法。此外，兩造均不爭執原告於網路刊登之銷售價格與被告委託銷售之廣告價格相同(本院卷第221、227頁)，且依系爭契約、系爭附表記載，被告以委託價格1,580萬元出售系爭不動產並不含車位，與原告員工陳政瑞於銷售廣告上登載無車位乙情相符，有系爭契約、系爭附表、銷售網站截圖可查(本院卷第19、49、167頁)，而廖寶慧曾對陳政瑞表示：廣告詳細介紹是否應該加一樓可停兩部車，經陳政瑞回覆：一樓停車的部分可以現場介紹時再說等語，有廖寶慧與陳政瑞之LINE對話紀錄可憑(本院卷第159頁)，則被告辯稱原告在銷售網站登錄與其委託不符，對被告售價不利云云，亦非可採。

(二)本件原告依系爭契約第5條及第10條第2項規定，以單一聲明，請求法院擇一為勝訴之判決。本院既認原告依系爭契約第10條第2項，請求被告給付違約金64萬元，為有理由，則原告依系爭契約第5條為同一聲明，請求居間報酬64萬元，即無審究之必要。

(三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件起訴狀繕本於110年12月10日送達被告，有本院送達證書在卷可憑(本院卷第117頁)，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年12月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項請求被告應給付64

萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
民事第四庭 法 官 許品逸

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。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 111 年 6 月 10 日
書記官 邱雅珍