

臺灣屏東地方法院民事判決

115年度屏簡字第3號

原告 正記不動產有限公司

法定代理人 黃順霖

訴訟代理人 楊靖儀律師

被告 何賢勇

兼 上一人

訴訟代理人 何賢慧

被告 何賢智

何賢仁

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新臺幣24萬8,000元，及被告何賢慧自民國15年2月1日起至清償日止，被告何賢勇、何賢智、何賢仁均自民國115年1月20日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告共同負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣24萬8,000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)緣原告為房屋仲介公司，以居間仲介買賣房屋、土地為業。被告四人於民國114年8月29日委託原告，就坐落屏東縣○○段000地號土地（下稱系爭土地）為系爭土地居間仲介銷售服務，被告何賢勇、何賢智、何賢仁由被告何賢慧代理並簽訂「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契約），約定委託銷售價格為新臺幣（下同）358萬元，委託

01 期間自114年8月29日起至115年8月29日止，同日被告何賢慧
02 簽訂「委託事項變更契約書」，約定系爭土地底價為320萬
03 元。嗣原告於114年9月18日與訴外人吳賜麟以328萬元之價
04 額簽訂「不動產買賣意願書」，並由訴外人吳賜麟支付斡旋
05 金5萬元予原告，原告隨即於114年9月20日邀請被告何賢慧
06 到店內說明銷售系爭土地進度及已向買主收受斡旋金等節。
07 另原告之員工於同日與訴外人梁美鈞以330萬元之價額簽訂
08 「不動產買賣意願書」，並由訴外人梁美鈞支付斡旋金10萬
09 元。原告知悉上情後，將訴外人梁美鈞承買金額告知訴外人
10 吳賜麟，訴外人吳賜麟同意以330萬元承買，並於同日簽訂
11 「委託事項變更契約書」。原告遂依系爭委託銷售契約第6
12 條第2項約定，將訴外人吳賜麟原給付之斡旋金5萬元轉為定
13 金。並於同日晚上以通訊軟體LINE告知被告何賢慧買賣契約
14 業已成立，邀其於114年9月22日下午簽約。詎被告何賢慧於
15 114年9月21日至原告店內表示不願意出售系爭土地，拒絕與
16 訴外人吳賜麟簽約。

17 (二)依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定，原告代為收受
18 定金後，因可歸責於被告之事由而不願與訴外人吳賜麟簽立
19 土地買賣契約書，則被告仍應支付系爭委託銷售契約第5條
20 第1項約定之服務報酬，即成交價額之百分之4，共13萬2,00
21 0元（計算式：330萬元 $\times$ 4%=13萬2,000元）。

22 (三)其次，系爭委託銷售契約第6條第6項約定，因可歸責於被告
23 之事由而未能簽立土地買賣契約書時，被告應加倍返還定金
24 予買方，原告已將定金5萬元並代墊加倍之5萬元共計10萬
25 元，返還予訴外人吳賜麟。被告無法律上原因，而受有由原
26 告代墊應加倍返還定金5萬元之利益，自得依民法第179條規
27 定請求被告返還5萬元。

28 (四)再者，原告與訴外人吳賜麟簽訂「買方給付服務費承諾
29 書」，約定訴外人吳賜麟應於契約成立時，給付買賣總價款
30 百分之2之服務報酬即6萬6,000元（計算式：330萬元 $\times$ 2%=
31 6萬6,000元），爰依民法第226條第1項規定，請求被告賠償

01 原告無法取得買方服務報酬之損害6萬6,000元。

02 (五)綜上，聲明：被告應共同給付原告24萬8,000元，及自起訴
03 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
04 利息。

05 二、被告則以：系爭委託銷售契約為定型化契約，依不動產經紀
06 業管理條例第24條之2第3款規定，原告應提供買受人或承租
07 人關於不動產必要之資訊，然原告於交易過程中沒有揭露尚
08 有訴外人林美鈞出價、給付斡旋金等節，原告未盡資訊揭露
09 義務，又原告以代收定金視為居間契約成立，剝奪被告對於
10 交易對象之選擇權，原告違反消費者保護法第12條及不動產
11 經紀業管理條例第24條之2第3款規定，自係非可歸責於被告
12 之事由而未能與訴外人吳賜麟簽約，原告不得向被告請求仲
13 介報酬。再者，被告是第一次賣房地，完全沒有經驗，不知
14 道買方開價達到底價320萬元就要出售，被告是開價358萬元
15 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、本院得心證之理由：

17 原告主張被告何賢慧代理被告何賢勇、何賢智、何賢仁，被
18 告四人與原告就系爭土地簽訂系爭委託銷售契約及「委託事
19 項變更契約書」，約定系爭土地銷售價格為358萬元、底價
20 為320萬元。原告於114年9月18日與訴外人吳賜麟以328萬元
21 之價額簽訂「不動產買賣意願書」，並支付斡旋金5萬元，
22 原告於114年9月20日已告知被告何賢慧有向買主且收受斡旋
23 金。因訴外人梁美鈞於同日出價330萬元，訴外人吳賜麟同
24 意改以330萬元承買，並於同日簽訂「委託事項變更契約
25 書」。原告遂依系爭委託銷售契約第6條第2項約定，將訴外
26 人吳賜麟原給付之斡旋金5萬元轉為定金。並於同日晚上以
27 通訊軟體LINE告知被告何賢慧買賣契約業已成立。詎被告何
28 賢慧拒絕出售系爭土地，亦拒絕與訴外人吳賜麟簽約等事
29 實，被告於言詞辯論時均不爭執，視同自認，堪認為真實。
30 至原告主張被告應給付仲介服務費13萬2,000元、代墊返還
31 定金5萬元、原告無法取得買方服務報酬之損失6萬6,000元

01 乙節，被告則以前詞置辯。則本件爭點厥為：(一)原告主張被
02 告應給付仲介服務費13萬2,000元，有無理由？(二)原告依民
03 法第179條規定，請求被告給付代墊之5萬元，有無理由？(三)
04 原告依民法第226條第1項規定，請求原告無法取得買方服務
05 報酬之損失6萬6,000元，有無理由？茲詳述理由如下：

06 (一)原告主張被告應給付仲介服務費13萬2,000元，有無理由？

07 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
08 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定
09 其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所
10 排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契
11 約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難
12 以達成者，消保法第12條定有明文。又定型化契約條款是
13 否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性
14 質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷
15 之；定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互
16 惠原則：一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。
17 二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違
18 約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利
19 於消費者之情形者，亦為消保法施行細則第13條、第14條
20 所明定。衡諸現代社會中，個人日常生活因有大量之締約
21 需求，倘就所有契約均要求由交易雙方個別商議，於交易
22 速度與締約成本上勢不可行，定型化契約即係因應現代交
23 易型態所產生之締約方式。申言之，定型化契約係現代社
24 會必需之交易方式，並非僅因企業經營者單方面利益考量
25 而採行之制度，其本質仍係雙方意思合致而訂立之契約。
26 而私法自治、契約自由仍為我國民法之基石，蓋自由市場
27 提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條件之機會，締約
28 雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，雙方意思表示
29 合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此前提下，公
30 權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最大利益之
31 達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之不對

等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號民事判決意旨參照）。從而，消費者於締約時是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則及對消費者顯失公平而無效。

2.經查，系爭委託銷售契約係原告為與不特定多數不動產出賣人訂立同類委託銷售契約之用，而單方預先擬定之契約條款，固屬消費者保護法第2條第7款所稱之定型化契約條款，然依系爭委託銷售契約前言即約明「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱」等語，並經被告於「委託人業已於中華民國114年8月29日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件內容無誤」等文字下方簽名等節，有系爭委託銷售契約在卷可查（見本院卷第17頁），另「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」上亦約明「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱」等語，並由被告何賢慧手寫「無需審閱期」等文字並簽名於「委託人簽名」等文字後方等情，有「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」在卷可考（見本院卷第23、33頁），此為兩造所不爭執（見本院卷第202、203頁），足見被告就系爭委託銷售契約內容約款業經閱覽並就其內容有相當程度了解，始做出與原告締結系爭委託銷售契約之決定，依前開解釋，除有定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況外，仍應回歸私法自治、契約自由

之原則，對契約之效力予以尊重。

3. 被告雖辯稱：系爭委託銷售契約第8條第3項約定以代收定金視為已完成居間仲介義務，違反消費者保護法第12條規定，而為無效等語。查系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定：「專任委託之遵守：有下情形之一者，均視為已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付依第五條第（1）項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方（即原告）。甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法予乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約時」等語，第6條第2項約定：「本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。甲方 ☒ 同意 ☐ 不同意授權以方於買方出價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，乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受定金」等語，第6條第3項約定：「甲乙雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂『土地買賣契約書』，並約定由甲方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，如未約明者，由甲方指定之」等語，可知原告向買方收取斡旋金時，被告仍可自主選擇是否接受買方之承購條件，難認該條款已使被告拋棄、限制決定出售系爭土地價格之權利而對被告產生重大不利益，並達顯失公平之情形。且被告於確認系爭委託銷售契約內容後，基於其等自由意志授權原告全權代理收受定金，該條款非對被告顯失公平。又於原告代為收取定金後，可歸責於被告之事由而不願或無法與買方簽立土地買賣契約書，被告仍應給付服務報酬之約定，則該給付報酬之約定既亦成立於買賣雙方契約已成立之前提下，自與民法第568條第1項規定「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」之意旨並無矛盾，亦非排除民法第568條第1項規定之適用，是被

告主張系爭契約第8條第3項約定違背消費者保護法第12條規定而無效，亦無可採。

4.至被告辯稱：原告違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款揭露義務而可歸責於原告等語。按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。是委託人就受託人所尋得之買主係何人，除有特別約定外，應無權要求須事先會面協商，此乃係若買主出價係於銷售價格範圍內，即已符合委託人之要求，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」，至於買主之身分為何，除非有特別之約定，自非委託人所得置喙。本件被告委託原告出售系爭土地，兩造又未特別約定買主身分，則被告所著重者在買方是否願意以委託銷售總價購買系爭土地，至買主之身分，本非系爭銷售契約所著重者，是此種交易模式，並未影響被告之締約自由，至為明確。被告此部分所辯，自非有據。

5.系爭委託銷售契約第8條第3項規定未因違反消費者保護法第12條、不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定而無效，業如前述，則訴外人吳賜麟承購價格既已達委託價格，訴外人吳賜麟前交付原告收受之斡旋金5萬元亦因而轉變成定金，上情並經買方簽立「不動產買賣意願書」為確認，而被告於原告代為收受定金後，無故不願與訴外人吳賜麟簽立土地買賣契約書，堪信原告主張因可歸責於被告之事由而無法與訴外人吳賜麟簽立土地買賣契約書等語為真，依系爭契約第8條第3項第3款約定，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應依上開約定給付原告成交價額之百分之4，共13萬2,000元（計算式：330萬元×4%=13萬2,000元）。雖被告何賢慧空言辯稱其無經驗，不知簽署「委託事項變更契約書」約定系爭土地銷售底價為320

萬元，於買方出價達320萬元就要出售系爭土地等語（見本院卷第203頁），考量被告既就系爭土地亦有出售之意願，則衡諸常情，其等對於系爭土地之市價為何、出售可得之獲利數額等情，應有一定之認知，縱使被告就系爭土地現行市價若干有所疑問，亦當向原告洽詢，或待原告提出周遭土地交易價格相關資料以供其參酌後再行決定託售價格，始符常理，又被告均為成年人、有相當之智識程度及工作經驗，被告何賢慧空言辯稱無經驗而不知簽署「委託事項變更契約書」約定銷售底價之意思，與常情有違，顯係臨訟卸責之詞，難認採信。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付代墊之5萬元，有無理由？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段明定。查系爭銷售契約第6條第6項約定：「因可歸責於甲方之事由而未能簽立土地買賣契約書時，則甲方應加倍返還定金予買方」等語。查因可歸責於被告之事由而無法與訴外人吳賜麟簽立土地買賣契約書等情，業經認定如前，則被告應依系爭銷售契約第6條第6項約定加倍返還定金10萬元予訴外人吳賜麟，由原告代墊5萬元，被告因此受有利益，原告則受有同額損害，且被告並無任何法律上之原因而受有上開利益，是原告依前開規定請求被告返還不當得利，自屬有據。

(三)原告依民法第226條第1項規定，請求原告無法取得買方服務報酬之損失6萬6,000元，有無理由？

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。次按所謂給付不能，有自始不能與嗣後不能，主觀不能與客觀不能之分。其為自始客觀不能者，法律行為當然無效，當事人於行為當時知其無效或可得而知者，依民法第113條規定，應負回復原狀或損害賠償之責任；其為自始主觀、嗣後客觀或嗣後主觀不能者，則生債務不履行之問題，債權人得

01 依民法第226條規定，請求債務人損害賠償，或於解除契
02 約後依民法第259條及第260條規定，請求回復原狀及賠償
03 損害。又民法第216條第1項所稱「所失利益」係消極損
04 害，指依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情
05 事，可得預期之利益。

06 2.經查，訴外人吳賜麟前委託原告居間仲介承購系爭土地，
07 並約定於系爭土地買賣契約成立時給付買賣總價款百分之
08 2之服務報酬乙情，有不動產買賣意願書、買方給付服務
09 費承諾書、委託事項變更契約書在卷可稽（見本院卷第3
10 5、36、43頁）。準此，於訴外人吳賜麟改以330萬元出價
11 表示承買系爭土地意願時，倘被告依系爭委託銷售契約約
12 定簽訂土地買賣契約書，則原告自得依上開不動產買賣意
13 願書、買方給付服務費承諾書之約定，請求訴外人吳賜麟
14 給付買賣總價款百分之2之服務報酬6萬6,000元（計算
15 式：330萬元×2%=6萬6,000元），該報酬核屬被告依約履
16 行系爭委託銷售契約與原告所覓買家簽約時，依通常情形
17 或已定之計畫，原告可得預期之利益，故原告主張因被告
18 無正當理由拒絕簽訂土地買賣契約書，致其受有損害，請
19 求被告依民法第226條第1項規定賠償原告所失利益即買方
20 所承諾給付之服務報酬6萬6,000元，自屬有據。

21 (四)從而，原告請求被告共同給付24萬8,000元（計算式：13萬
22 2,000元+5萬元+6萬6,000元=24萬8,000元），為有理
23 由，應予准許。

24 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
25 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
26 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；給付無確定期
27 限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自
28 受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或
29 依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告
30 有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條
31 第2項分別定有明文。查起訴狀繕本已於115年1月21日寄存

送達於被告何賢慧住所地之派出所；於115年1月19日合法送達於被告何賢勇、何賢智、何賢仁（見本院卷第97至103頁）。基此，原告請求被告何賢慧自115年2月1日起至清償日止，被告何賢勇、何賢智、何賢仁均自115年1月20日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約及民法第179條、第226條等規定，請求被告共同給付24萬8,000元，及被告何賢慧自115年2月1日起至清償日止，被告何賢勇、何賢智、何賢仁均自115年1月20日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易程序之簡易事件，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 115 年 4 月 21 日
屏東簡易庭 法 官 李宛臻

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 4 月 21 日
書記官 張彩霞