

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第700號

原告 傳家不動產有限公司

法定代理人 林殷任

原告 曾永豐

共同

訴訟代理人 陳怡融律師

被告 盧冠捷

居屏東縣○○鄉○○村○○路000巷0
弄0號

侯君樺

居屏東縣○○鄉○○村○○路000巷0
弄0號

共同

訴訟代理人 陳純青律師

上列事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月9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。

訴訟費用由被告傳家不動產有限公司負擔百分之64，餘由被告曾
永豐負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告盧冠捷於民國112年1月12日，與被告傳家不
動產有限公司（以下簡稱傳家公司）簽訂專任委託銷售契約
書，委託原告傳家公司銷售門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00
0巷0弄0號房地（登記被告侯君樺所有），並代理被告侯君
樺與被告傳家公司簽訂專任委託銷售契約書，委託被告傳家
公司銷售門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷0弄0號房地
（登記被告盧冠捷所有），約定委託期間均自112年1月5日

起至113年1月5日止，委託銷售價格均為新台幣（下同）890萬元，底價均為850萬元，服務報酬均為成交價額4%，並均同意授權原告傳家公司代為收受定金，一旦原告傳家公司代為收受定金，如因可歸責於被告盧冠捷、侯君樺之事由而不願或無法簽訂不動產買賣契約書時，被告盧冠捷、侯君樺仍應依上開專任委託銷售契約書第8條第3項第3款約定，給付約定之服務報酬。詎原告傳家公司於112年3月31日覓得買家即原告曾永豐，並簽訂委託事項變更契約書及不動產買賣意願書，願各以890萬元之價格買受被告盧冠捷、侯君樺委託銷售之上開房地，且經依約定將原告曾永豐交付之斡旋金各10萬元轉為定金，並由原告傳家公司代被告盧冠捷、侯君樺收受後，經原告傳家公司通知，被告盧冠捷、侯君樺竟拒不與原告曾永豐就上開房地簽訂不動產買賣契約書。則原告傳家公司得依上開專任委託銷售契約書第8條第3項第3款約定，請求被告盧冠捷、侯君樺加計法定遲延利息各給付原告傳家公司按買賣總價890萬元4%計算之服務報酬即35萬6,000元（ $890000 \times 4\% = 356000$ ）。原告曾永豐亦得依上開專任委託銷售契約書第6條第6項、不動產買賣意願書第4條後段及類推適用民法第249條第3款規定（三項請求權請擇一為有利於原告曾永豐之判決），請求被告盧冠捷、侯君樺加計法定遲延利息加倍返還定金即各給付原告曾永豐20萬元等情，並聲明：(一)被告盧冠捷、侯君樺各應給付原告傳家公司35萬6,000元，及自更正起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告盧冠捷、侯君樺各應給付原告曾永豐20萬元，及自更正起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷0弄0號房屋與同弄2號房屋，其地下室與1樓各有1處打通作為通道，且尚未經補齊，而依原告曾永豐與原告傳家公司於112年3月31日所簽委託事項變更契約書，原告曾永豐雖同意將

01 每一房地之買價由870萬元，變更為890萬元，但其特約條款
02 仍與不動產買賣意願書所載相同，亦即仍記載「兩間相通
03 牆，需用水泥補齊，買方要求檢驗，才可成立」。依此，難
04 謂本件買賣雙方之價金與條件均已一致，原告傳家公司得依
05 其與被告所簽專任委託銷售契約書第6條第2項及第3項約
06 定，代理被告收受原告曾永豐所交付之定金，並要求被告就
07 上開房地與原告曾永豐簽訂不動產買賣契約書。從而，原告
08 曾永豐以被告已收受其所交付之定金，請求被告加倍返還定
09 金，於法即屬無據；原告傳家公司以被告應與原告曾永豐簽
10 訂不動產買賣契約書而拒不簽訂，請求被告給付按買賣總價
11 4%計算之服務報酬，於法亦屬無據。又上開專任委託銷售契
12 約書第8條第3項第3款約定，乃定型化契約條款；第6條第1
13 項及第2項約定，雖非全屬印刷字體，而係原告傳家公司之
14 員工王玫止事先代為勾選被告「同意」授權原告傳家公司代
15 為收受買方支付之定金，但亦屬定型化契約條款，各該條款
16 剝奪被告之議約權及選擇交易對象之自由，並與其所排除不
17 予適用之任意規定即民法第568條第1項及第106條之立法意
18 旨顯相矛盾，依消費者保護法第12條第1項及第2項第1款、
19 第2款、第3款規定，應屬無效。則原告傳家公司依上開專任
20 委託銷售契約書第8條第3項第3款約定，請求被告給付服務
21 報酬，於法即屬無據。而因原告傳家公司代理買賣雙方所成
22 立之定金契約無效，且被告實際上並未收到原告所交付之定
23 金，則原告曾永豐依上開專任委託銷售契約書第6條第6項約
24 定，請求被告加倍返還定金，於法亦屬無據。其次，原告曾
25 永豐並非上開專任委託銷售契約書之當事人，被告亦非上開
26 不動產買賣意願書之當事人，原告依據上開專任委託銷售契
27 約書及不動產買賣意願書之約定，請求被告加倍返還定金，
28 於法顯屬無據，且原告曾永豐交付原告傳家公司之斡旋金或
29 定金共20萬元，業據原告傳家公司返還原告曾永豐，原告曾
30 永豐就已返還部分，猶再向被告請求給付，於法尤屬無據等
31 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁

01 回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 三、查坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地應有部分萬分之529
04 及其地上34建號建物（門牌號碼同鄉福原路118巷8弄1
05 號），登記為被告侯君樺所有，實際上由被告盧冠捷居住使
06 用；同地號土地應有部分萬分之529及其地上35建號建物
07 （門牌號碼同鄉福原路118巷8弄3號），登記為被告盧冠捷
08 所有，實際上由被告侯君樺居住使用。被告盧冠捷於112年1
09 月12日（契約書上記載為112年1月5日），與被告傳家公司
10 簽訂專任委託銷售契約書，委託原告傳家公司銷售門牌號碼
11 屏東縣○○鄉○○路000巷0弄0號房地，並代理被告侯君樺
12 與被告傳家公司簽訂專任委託銷售契約書，委託被告傳家公
13 司銷售門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷0弄0號房地，約
14 定委託期間均自112年1月5日起至113年1月5日止，委託銷售
15 價格均為890萬元，底價均為850萬元，服務報酬均為成交價
16 額4%。又原告曾永豐於112年3月31日與原告傳家公司簽訂不
17 動產買賣意願書，表明願各以870萬元之價格買受上開房
18 地，並各交付斡旋金10萬元（2件合計20萬元）予原告傳家
19 公司，復於同日簽訂委託事項變更契約書，變更為願各以89
20 0萬元之價格買受上開房地等情，為兩造所不爭執，並有土
21 地登記謄本、建物登記謄本、專任委託銷售契約書（2
22 件）、不動產買賣意願書（2件）及委託事項變更契約書（2
23 件）在卷可稽（見本院卷(一)第31至37、43、47、67至73、19
24 5至241頁），堪信為實在。

25 四、關於本件被告盧冠捷（另代理被告侯君樺）與原告傳家公司
26 簽訂專任銷售契約書之經過，經證人即原告傳家公司之員工
27 蔡沂珊到場證稱：伊約自110年4月間起任職於原告傳家公
28 司，擔任業務人員。本院卷(二)第41至44頁所附空白專任委託
29 銷售契約書（含白色與黃色書面各1紙），從伊到原告傳家
30 公司服務起，一直都是使用這種專任委託銷售契約書，書寫
31 在白色紙張上，會複寫到黃色紙張上，白色紙張由原告傳家

01 公司留存，黃色紙張交付委託之客戶。本院卷(一)第297至335
02 頁所附這些對話紀錄都是從伊之手機列印下來，主要都是伊
03 與被告盧冠捷之對話，如果伊請假或正在忙其他事，偶而會
04 請王玫止使用公司之電腦傳訊息給被告盧冠捷。應該是112
05 年1月12日前往潮州與被告盧冠捷簽訂本件專任委託銷售契
06 約書，因為112年1月5日就已經先將含複寫部分之專任委託
07 銷售契約書寄給被告盧冠捷，112年1月11日問被告盧冠捷是
08 否已經寫好，應該隔天就去拿。112年1月12日伊與王玫止騎
09 機車去找被告盧冠捷，是在一家砂石場內。本件是伊接案，
10 請王玫止協助，後來共同負責，酬勞可以各分配一半，實際
11 上進行之作業，王玫止處理的比較多。當天簽署之契約書是
12 112年1月5日寄給被告盧冠捷的契約書，而且每件有黃、白
13 各1紙，黃色之複寫紙有交付被告盧冠捷。契約書已經先由
14 王玫止填寫資料，被告盧冠捷只有在契約書兩處即審閱期
15 間、第17條特約條款處簽名，並於末尾處簽名及填寫身分證
16 字號、出生年月日與電話號碼。因為事先就已經在通訊軟體
17 的對話中解釋過，而且被告盧冠捷很忙，所以112年1月12日
18 中午伊等去找他時，他匆匆忙忙趕回來，簽完名經伊等確認
19 沒有問題，他就離開出門，前後時間大約在15分鐘以內。原
20 告曾永豐交付之幹旋金暫時由原告傳家公司保管，伊等有打
21 電話給被告盧冠捷，甚至到家裡找他，但是都連絡不上，所
22 以並未將幹旋金轉交給他。簽約當時已經知道被告盧冠捷之
23 說法與登記謄本之記載不同，但被告盧冠捷一直強調他是8
24 弄1號真正之所有人，被告侯君樺是8弄3號之所有人，所以
25 伊等就相信他的說法等語（見本院卷(二)第31至34頁）。證人
26 即原告傳家公司之員工王玫止亦到場證稱：本件簽約前，伊
27 有先以手機傳送專任委託銷售契約書給被告盧冠捷，同一天
28 並以掛號郵件寄送契約書兩份給被告盧冠捷，契約書上112
29 年1月5日已經事先填載完畢，112年1月5日是伊寄送的日
30 期，實際簽約日期大約一個星期之後，亦即112年1月12日前
31 後。專任委託銷售契約書第5條服務報酬費百分之4、第6條

之(2)在同意欄打勾、第10條委託期間之記載、第11條之(2)不同意欄打勾、第16條交易條件之打勾、第17條之記載，均是伊事先所填寫，再寄送給被告盧冠捷，被告盧冠捷簽名時，上開記載均已填載完畢，而且在寄送之前已先作過溝通。簽約時還有伊同事蔡沂珊，她陪伊一起去簽約，被告方面只有盧冠捷一人。原告傳家公司有在臉書打廣告，111年9月21日被告盧冠捷主動私訊原告傳家公司，表示他有兩間房子要出售，但與住商不動產尚有專任委託銷售契約之拘束，期間為半年，後來又陸陸續續有聯繫，直到111年12月底、112年1月初，逐漸溝通達成共識，被告盧冠捷有意委託原告傳家公司銷售，所以伊才在112年1月5日以手機傳送專任委託銷售契約書給被告盧冠捷，並以掛號信寄送給被告盧冠捷。原告傳家公司有打廣告，所以帶看的客戶不少，其中也包含原告曾永豐。原告曾永豐到現場看過之後，因為系爭兩間房屋1樓之客廳部分有打通，原告曾永豐要求需先用水泥補齊才要買受，後來被告不願意出售，原告曾永豐表示不用補齊也無所謂。原告曾永豐交付之幹旋金，因為被告不賣了，所以退還，原告曾永豐有要求退還等語（見本院卷(一)第386至392頁）。依此，本件兩份專任委託銷售契約書第6條之(2)（第2項），甲方（即被告）同意授權乙方（即原告傳家公司）代為收受買方支付之定金，乃王玫止於簽約前事先在同意欄打勾；原告曾永豐於交付幹旋金時，確要求上開8弄1號與8弄3號房屋經打通之牆面，必須先以水泥補齊，且原告曾永豐交付原告傳家公司之20萬元幹旋金，實際上尚未轉交被告，嗣後並已由原告傳家公司退還原告曾永豐。

五、按民法第99條所稱之「條件」，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就與否？限制法律行為效力發生或繼續之附款。故當事人非以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，資為左右法律行為效力之發生或消滅（即不具「附條件法律行為」之本質），僅於契約約定一方債務之應否履行？繫諸他方契約相對債務之履行者，固非該所稱之「條件」，而屬一

01 般社會或交易上常使用之「約定條款」或「履行條款」。苟
02 其不違反強制或禁止規定，及背於公共秩序或善良風俗，依
03 私法自治原則，亦難謂為無效，當事人仍應受該契約約定條
04 款之拘束（最高法院101年度台上字第1559號判決意旨參
05 照）。又契約當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約
06 成立為目的之定金，稱之為立約定金。此項定金與以主契約
07 之存在為前提之定金，在性質上固屬有間，然契約成立後，
08 立約定金即變更為確保契約之履行為目的，自有民法第249
09 條規定之適用。故如因可歸責於受定金當事人之事由，致不
10 能成立契約者，立約定金之效力自仍應類推適用同條第3款
11 之規定（最高法院102年度台上字第69號判決意旨參照）。
12 查被告與原告傳家公司簽訂之專任委託銷售契約書第6條關
13 於定金之收取，約定：(1)甲方（按即被告）同意乙方（按即
14 原告傳家公司）可為買賣雙方之代理人。(2)本契約成立後，
15 除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為
16 不同意授權。甲方☐（經打勾）同意授權乙方於買方出價達
17 於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，
18 乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定金。(3)甲乙雙方
19 約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，
20 甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約
21 書」……(6)因可歸責於甲方之事由而未能簽立不動產行買賣
22 契約時，則甲方應加倍返還定金予買方（見本院卷(一)第3133
23 頁）。又原告曾永豐於112年3月31日與原告傳家公司簽訂之
24 不動產買賣意願書及委託事項變更契約書，載明委託期間自
25 112年3月31日起至112年4月15日止，「兩間相通牆，需用水
26 泥補齊，買方要求檢驗，才可成立」，並於不動產買賣意願
27 書第4條約定：斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致
28 無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣
29 方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部
30 之定金（見本院卷(一)35、37、43、47頁）。本件8弄1號與8
31 弄3號二間房屋之1樓及地下室牆面，均經打通作為通道，迄

01 未以水泥或他物補齊，有被告提出之照片可稽，並為原告所
02 不爭執（見本院卷(二)第169至172、180頁），且依證人王玫
03 止所證，原告曾永豐係在「被告不願意出售」後，方表示
04 「不用補齊也無所謂」，足見原告傳家公司於112年3月31日
05 收受原告曾永豐交付之斡旋金時，其承購條件尚非與上開專
06 任委託銷售契約書相當或更有利於被告（因被告尚須額外付
07 出補齊牆面之時間、勞力及費用），則原告傳家公司尚無從
08 在未通知被告之下即全權代理收受定金。且買賣之條件既尚
09 未趨於一致，被告亦不因原告已收受曾永豐交付之斡旋金，
10 而負有就上開房地與原告曾永豐簽訂不動產買賣契約書之義
11 務。原告雖主張原告曾永豐嗣後已表示不再要求以水泥補齊
12 打通之牆面，則該項條件已不復存在云云，惟依證人王玫止
13 所證，此乃在被告「不願意出售」之後，則必在被告於112
14 年4月7日收受原告傳家公司寄發屏東廣東路郵局第60號存證
15 信函並經過相當時日之後（見本院卷(一)第39至41、337
16 頁），甚至已在112年4月15日原告曾永豐委託斡旋期間屆滿
17 之後。且原告曾永豐嗣後在被告不願意出售之後，變更其買
18 受條件，仍難謂原告傳家公司得於112年3月31日代理被告收
19 受定金，原告上開主張縱使屬實，對於前述判斷亦不生影
20 響。則被告既未曾收受原告曾永豐交付之定金，原告曾永豐
21 依上開專任委託銷售契約書第6條之(6)（第6項）、不動產買
22 賣意願書第4條後段及類推適用民法第249條第3款規定，請
23 求被告加倍返還定金，於法即屬無據。而被告既尚未負有就
24 上開房地與原告曾永豐簽訂不動產買賣契約書之義務，則原
25 告傳家公司以被告拒不簽訂不動產契約書為由，依上開專任
26 委託銷售契約書第8條(3)之③（第3項第3款）約定，請求被
27 告給付服務報酬，於法亦屬無據。其次，原告曾永豐並非上
28 開專任委託銷售契約書之當事人，被告亦非上開不動產買賣
29 意願書之當事人，原告依此請求被告加倍返還定金，於法無
30 據。且原告曾永豐交付原告傳家公司之20萬元，業據原告傳
31 家公司退還，有如前述，原告曾永豐猶請求被告「加倍」返

01 還定金，於法尤屬無據。

02 六、按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
03 者，無效；定型化契約中之條款與其所排除不予適用之任意
04 規定之立法意旨相互矛盾者，推定為顯失公平，消費者保護
05 法第12條第1項及第2項第2款定有明文。查上開專任委託銷
06 售契約書第8條第3項第3款約定：甲方（按即被告）收受定
07 金或或乙方（按即原告傳家公司）依約定代為收受定金後，
08 因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽
09 立不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，
10 甲方仍應支付第5條第(1)項約定之服務報酬（見本院卷(一)第3
11 2、34頁）。惟按消費者，係指以消費為目的而為交易、使
12 用商品或接受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、
13 製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，
14 乃指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關
15 係。又定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消
16 費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。此觀
17 消費者保護法第2條第1款、第2款、第3款及第7款規定即
18 明。上開專任委託銷售契約書，約定由原告傳家公司為被告
19 仲介銷售上開房地，倘經原告傳家公司覓得買方售出後，被
20 告即應給付原告傳家公司服務報酬，且上開專任委託銷售契
21 約書乃原告傳家公司與不特定多數委託銷售之賣方（即消費
22 者）所訂立之同類契約，故應有消費者保護法相關規定之適
23 用。又依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失議約之權利
24 （民法第565條及第568條規定參照），居間契約乃屬於以從事
25 服務或為他人之利益為對象之契約類型，其特別之處在於委
26 託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約因居
27 間人之報告或媒介而成立者，委託人負有給付約定報酬之義
28 務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間
29 人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為
30 限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委
31 託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而訂立契約之義務，

01 居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一般雙
02 務契約。上開專任委託銷售契約書第8條第3項第3款之約
03 定，除壓縮被告是否與原告傳家公司報告或媒介之買方締約
04 之空間，剝奪被告以優於委託條件交易或選擇交易對象之自
05 由，而喪失居間契約謀求委託人利益之立法意旨外，被告簽
06 訂上開專任委託銷售契約書之目的，亦係希望透過原告傳家
07 公司報告或媒介訂約機會，以取得較有利條件始決定是否出
08 售上開房地，倘原告傳家公司可不論磋商結果是否符合被告
09 之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付服務
10 報酬，以致被告無取捨之權利，亦難謂原告傳家公司已盡其
11 善良管理人之責，而已達成居間之目的。故上開專任委託銷
12 售契約書第8條第3項第3款約定，依消費者保護法第12條第1
13 項及第2項第2款規定，應認為無效。準此，原告傳家公司亦
14 不得上開專任委託銷售契約書第8條第3項第3款約定，請求
15 被告給付服務報酬。

16 七、綜上所述，本件原告傳家公司依上開專任委託銷售契約書第
17 8條第3項第3款約定，請求被告盧冠捷、侯君樺各給付其35
18 萬6,000元，及均自更正起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率百分之5計算之利息；原告曾永豐依上開專
20 任委託銷售契約書第6條第6項、不動產買賣意願書第4條後
21 段及類推適用民法第249條第3款規定，請求被告盧冠捷、侯
22 君樺各給付其20萬元，及均自更正起訴狀繕本送達翌日起至
23 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，
24 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請已失所
25 依附，應併駁回之。

26 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
27 第85條第1項但書，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日
29 民事第二庭 法 官 涂春生

30 正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

01 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

04 書記官 黃佳惠