

原告 光明地產開發有限公司

法定代理人 李柏賢

訴訟代理人 馮秀福律師

被告 李進德

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國112年12月1日受被告委託出售坐落於新北市○○區○○段000地號之土地（下稱系爭土地），並簽有不動產銷售專任委託契約書（下稱系爭契約書），約定銷售價格為新臺幣（下同）1,900萬元，委託銷售期間為112年12月1日起至113年2月29日止，服務報酬按成交價額4%計算，被告不得於委託銷售期間內自行出售或另行委託其他第三者居間仲介銷售，如有違反仍應支付約定之服務報酬予原告。被告竟於委託銷售期間內即113年2月19日私下出售系爭土地，並於同年3月11日完成移轉登記，已違反系爭契約約定。其次，被告於約定銷售期間內不顧原告之權益，擅自私下將系爭土地銷售他人，該行為業已構成債務不履行，並致原告受有損失服務報酬利益之損害，應負擔損害賠償責任，並以履行利益計算賠償範圍。爰依系爭契約第3條、第4條或民法第227條第1項、第226條第1項規定，併予主張而為選擇合併，請求擇一為原告勝訴之判決等語，並聲明：（一）被告應給付原告76萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。（二）如獲有利判決，原告願供擔保後請准宣告假執行。

01 二、被告則以：原告騙被告系爭土地每坪可以賣39萬元，兩造簽
02 定委任契約後就可以跟買主簽買賣契約，沒有跟被告解釋簽
03 定委任契約後不能自行賣土地。簽定委任契約後，原告公司
04 承辦人即訴外人李怡靜說買主出價每坪37萬元才要簽買賣契
05 約，並且說沒有每坪38萬元的行情，如果有人出價每坪38萬
06 元，被告可以自行出售。原告於簽約後約3個月無法找到買
07 主，被告始以每坪38萬元出售予訴外人佳瑪百貨股份有限公司
08 司（下稱佳瑪百貨公司）等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
09 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
10 准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷第65頁）：

12 (一)、兩造於112年12月1日簽訂系爭契約，被告委託原告居間仲介
13 銷售被告所有系爭土地應有部分其中50坪土地，委託銷售價
14 格為1,900萬元，委託銷售期間為112年12月1日至113年2月2
15 9日。

16 (二)、系爭契約書第3條服務報酬約定：買賣成交者，甲方應於買
17 賣約簽約同時支付按成交價額4%計算之服務報酬予乙方；第
18 4條約定：甲方專任委託乙方居間仲介銷售之不動產，於委
19 任銷售期開內，不得自行出售亦不可另行委託其他第三者居
20 間仲介銷售，知有違反或甲方於委託銷售期間屆滿後二個月
21 內若與乙方所曾介紹之客戶成交本件不動產之買賣，甲方仍
22 應支付第三條約定之服務報酬予乙方；第11條約定：總價1,
23 900萬元為甲方實拿金額，超出金額部分扣除土地增值稅為
24 乙方居間服務報酬。甲、乙雙方絕無異議。

25 (三)、被告自行於113年2月19日將系爭土地以每坪38萬元出售予佳
26 瑪百貨公司，總價金為1,900萬元，並於113年3月11日完成
27 所有權移轉登記。

28 四、本院之判斷：

29 (一)、原告依系爭契約第3條、第4條約定，請求被告給付服務報酬
30 76萬元，有無理由？

31 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之

01 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
02 其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構成契
03 約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2項分別定有明
04 文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定
05 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。而企業經
06 營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約
07 審閱權之條款，如有與審閱事實不符或顯失公平者，仍應由
08 企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間。經
09 查，原告以提供不動產仲介銷售服務為業係消費者保護法第
10 2條第2款所稱之企業經營者，系爭契約係原告營業使用、預
11 先擬定之條款，用與不特定多數消費者訂立同類契約之用，
12 當屬定型化契約之性質，自有消費者保護法之適用，次查，
13 系爭契約書前言記載，委託人有3天以上之審閱期，委託人
14 簽立本契約條款時，業已經乙方（即原告，以下不贅述）人
15 員逐條說明說明而充分了解本契約內容，為求銷售時效，自
16 願放棄行使契約審閱權利，要求乙方開始銷售等語，有系爭
17 契約書在卷可參（113年度重司調字第113號卷《下稱調卷》
18 第17頁）；證人即系爭契約承辦人李怡靜於本院證稱：簽約
19 時間就是契約書上所載112年12月1日，在被告的菜園簽約，
20 當天也是第一次與被告碰面的日期等語（本院卷第86頁）。
21 復審以委託居間仲介銷售之標的不動產雖有記載系爭土地之
22 地號，惟權利範圍及面積均記載依謄本所示等語。然原告於
23 本院諭知提出系爭契約之附件即受委託之標的不動產權利範
24 圍及土地謄本時，原告亦僅提出113年3月12日自行申請之土
25 地登記第二類謄本（調卷第19頁、本院卷第41頁）。足證原
26 告與被告簽訂系爭契約前，並未向被告索取系爭土地之所有
27 權狀或自行對於受託仲介標的之權利狀況為任何查證動作，
28 亦即兩造係於倉促間簽定系爭契約，原告並未提供被告合理
29 審閱系爭契約之期間。復佐以證人李怡靜於本院證稱：簽訂
30 契約時就已經有買主了，但還沒有跟買主接洽，要簽完約才
31 會進行等語（本院卷第86頁），及參以被告於系爭契約勾選

01 為求銷售時效而自願放棄行使契約審閱權利等情。益徵被告
02 抗辯原告表示已有買主要買系爭土地，委任契約簽完後就可
03 以跟買主簽買賣契約，被告始與原告簽立系爭契約等語，應
04 非虛假。從而，原告以銷售之急迫性，未提供被告合理審閱
05 契約期間，即要求被告放棄契約審閱權，然事實上至系爭契
06 約委託期間屆滿，並未出現原告所稱出價符合委託銷售價格
07 之買主，兩造簽訂系爭契約之過程顯有嚴重瑕疵，依據消費
08 者保護法之立法意旨，系爭契約中之定型化約款，是否有
09 效，誠屬有疑。

10 2.次按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
11 而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之
12 標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053
13 號判例參照）。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推
14 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂
15 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
16 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
17 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截
18 取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年台上
19 字第1421號判決參照）。經查，證人李怡靜於本院證稱：契
20 約第11條是由我書寫的，因為被告說要實拿1900萬，而且我
21 們當時認為可以找到比1900萬元更高的買方，因為土地增值
22 稅的部分要特別說明，怕被告不負擔土地增值稅，所以才特
23 別寫出來，保護雙方的權利；如果原告公司仲介被告系爭土
24 地以38萬元出售，依照契約第11條字面解釋，被告不需要負
25 擔仲介費用。但是實務上我們會在時間內找到高於1900萬元
26 之買方成交系爭土地等語（本院卷第87頁至89頁）；原告法
27 定代理人於本院陳述：如果系爭土地成交價格為1900萬元
28 時，原告得請求之報酬為零等語（本院卷第94頁）。足證系
29 爭契約第11條約定內容係兩造磋商後約定之條款，自能充分
30 表達兩造有關於服務報酬約定之真意。復佐以系爭契約之定
31 型化約款未提供被告合理審閱期間，業如前述，故如定型化

01 約款內容如與第11條經兩造磋商後之約定互為矛盾時，自應
02 優先適用第11條之約定。系爭契約第3條及第11條均係有關
03 原告得請求服務報酬之約定，且約定內容不同，自應推定有
04 關服務報酬之約定已由第11條之約定內容取代第3條定型化
05 約款之內容，亦即原告於仲介銷售買賣成交時應依第11條約
06 定內容計算得請求服務報酬之金額，不再適用第3條之約定
07 內容。

08 3.其次，被告於系爭契約期間屆滿前即將系爭土地以每坪38萬
09 元，總價1,900萬元出售予佳瑪百貨公司，依系爭契約第4條
10 約定，被告應支付第3條約定之服務報酬予原告等情，為兩
11 造所不爭執（詳不爭執事項(一)至(三)）。惟承上所述，兩造間
12 就有關給付服務報酬之約定已由第11條取代第3條。是原告
13 主張被告於系爭契約屆期前自行出售系爭土地仍應依系爭契
14 約第4條規定支付原告服務報酬固有理由。然被告自行出售
15 之價格為1,900萬元，依據第11條之約定，被告不須支付服
16 務報酬，亦即原告依據雙方約定得請求服務報酬金額為
17 「零」。至於原告雖主張應依契約第3條約定以成交價額4%
18 計算服務報酬，被告應給付原告服務報酬76萬元等情。然審
19 以倘原告以總價金1,900萬元仲介銷售買賣成交，被告無需
20 支付原告任何服務報酬，然被告於未透過原告仲介而係自行
21 1,900萬元出售系爭土地，原告在對於系爭土地交易成立未
22 有任何貢獻之情況下，反可向被告請求高達76萬元服務報
23 酬，顯非公平，更非當事人之真意。原告另主張被告於契約
24 期間自行出售給佳瑪百貨公司是為了支付較之低仲介費用，
25 惡意違反契約第4條規定。然審以被告如係經由原告仲介以
26 1,900萬元出售系爭土地，依據系爭契約第11條約定被告不
27 須支付任何服務報酬。被告經由訴外人鄭朝森將以1,900萬
28 元將系爭土地出售給佳瑪百貨公司，卻需支付鄭朝森40萬元
29 仲介費等情。復佐以證人李怡靜於本院證稱：簽約後與買主
30 接洽是由原告法定代理人負責，有談完才會跟被告報告，我
31 只負責跟被告聯繫；簽約後與買主實際接洽的情形我不清

01 楚，但是原告法定代理人表示有向買方報價，讓買方知道公
02 司有跟被告簽約及被告簽約條件，但是原告法定代理人並未
03 回報有買方同意以被告簽約的價格購買；我們是在113年2月
04 29日才知道被告已經將系爭土地出售了，我們那時候還在找
05 買主等語（本院卷第86頁、第89頁）；證人即被告配偶洪美
06 月於本院證稱：我在菜園有碰到李怡靜，李怡靜說有人要跟
07 被告買39萬，後來李怡靜說買家要買37萬，被告說37萬他不
08 賣。被告是在我碰到李怡靜之後才賣掉土地等語（本院卷第
09 92頁）。益徵被告抗辯並非減少仲介費用而惡意違反系爭契
10 約，而係因原告遲遲無法實現當初遊說被告簽定系爭契約時
11 所稱之買主與被告簽訂買賣契約，被告始將系爭土地以1,90
12 0萬元出售予佳瑪百貨公司等情，足堪信為真實。

13 (二)、原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告給
14 付履行利益76萬元，有無理由？

15 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
16 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
17 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，因
18 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關
19 於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。

20 2.原告主張被告於約定銷售期間內不顧原告之權益，擅私自
21 將提供銷售之系爭土地銷售他人，該行為已構成債務不履
22 行，應以履行利益為範圍即服務報酬76萬元，作為損害賠償
23 之範圍等語。經查，系爭契約第4條固約定被告於系爭契約
24 期間不得自行出售或另行委託其他第三者居間仲介銷售。然
25 承上所述，兩造間於簽訂爭契約過程有嚴重瑕疵，已影響定
26 型化約款之有效性。次查，證人李怡靜於本院證稱：與買主
27 接洽是由原告法定代理人負責，有談完才會跟被告報告，我
28 只負責跟被告聯繫；簽約後與買主實際接洽的情形我不清
29 楚，但是原告法定代理人表示有向買方報價，讓買方知道公
30 司有跟被告簽約及被告簽約條件，但是原告法定代理人並未
31 回報有買方同意以被告簽約的價格購買；在113年2月29日以

01 前有找到出價高於1,900萬元之買主等語（本院卷第86至87
02 頁、第89頁）。證人李怡靜先是表示簽約後與買主接觸之原
03 告法定代理人並未回報有意願以1900萬元購買之買主，又表
04 示有找到出價高於1,900萬元之買主，前後證矛盾，已難盡
05 信。且證人亦無法回答所證述出價高於1,900元之買主為何
06 人（本院卷第89頁）。自難認定原告於系爭契約期間確實有
07 找到出價1,900萬元或高於1,900萬元之買主。其次，原告法
08 定代理人於言詞辯論期日雖陳述：李鳳藻出價一坪38萬5千
09 元，但是要等被告找到權狀後再進行，我沒有跟李怡靜說明
10 有人出價到38萬5千元；113年2月28日當日我請李怡靜向被
11 告出價39萬元，但被告說目前沒有要出售土地，因為權狀遺
12 失等語（本院卷第93頁、第111頁）。惟原告並未就此有買
13 主出價之情形，提出任何證據佐證，且為被告所否認，自難
14 為有利於原告之認定。復佐以系爭契約第5條條特別約定：
15 被告同意原告為買賣雙方之代理人。被告同意在買方出價與
16 委託銷售價格相同或高於委託銷售價格時，原告可全權代理
17 向買方收取定金；買賣契約於原告收取定金時成立等語（調
18 卷第17頁）。亦即於系爭契約期間如確實有出價1,900萬元
19 或以上之買家而符合被告委託之銷售價格，原告即可代理被
20 告收取定金，成立買賣契約，無須再經由被告同意。又被告
21 亦係以總價1,900萬元將系爭土地出售予佳瑪百貨公司，顯
22 見被告於委託銷售期間並無提高售價之意思。基上，如原告
23 有於委託銷售期間屆滿前找到出價每坪38萬元（即總價1,90
24 0萬元）或高於每坪38萬元之買主，可代理被告向買主收取
25 定金成立買賣契約，而於履行系爭契約之義務後依約向被告
26 請求服務報酬。然原告於系爭契約屆滿前並未向被告報告有
27 買主及收取定金之情形，益徵原告上述主張洵屬無據，甚難
28 採信。基上，原告既未於系爭契約期間找到願意購買系爭土
29 地之買家，即無得向被告請求服務報酬之權利。縱使被告於
30 契約期間內另行將系爭土地出售他人，亦未造成原告之損
31 失。從而，原告依據債務不履行規定，請求被告給付服務報

01 酬76萬元，亦屬無據，不應准許。

02 五、結論：原告依系爭契約第4條、第3條約定，或民法第227條
03 第1項、第226條第1項規定，請求被告給付76萬元，及自起
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既均經駁回，其假
06 執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

07 六、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
08 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
09 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

10 七、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
12 民事第七庭 法官 王婉如

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
17 書記官 許宸和