

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第255號

原告 庭豐房屋有限公司

法定代理人 林鴻翬

訴訟代理人 柯期文律師

被告 魏中佳

訴訟代理人 陳瑩紋律師

被告 簡義興

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國114年10月21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、按不合於民事訴訟法第427條第1、2項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，民事訴訟法第427條第3項定有明文。又當事人對於訴訟程序規定之違背，得提出異議；但已表示無異議或無異議而就該訴訟有所聲明或陳述者，不在此限，同法第197條第1項亦有明文。經查，依原告與被告魏中佳簽署之「專任委託銷售契約書(土地)」，及與被告簡義興簽署之確認書固約定，倘因上開約定涉訟，同意適用簡易訴訟程序(見本院卷第33、45頁)。惟考量本件訴訟標的金額逾新台幣(下同)50萬元，且上開約定均屬定型化契約，就原應適用簡易訴訟程序審理之案件，以程序更為嚴謹之通常訴訟程序審理，並無礙當事人訴訟權之保障，且兩造就本院依通常程序繼續審理均未表示任何意見而為本案之言詞辯論，是本件訴訟程序仍屬適法，先予敘明。

二、原告主張：

(一)伊公司與被告簡義興於民國112年9月間完成他件不動產買

01 賣契約後，被告簡義興另向伊公司之仲介人員陳麗琴表  
02 示，其有意願購買坐落屏東縣○○市○○段000地號土地  
03 (下稱系爭242地號土地)。其後，伊公司便積極與系爭242  
04 地號土地之所有權人即被告魏中佳接洽，並於112年12月5  
05 日，由伊公司之仲介人員尤奇與被告魏中佳簽署「專任委  
06 託銷售契約書(土地)」(下稱系爭專任銷售契約書)，約  
07 定自112年12月15日起至114年2月28日止，由被告魏中佳  
08 委由伊公司以2,325萬元代為銷售其所有之系爭242地號土  
09 地，並約定仲介費為成交價之4%。

10 (二)於被告魏中佳簽訂系爭專任銷售契約書後，陳麗琴便將消  
11 息回報予被告簡義興，被告簡義興即於113年1月10日與伊  
12 公司簽署「附停止條件定金(斡旋金)委託書」、「確認  
13 書」，委由原告自113年1月10日起至114年2月28日止，以  
14 總價600萬或650萬元(視土地上之套繪管制解除與否)，斡  
15 旋購買系爭242地號土地，並以其先前委託伊公司之仲介  
16 人員陳麗琴居間成交他件不動產，而交由伊公司保管之50  
17 萬元支票，作為本件斡旋金之交付。

18 (三)詎料，被告魏中佳竟於113年9月29日向尤奇表示，欲終止  
19 其與伊公司間之系爭專任銷售契約關係；被告簡義興亦於  
20 113年10月8日與陳麗琴最後一次通話後，即與伊公司失  
21 聯，甚至未告知是否欲繼續購買系爭242地號土地，或要  
22 求伊公司返還50萬元斡旋金支票。嗣後，伊公司方偶然知  
23 悉，被告魏中佳已另於113年12月20日將系爭242地號土  
24 地，以789萬元私下出售予被告簡義興之兒媳顏可庭，並  
25 於114年1月8日辦畢所有權移轉登記。

26 (四)被告魏中佳片面終止系爭專任銷售契約關係，非可歸責於  
27 伊公司，且在委託銷售期間，其竟將系爭242地號土地出  
28 售予伊公司曾為其媒介交易對象即被告簡義興之兒媳顏可  
29 庭(一親等直系姻親)，依系爭專任銷售契約書第6條第1  
30 項、第4項第1款及第6款約定，視為伊公司已完成仲介義  
31 務，而得向請求被告魏中佳給付按實際成交價4%計算之服

01 務報酬31萬5,600元(計算式：0000000×4%=315600)。又依  
02 系爭專任銷售契約書第7條第1項及第2項約定，如被告魏  
03 中佳違反第6條第4項第1款及第6款約定，伊公司另得向被  
04 告魏中佳請求各按銷售總價4%及6%計算之違約金，惟考量  
05 本件委託銷售總價金額高達2,325萬元，故伊公司僅請求  
06 各按銷售總價1%計算之違約金即46萬5,000元(00000000×  
07 1%×2=465000)。

08 (五)被告簡義興之兒媳(一親等直系姻親)，於被告魏中佳委  
09 託伊公司之銷售期間內，向被告魏中佳購買系爭242地號  
10 土地，依伊公司與被告簡義興簽訂之確認書第11條約定，  
11 視為伊公司已完成本件買賣之居間仲介，伊公司自得請求  
12 被告簡義興給付按本件委託承購總價650萬元2%計算之服  
13 務報酬即13萬元(計算式：0000000×2%=130000)等情。並  
14 聲明：1.被告魏中佳應給付原告78萬600元，及自起訴狀  
15 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
16 利息；2.被告簡義興應給付原告13萬元，及自起訴狀繕本  
17 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
18 息；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

### 19 三、被告方面：

20 (一)被告魏中佳則以：伊將系爭242地號土地交由原告專任委  
21 託銷售期間長達1年多，然原告不僅刻意隱瞞被告簡義興  
22 曾下斡旋一事，在與原告簽訂系爭專任銷售契約書後之10  
23 個月間，亦始終未曾接獲有買方願意買受或議約之消息，  
24 伊長時間將系爭242地號土地交由原告專任銷售均無結  
25 果，伊與原告間之信賴關係已然動搖，依民法第549條第1  
26 項規定(按應係類推適用)，伊自得隨時終止與原告間之系  
27 爭專任銷售契約，且因原告有上開隱瞞訂約機會及消極銷  
28 售之事實，本件應屬可歸責於原告之事由，而終止系爭專  
29 任銷售契約，自不構成系爭專任銷售契約第6條第4項第1  
30 款之情形。且原告在銷售期間，亦未曾媒介伊與被告簡義  
31 興進行議價，伊根本不知有潛在買方即被告簡義興之存

01 在，是伊嗣後將系爭242地號土地出售予被告簡義興兒媳  
02 顏可庭之行為，亦未構成系爭專任銷售契約第6條第4項第  
03 6款之情形。此外，依居間之法律性質，買賣雙方並不因  
04 此喪失議約之權利，且如伊與原告間之信賴關係已然動  
05 搖，本即得隨時終止其等間之專任委託銷售契約關係，系  
06 爭專任銷售契約第6條第4項第1款之約定，無疑係剝奪及  
07 壓縮伊與買方磋商及議價之空間，而有違反消費者保護法  
08 第12條第2項第1款及第2款規定，應屬無效。原告以伊違  
09 反系爭專任銷售契約第6條第4項第1、6款約定為由，請求  
10 伊給付服務報酬31萬5,600元及違約金46萬5,000元，於法  
11 均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行  
12 之聲請均駁回；2.如受不利之判決，被告魏中佳願供擔保  
13 請准宣告免為假執行。

14 (二)被告簡義興則以：伊與原告簽訂之確認書第11條約定伊不  
15 論係在被告魏中佳委託銷售期間，或被告魏中佳委託銷售  
16 期間屆滿後3個月內，只要伊買受系爭242地號土地，即視  
17 為原告已完成本件買賣之居間仲介，伊便應給付2%之仲介  
18 費予原告。此約定無疑限制伊不得向其他仲介購買系爭24  
19 2地號土地，並不公平，況伊嗣後透過有巢氏房屋公司之  
20 仲介成交系爭242地號土地，亦有支付服務費，原告復依  
21 確認書之約定，請求伊給付服務報酬13萬元，於法應屬無  
22 據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請  
23 均駁回；2.如受不利之判決，被告簡義興願供擔保請准宣  
24 告免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項(見本院卷第393頁)：

26 (一)被告魏中佳於112年12月15日14時，簽訂系爭專任銷售契  
27 約書(編號P0000000)，委託原告自該日起至114年2月28日  
28 止，以總價2,325萬元，銷售系爭242地號土地，並於當日  
29 簽訂不動產說明書現況調查表及委託銷售/出租契約內容  
30 變更同意書，約定本件買賣服務報酬為實際成交價之4%，  
31 且底價達每坪2.2萬即可代其收受定金。

01 (二)被告簡義興於113年1月10日10時簽訂附停止條件定金(斡  
02 旋金) 委託書及確認書(編號均為R0000000) , 委託原告  
03 自該日起至114年2月28日12時止, 為其購買系爭242地號  
04 土地, 委託購買價格區分: 如土地之套繪管制未解除為60  
05 0萬元; 如套繪管制已解除則為650萬元, 並於當日交付50  
06 萬元支票予原告作為斡旋金, 且該支票迄今仍由原告收  
07 執。

08 (三)被告魏中佳於113年9月29以LINE訊息, 終止與原告間之系  
09 爭專任銷售契約關係後, 另委託有巢氏房屋銷售其所有系  
10 爭242地號土地, 並以總價789萬元出售予被告簡義興之兒  
11 媳顏可庭, 其等已於114年1月8日辦畢所有權移轉登記。

12 五、本件之爭點為: (一)原告請求被告魏中佳給付服務報酬31萬5,  
13 600元, 有無理由?(二)原告請求被告魏中佳給付違約金46萬5,  
14 000元, 有無理由?(三)原告請求被告簡義興給付服務報酬13萬  
15 元, 有無理由?茲論述如下:

16 (一)原告請求被告魏中佳給付服務報酬31萬5,600元, 為無理  
17 由:

18 1.被告魏中佳係因可歸責原告之事由, 終止與原告間之系  
19 爭專任銷售契約, 並未違反系爭專任銷售契約第6條第4  
20 項第1款約定:

21 (1)系爭專任銷售契約第6條第4項第1款約定: 「非因可  
22 歸責於乙方(即原告)之事由, 甲方(即被告魏中佳)於  
23 委託其間內片面終止, 視為乙方已完成仲介之義務」  
24 (見本院卷第33頁)。本件原告雖主張被告魏中佳於非  
25 可歸責原告之情形下, 任意終止系爭專任銷售契約,  
26 應視為其已完成仲介之義務, 而得依上開約定請求被  
27 告魏中佳給付服務報酬。惟觀諸系爭專任銷售契約之  
28 內容, 乃被告魏中佳委託原告代為出售系爭242地號  
29 土地, 銷售總價為2,325萬元, 其性質上為委任與居  
30 間之混合契約, 而非單純之居間契約, 其等間亦應有  
31 委任出售土地之法律關係存在, 是原告與被告魏中佳

01 間之契約關係，除應優先適用系爭專任銷售契約之約  
02 定，亦不排除民法有關居間及委任相關規定之適用  
03 (或類推適用)。則揆諸前揭說明，本件原告作為不動  
04 產之仲介人，即應負有據實報告及妥為媒介之義務  
05 (民法第540條及567條規定參照)。且內政部頒定之不  
06 動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第7  
07 條第5項已明定：如買方(即被告簡義興)簽立「要約  
08 書」，受託人(即原告)應於24小時內將該要約書轉交  
09 委託人(即被告魏中佳)，不得隱瞞或扣留(見本院卷  
10 第278頁)。本件被告簡義興所簽訂者雖係附停止條件  
11 定金(斡旋金)委託書及確認書，而非內政部頒定之  
12 要約書，然內政部公告之要約書範本後附之簽約注意  
13 事項第6條業已明定，仲介業者應提供消費者公平選  
14 擇交付斡旋金或使用內政部所頒要約書之自由(見本  
15 院卷第290頁)，而原告提供被告簡義興簽訂之確認書  
16 亦載明，買方得自由選擇欲簽署2種文件中之1種(見  
17 本院卷第45頁)，可見要約書與附停止條件定金(斡旋  
18 金)委託書間，具相互替代性。又被告簡義興所簽訂  
19 之附停止條件定金(斡旋金)委託書，其上關於交易  
20 之重要之點，如：購買標的、承購總價及其他要約條  
21 件，均已清楚載明，並與內政部頒定之要約書範本內  
22 容大致吻合，堪認被告簡義興於簽立前開委託書及確  
23 認書時，便已提出購買系爭242地號土地之要約，尚  
24 不能以被告簡義興係簽訂附停止條件定金(斡旋金)  
25 委託書，而非要約書，逕認原告即無適用上開不動產  
26 委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第7條第5  
27 項規定之餘地。是依前揭說明，原告仍負有於24小時  
28 內轉交被告簡義興簽訂之附停止條件定金(斡旋金)  
29 委託書予被告魏中佳之義務。

30 (2)而依被告魏中佳與原告簽定之系爭專任銷售契約，其  
31 委託原告銷售期間係自112年12月15日起至114年2月2

01 8日止，長達1年2個月，且依證人尤奇及林宗毅於本  
02 院之證述可知，如非有特別信賴關係或其他考量，通  
03 常不太可能委由仲介銷售如此長的時間(見本院卷第2  
04 25、303頁)。然在被告魏中佳委託銷售期間如此長之  
05 情況下，原告不僅從未將被告簡義興簽立之相關要約  
06 文件告知被告魏中佳，甚至刻意隱瞞被告簡義興於11  
07 3年1月10日出價600萬元或650萬元欲購買系爭242地  
08 號土地，並已交付斡旋金50萬元一事，且於113年9月  
09 17日竟仍傳訊向被告魏中佳謊稱：被告簡義興表示若  
10 向原告下斡旋，會審慎考慮，以行情出價，若被告魏  
11 中佳的價格合情合理，其便會考慮購買等語，此有被  
12 告魏中佳與尤奇間LINE對話附卷可憑(見本院卷第75  
13 頁)。原告明知被告簡義興已於113年1月10日出價600  
14 萬元或650萬元欲購買系爭242地號土地，並已交付斡  
15 旋金50萬元，卻仍刻意予以隱匿，未向被告魏中佳據  
16 實報告。直到同年9月17日，原告之仲介人員仍繼續  
17 以LINE傳訊告知被告魏中佳，虛稱被告簡義興僅表示  
18 若向原告下斡旋，將審慎考慮，以行情出價，倘價格  
19 合情合理，則考慮購買，顯係蓄意誤導，使被告魏中  
20 佳對交易實際情形產生錯誤認知。而依前開說明，原  
21 告身為不動產之仲介人，依法負有「據實報告」及  
22 「妥為媒介」之義務，應秉持誠信原則，忠實揭示交  
23 易相關之重要資訊，以維護交易安全與雙方當事人之  
24 信賴基礎。惟原告刻意隱匿既有之出價事實，並捏造  
25 虛偽訊息誤導被告魏中佳，其行為已然違反上開義  
26 務，足以動搖原告與被告魏中佳間之信賴關係，更已  
27 違反內政部所定關於原告應於24小時內轉交要約書予  
28 被告魏中佳之義務。

29 (3)對此，原告雖辯稱其未於第一時間向被告魏中佳回  
30 報，係因系爭242地號土地存有產權不清之情形，為  
31 避免日後發生銷售爭議，故暫未通報，並非刻意隱匿

01 被告簡義興已出價及支付斡旋金之事實云云。然而，  
02 原告所稱之「產權不清」，僅係以該土地上仍有套繪  
03 管制未解除，且其為袋地可能涉及通行權問題為由，  
04 主張其交易上存在不確定性。惟系爭242地號土地之  
05 套繪管制及其地形為袋地等情，均屬客觀上既成且可  
06 明確確認之事實，並非產權不明或權屬未定之情形，  
07 亦不影響該土地所有權之明確性與可交易性。何況，  
08 被告簡義興亦有針對系爭242地號土地之套繪管制解  
09 除與否，分別出價，益徵本件並無原告所稱「產權不  
10 清」之情形存在。再者，依本件依證人尤奇之證述可  
11 知，在原告的認知中，系爭242地號土地之產權係至1  
12 13年9月2日方為清楚，然於斯日起至被告魏中佳於11  
13 3年9月29日傳訊予尤奇，終止系爭專任銷售契約止之  
14 27日間(見本院卷第77頁)，仍未見原告向被告魏中佳  
15 轉達被告簡義興提出之要約資訊，在在足徵原告所稱  
16 系爭242地號土地「產權不清」，顯屬事後推諉之  
17 詞，並不足採。

18 (4)至於原告主張，其於銷售期間積極協助解除系爭242  
19 地號土地上之套繪管制，並與鄰地范姓地主洽詢該土  
20 地能否通行其等所有土地，係為改善系爭242地號土  
21 地之出售條件，以期為被告魏中佳爭取較佳成交價  
22 格，亦無刻意隱瞞被告魏中佳之情形云云。惟此等行  
23 為與原告未據實告知被告簡義興已出價並支付斡旋金  
24 之事實，顯屬二事。因不動產交易之成敗，固與價格  
25 高低有關，然市況、物件情形、出售時機及買賣雙方  
26 之主觀意識等，亦均屬影響交易能否成立之重要因  
27 素。對此，證人尤奇雖於本院證稱被告魏中佳並無急  
28 售土地之意(見本院卷第230頁)，然於銷售過程中，  
29 被告魏中佳亦可能基於時間或其他交易風險等現實考  
30 量，而改變想法。且交易能否成立，終究取決於賣方  
31 是否接受買方所提之購買條件，倘原告未將該潛在締

01 約機會及相關出價事實據實告知，被告魏中佳即無從  
02 全面評估各種可能交易方案，進而判斷何者為對其最  
03 有利之出售條件。是以，原告雖自陳其延遲通報係為  
04 爭取更高之成交價格，係為創造對被告魏中佳更有利  
05 之交易條件，然實則其所為並非基於被告魏中佳之最  
06 大利益考量，而係以自身可得之服務報酬為優先，顯  
07 有違其「據實報告」及「為委託人之利益妥為媒介」  
08 之法定與契約上義務。

09 (5)依上所述，原告受被告魏中佳專任委託銷售系爭242  
10 地號土地，委賣期間長達一年有餘，理應於受託期間  
11 內，恪遵不動產仲介人「據實報告」及「妥為媒介」  
12 之法定義務，忠實傳達交易資訊，協助被告魏中佳完  
13 成合理交易。然原告不僅未依規定於24小時內轉交被  
14 告簡義興簽立之要約文件，反而於知悉其出價事實  
15 後，長期予以隱匿，並於委賣期間內多次以虛構訊息  
16 誤導被告魏中佳，刻意營造潛在買方尚未明確表態、  
17 行情尚有空間之假象，以操控買賣資訊與議價進程。  
18 此種行為，顯非單純疏忽或一時過失，而係蓄意隱  
19 匿、刻意誤導之不誠實作為，目的在於維持原告對交  
20 易資訊之單方掌控，進而操縱交易節奏與價格，以謀  
21 取自身之最大利益。甚至於原告自認土地產權已「清  
22 楚」後，仍持續未將既有之出價事實告知被告魏中  
23 佳。是被告魏中佳在交由原告專任銷售長達9個多月  
24 均無結果，且遭原告刻意隱匿及誤導交易相關等重要  
25 資訊之情形下，於113年9月29日以LINE訊息通知尤奇  
26 不想繼續將系爭242地號土地交由原告銷售，顯屬可  
27 歸責於原告之事由，終止其與原告間之系爭專任銷售  
28 契約。則原告主張被告魏中佳違反系爭專任銷售契約  
29 第6條第4項第1款約定，請求其給付服務報酬，於法  
30 即屬無據。

31 2.被告魏中佳將系爭242地號土地出售予被告簡義興之兒

01 媳顏可庭，並未違反系爭專任銷售契約第6條第4項第6  
02 款約定：

03 (1)本件原告雖主張被告魏中佳違反系爭專任銷售契約第  
04 6條第4項第6款約定，惟該條約定：「甲方(即被告魏  
05 中佳)於委託期間屆滿後3個月內與乙方(即原告)所曾  
06 媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交者，視為  
07 乙方已完成仲介之義務」(見本院卷第33頁)，其仍以  
08 被告魏中佳所成交之對象，乃原告曾為其媒介之人或  
09 其親屬為前提。對此，原告主張其曾為被告魏中佳媒  
10 被告簡義興購買系爭242地號土地，固據其提出尤奇  
11 與被告魏中佳於113年9月18日之LINE對話紀錄為證。  
12 然依該LINE對話紀錄所載，尤奇僅向被告魏中佳分析  
13 系爭242地號土地可能之潛在買主，只有後方汽車廢  
14 棄回收廠老闆，並告知其去拜訪該老闆後，該老闆表  
15 示會考慮看看，但因被告魏中佳之開價過高，其手上  
16 資金所剩不多，若其要向原告下斡旋，會審慎考慮並  
17 以行情出價(見本院卷第73至75頁)。證人尤奇則於本  
18 院證稱：在上開LINE對話紀錄之1個月前，伊便曾向  
19 被告魏中佳分析要購買系爭242地號土地之人，若不  
20 是鄰地地主范家人就是汽車回收廠的老闆等語(見本  
21 院卷第228至229頁)。而自上開LINE對話紀錄及證人  
22 尤奇之證述可知，尤奇至多僅告知被告魏中佳系爭24  
23 2地號土地可能之潛在買主為附近之汽車回收廠老  
24 闆，並未透露後方汽車回收廠老闆即被告簡義興，已  
25 向原告出價及支付斡旋金欲購買系爭242地號土地之  
26 情事。甚至在被告魏中佳於113年9月29日，以LINE訊  
27 息向尤奇表示終止系爭專任銷售契約後，原告亦未第  
28 一時間告知有買方出價及下斡旋之消息。而是在隔了  
29 將近1週後，方由尤奇於同年10月6日及7日告知被告  
30 魏中佳，有買方下斡旋之情事，然尤奇始終未曾透露  
31 下斡旋者為何人，僅在訊息中告知「...我方同事也

01 有客戶下斡旋」、「因為我們的同事收到的斡旋以及  
02 合約的部分也必須當面向您做回報」等語，有被告魏  
03 中佳與尤奇間之LINE對話及簡訊紀錄在卷可憑(見本  
04 院卷第77至79頁)。由此可見，直至被告魏中佳於113  
05 年9月29日終止系爭專任銷售契約之時，原告均未曾  
06 媒介被告簡義興向被告魏中佳購買系爭242地號土  
07 地。

08 (2)原告雖主張尤奇既有告知被告魏中佳，系爭242地號  
09 土地後方之汽車回收廠老闆有意願購買，足以特定該  
10 有意願購買之人即為被告簡義興，自該當系爭專任銷  
11 售契約第6條第4項第6款約定所稱之媒介交易云云。  
12 然被告簡義興欲購買其汽車回收廠附近土地一事，並  
13 非僅與其接洽之原告仲介人員陳麗琴或尤奇所知悉，  
14 其身邊友人如擔任仲介，或在參加扶輪社活動遇到擔  
15 任仲介者，其均有透露欲購買汽車回收廠附近土地之  
16 意願一節，不僅為被告簡義興所自陳(見本院卷第392  
17 至393頁)，亦為證人陳麗琴到場證述無訛(見本院卷  
18 第220頁)。且證人陳麗琴復於本院證稱：伊原本幫被  
19 告簡義興購買其他土地，後來聽聞被告簡義興有購買  
20 系爭242地號土地之意願後，便請伊同為在原告公司  
21 擔任仲介人員之子尤奇，去開發汽車回收廠附近之土  
22 地，被告魏中佳所有之系爭242地號土地，便是尤奇  
23 開發成功的等語(見本院卷第216至217頁)。而一般在  
24 不動產仲介公司服務之仲介人員，如知悉有潛在買方  
25 存在，均會主動向賣方接洽、開發物件，促進成交機  
26 會，以賺取居間報酬，本件原告之仲介人員尤奇、陳  
27 麗琴亦係如此，方取得與被告魏中佳簽訂系爭專任銷  
28 售契約之機會。是縱使被告魏中佳知悉其所有系爭24  
29 2地號土地附近之汽車回收場老闆即被告簡義興，有  
30 有意願購買土地，在被告簡義興毫不避諱地透露其有意  
31 購買其汽車回收廠附近土地予眾多不動產仲介人員之

01 情況下，被告魏中佳是否僅係透過原告之仲介人員尤  
02 奇告知此一情事，不無疑義。因被告魏中佳亦有可能  
03 係透過他家不動產仲介公司之開發人員轉告得知，實  
04 難認原告已有為被告魏中佳媒介被告簡義興購地之事  
05 實存在。

06 (3)再者，房屋仲介公司居間為不動產買賣雙方報告訂約  
07 機會或為訂約之媒介而收取報酬，於實際運作上因恐  
08 買賣雙方經其居間介紹後，為逃避給付居間報酬，而  
09 於委託期間內或屆滿後私下成交，故於契約中與委託  
10 人（常為賣方）有如系爭專任銷售契約第6條第4項第  
11 6款約定。惟解釋上應以委託人明知其買主為該仲介  
12 公司所介紹，為逃避委託報酬之給付，而於委託期間  
13 內或屆滿後與該買主訂立買賣契約時，始有該條款之  
14 適用。倘買賣雙方係經其他不動產經紀業仲介成交  
15 者，因非逃避委託報酬之給付，亦應排除該條款之適  
16 用。如此解釋，不僅符合原告欲藉由該條約定禁止買  
17 賣雙方「私下成交」之目的，亦與內政部所頒定之不  
18 動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款之內容相  
19 切合（見本院卷第279頁）。本件被告魏中佳並未經原  
20 告媒介買主即被告簡義興購買系爭242地號土地一  
21 事，已如前述，而嗣後被告魏中佳亦係透過有巢氏房  
22 屋出售系爭242地號土地，並支付成交價4%之仲介費  
23 用共31萬5,600元一節，有統一發票影本在卷可憑（見  
24 本院卷第157頁），並經證人即有巢氏房屋仲介人員林  
25 宗毅到場證述無訛（見本院卷第301頁）。倘被告魏中  
26 佳係為規避仲介費用而有私下交易之意，其與顏可庭  
27 大可私下進行買賣，何須透過有巢氏房屋為仲介，而  
28 額外支付有巢氏房屋買賣之仲介費用？益徵被告魏中  
29 佳並無利用原告提供之資料與顏可庭私下成交，自與  
30 系爭專任銷售契約第6條第4項第6款約定所禁止之  
31 「私下成交」精神不符。且原告就其曾媒介被告簡義

01 興向被告魏中佳購買系爭242地號土地此一事實，復  
02 未提出其他證據加以證明，則原告主張被告魏中佳違  
03 反系爭專任銷售契約第6條第4項第6款約定，請求其  
04 給付服務報酬，於法即屬無據。

05 (二)原告請求被告魏中佳給付違約金46萬5,000元，為無理  
06 由：

07 系爭專任銷售契約書第7條第1項及第2項固約定：「前條  
08 第4項第(一)款情形，甲方(即被告魏中佳)應另支付乙方  
09 (即原告)按本契約書約定之銷售總價百分之4計算之違約  
10 金」；「前條第4項第(三)款至第(六)款情形，甲方(即被  
11 告魏中佳)應另支付乙方(即原告)按本契約書約定之銷售  
12 總價百分之6計算之違約金」(見本院卷第33頁)。惟被告  
13 魏中佳未違反系爭專任銷售契約第6條第4項第1、6款約  
14 定，已如前開爭點(一)所述，則原告依系爭專任銷售契約書  
15 第7條第1項及第2項約定，請求被告魏中佳給付違約金46  
16 萬5,000元，於法亦屬無據。

17 (三)原告請求被告簡義興給付服務報酬13萬元，為無理由：

18 1.按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接  
19 受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、  
20 輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃  
21 指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關  
22 係。又定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多  
23 數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條  
24 款。此觀諸消費者保護法(下稱消保法)第2條第1至3款  
25 及第7款規定即明。本件原告與被告簡義興簽訂之附停  
26 止條件定金(斡旋金)委託書及確認書，約定由原告為  
27 被告簡義興仲介購買系爭242地號土地，倘經賣方即被  
28 告魏中佳同意出售，被告簡義興即應給付原告2%服務  
29 費，且上開約定乃原告與不特定多數委託購買不動產之  
30 買方(即消費者)所訂立之同類契約等情，有上開委託書  
31 及確認書在卷可稽(見本院卷第43至45頁)。故原告與被

01 告簡義興間有消保法所定之消費關係，且上開委託書及  
02 確認書之性質屬同法第2條第7款所定之定型化契約條  
03 款，而有消保法相關規定之適用，先予敘明。

04 2.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公  
05 平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，  
06 推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款  
07 與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾  
08 者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致  
09 契約之目的難以達成者，消保法第12條定有明文。經  
10 查：

11 (1)確認書第11條約定：「買方(即被告簡義興)或其配  
12 偶、三親等內之親屬於賣方委託銷售期間或期間屆滿  
13 後三個月內，就不動產買賣標的成交者，視為受託人  
14 (即原告)已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委  
15 託承購總價2%服務報酬予受託人」(見本院卷第45  
16 頁)。而居間契約，乃屬於以從事服務或為他人之利  
17 益為對象之契約類型，其特別之處在於委託人之給付  
18 義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約因居間人  
19 之報告或媒介而成立者，委託人負有給付約定報酬之  
20 義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契  
21 約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第  
22 三人成立者為限，居間人必須承擔結果發生或不發生  
23 之風險，此有別於一般雙務契約。

24 (2)系爭242地號土地之出售人即被告魏中佳與原告間，  
25 係簽訂專任委託銷售契約，而確認書第11條之約定將  
26 造成：於原告與被告魏中佳間之專任委託銷售契約存  
27 續期間內，其他仲介業者本無從介入銷售，然倘原告  
28 未於專任銷售期間內積極磋商，坐視專任委託銷售期  
29 間屆滿，而於與被告魏中佳間之系爭專任銷售契約屆  
30 滿後，被告簡義興仍繼續受上開確認書第11條約定之  
31 拘束，於3個月內不得向魏中佳購買系爭242地號土

01 地，否則即視為買賣居間業務已完成，而應給付原告  
02 服務報酬之結果。然賣方即被告魏中佳或潛在買方即  
03 被告簡義興，於賣方之專任銷售契約屆滿後，理應恢  
04 復自由處分及交易之權利，確認書第11條約定卻在原  
05 告未負擔任何對等義務，或加諸其他條件之情況下，  
06 限制被告簡義興及其親屬於3個月內，均不得與被告  
07 魏中佳交易，實際上乃原告單方延長自身權利之存續  
08 期間，其與被告簡義興間之契約關係，即已明顯失  
09 衡。

10 (3)再者，居間人僅於「交易因其媒介而成立時」始得請  
11 求報酬，確認書第11條乃為避免買賣雙方經原告居間  
12 介紹後，為逃避給付居間報酬，而於委託期間內或屆  
13 滿後私下成交所為之約定。然證人陳麗琴於本院證  
14 稱：原告明確告知被告魏中佳有人下斡旋之時點為11  
15 3年10月6日，而在被告簡義興下斡旋至原告於同年10  
16 月8日，最後一次與其聯絡中間，伊共向被告簡義興  
17 回報3次進度，第1次約在113年年初，伊告知他已將  
18 產權調查完畢，土地確實有袋地通行權的問題，請他  
19 給伊與尤奇一段時間處理通行權及套繪管制的問題，  
20 並請他要有加價的心裡準備；第2次聯絡約係在同年5  
21 月底、6月初之時，當時伊告知被告簡義興，建築師  
22 表示土地上的套繪管制可以解除，請他再給我們一點  
23 時間努力通行權的問題；最後1次則是同年10月8日，  
24 尤奇轉告被告魏中佳單方面要終止與原告間的契約，  
25 伊覺得奇怪，便趕快告訴他賣方這邊有一點問題，但  
26 那時還沒有告訴他被告魏中佳單方面終止契約的事，  
27 並提醒他如果賣方有私下找他，一定要跟伊說等語  
28 (見本院卷第219至222頁)。而在被告魏中佳終止系爭  
29 專任銷售契約前，原告根本從未將被告簡義興已出價  
30 並支付斡旋金一事，告知被告魏中佳，亦如前開爭點  
31 (一)、2.所述，遑論原告有替被告簡義興居間媒介購買

01 系爭242地號土地之事實存在。又系爭專任銷售契約  
02 經被告魏中佳終止後，被告簡義興雖以其兒媳顏可庭  
03 之名義，向被告魏中佳購買系爭242地號土地，然其  
04 亦係透過有巢氏房屋完成買賣，並已支付2%服務報  
05 酬，此情業經證人林宗毅到場證述無訛(見本院卷第3  
06 00至301頁)。而確認書第11條之約定，無疑係使於專  
07 任銷售期間屆滿前、後，均未介入買賣交易媒介、磋  
08 商之原告，仍得因該約定之存在而取得報酬請求權，  
09 顯與立法上須具「媒介關聯性」之精神相牴觸。

10 (4)依上，確認書第11條既有上開違反消保法第12條第1  
11 款至第3款規定而屬無效之情形存在，則原告依該約  
12 定請求被告簡義興給付付服務報酬13萬元，於法即屬  
13 無據

14 六、綜上所述，本件原告依系爭專任銷售契約書第6條第1項、第  
15 4項第1款、第6款約定及第7條第1項、第2項約定，暨確認書  
16 第11條約定，請求判決：(一)被告魏中佳應給付原告78萬600  
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百  
18 分之5計算之利息；(二)被告簡義興應給付原告13萬元，及自  
19 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  
20 算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其  
21 假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
23 審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列。

24 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日  
27 民事第二庭 法官 劉千瑜

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 (均須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

03 書記官 陳彥伶