

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第2544號

原告 鼎鉅不動產經紀有限公司

法定代理人 楊雅雯

訴訟代理人 傅景暉

被告 黃廖秀英

訴訟代理人 黃耀霆

李昌儀

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告黃廖秀英將其所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號11樓房屋（下稱系爭房屋）委託原告仲介銷售，原告並與被告黃廖秀英委任之配偶黃飛龍於民國111年7月25日簽訂「一般委託契約書」（下稱系爭委託契約書），委託銷售價格為新臺幣（下同）968萬元，委託銷售期間自111年7月25日起至同年11月25日止。嗣於同年7月27日，兩造再簽訂「契約內容變更合意書」，最終將委託銷售價格變更為886萬元。原告於一般委託期間內，覓得買方即訴外人張育瑋出價高於變更後價格即890萬元後，原告遂代理被告收受出價金177,600元並告知被告，惟被告嗣後卻以友人對系爭房屋亦有興趣及兒子要再思考等為由，拒絕履行契約。依系爭契約書約定，原告既已覓得買方出價達到委託價額，並代理被告收受定金，買賣契約已成立生效，被告拒不與原告所介紹之買方客戶簽立不動產買賣契約書，係因可歸責於被告之事由，被告仍應依系爭契約書第5條第2項約定，支付委託銷售

01 價服務報酬40萬元（成交金額890萬元扣除實拿850萬元）及
02 法定遲延利息。

03 (二)對被告答辯之陳述：

04 1.被告陳稱原告未提供實價登錄資料，違反消保法第12條規
05 定，然原告確實有告知被告上開資訊，此有被告於111年7月
06 25日簽立之委託意願確認書可佐（本院卷第161頁），是被
07 告所述不實在。

08 2.無論是一般委託或專任委託，如居間人已完成受託事務，委
09 託人藉故不出面與居間人已覓得之買方洽商訂約時，即屬以
10 不正當方法阻止條件成就，居間服務視為已完成，而得請求
11 服務報酬。

12 (三)聲明：被告應給付原告40萬元，及自支付命令狀繕本送達被
13 告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

14 二、被告則以：

15 (一)兩造間係簽立「一般委託契約書」而非專任委託契約書，且
16 系爭契約書簽立時，已再三明確告知關於系爭房屋被告已委
17 託數間仲介尋求買家，價高者得，是原告雖覓得符合底價之
18 買方，然非謂買賣契約必然會成立。又「不動產購買意願
19 書」被告亦未簽名確認出售，可見本案仲介居間尚未完成。
20 易言之，原告簽立者為「一般委託契約書」，而收受定金之
21 行為並未得到被告同意，被告多次清楚表示系爭房屋之出售
22 不願操之過急，系爭房屋自始未開始交易，哪有給付服務費
23 之理。

24 (二)被告對於原告所提兩造所簽立之「一般委託契約書」、契約
25 內容變更合意書，均為被告授權黃飛龍簽立無意見，確實有
26 簽。一開始我方在原告的店內並無簽訂委託價格，原告業務
27 員告知可以賣到800多萬元，才去簽具內容變更合意，我們
28 有告知原告，我們有委託多組人販賣，價高者得賣，所以才
29 簽立「一般委託書」跟契約內容變更合意書。當初原告業務
30 告知有客戶出價，我們這邊要簽名，簽立黃色契約書時，雙
31 方並無就價格合意。契約書原本價格為968萬元，一開始金

01 額不是我們寫的，價格均為業務員所寫。一般委託契約書確
02 實為111年7月25日所簽立。契約內容變更合意書有二份，一
03 份為111年7月25日簽立900萬元，一份為111年7月27日所簽
04 立886萬元，沒錯，是分別二天所簽立，因為業務員說有稅
05 的問題。代理人黃先生已經七十幾歲，業務員要我們如何配
06 合，當然都盡量配合。我方認定一般約與專任約不同為專任
07 約不能委託其他人去賣，但業務員很清楚，我們還有其他組
08 業務在看，在我們託售立場，不知道那是專任約，可參被證
09 可見有告知業務員有其他人在幫忙看。

10 (三)聲明：

11 1.原告之訴駁回。

12 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張被告委由原告仲介銷售系爭房屋，兩造並簽訂系爭
15 契約書、契約變更合意書，委託銷售期間自111年7月25日起
16 至同年11月25日止，委託銷售價格最終為886萬元，有原告
17 提出之系爭契約書、契約內容變更合意書為證，且被告到庭
18 亦不爭執此部分，原告此部分之主張堪信為真。另原告主張
19 其已依約為被告覓得買主，但被告拒不簽訂買賣契約，依法
20 仍應給付服務報酬乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

21 (二)經查，目前國內房屋仲介業，依內政部編印之不動產委託銷
22 售契約書範本，就委託銷售契約書，分為兩種，即「專任委
23 託銷售契約書」與「一般委託銷售契約書」，前者之內容載
24 有：「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者
25 從事與受託人同樣的仲介行為」之約定，則委託人於簽訂專
26 任委託銷售契約書期間，僅能由受託人仲介出售其不動產，
27 不得自行出售，亦不得委託第三人出售；至於後者則無此約
28 定，委託人於簽訂一般委託銷售契約書期間，除委由受託人
29 仲介出售外，委託人亦得自行出售，或委託第三人出售其不
30 動產。本件系爭委託契約出標題載明為「一般委託契約
31 書」，且契約條款內並未記載：「在委託期間內，不得自行

01 出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」
02 之約定，係屬一般委託銷售契約書，此為兩造所不爭執之事
03 實。則被告除委託原告出售系爭房屋外，亦得自行出售，或
04 委託第三人出售系爭房屋。

05 (三)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
07 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
08 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
09 民法第153條定有明文。又契約之要約人，因要約而受拘
10 束；但要約當時，預先聲明不受拘束或依其情形或事件之性
11 質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限，民法第15
12 4條第1項前段亦定有明文。又所謂要約，乃以締結契約為目
13 的，而喚起相對人承諾之一種意思表示；要約之引誘，則以
14 喚起他人向自己要約為作用之意思通知，必須經自己承諾
15 後，契約始能成立。經查，系爭委託契約書第2條約定：
16 「委託人願意出售之土地、建築改良物，合計總價新臺幣玖
17 佰陸拾捌萬元」（嗣變更為886萬元）、第9條約定：「買賣
18 雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買
19 方另行簽訂『不動產買賣契約書』，並約定由委託人及買方
20 共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手
21 續…」等語（本院卷第77至79頁），足見被告委託原告銷
22 售系爭房屋，已保留「賣方同意與否」之權利，核其性質，
23 係屬要約之引誘，尚非要約，則於買方出價買受系爭房地之
24 要約意思表示時，尚須得被告願以該價格出售之承諾意思表
25 示，雙方意思表示合致，買賣契約始為成立。是被告於簽立
26 變更委託銷售價格時，其真意係以變更後之886萬元為出售
27 系爭房屋要約之引誘，縱買方表示願以高於上開價格買受系
28 爭房屋之要約，仍須得被告為同意出售之承諾，買賣契約始
29 為成立。故原告主張其於洽得買方願以890萬元買受系爭房
30 屋時，系爭房屋之買賣契約即告成立云云，核屬無據，不足
31 採取。

01 (四)系爭委託契約出第5條第2項約定因違反民法第247條之1第4
02 款規定為無效：

03 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
04 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
05 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
06 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
07 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
08 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決
09 參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
10 證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。稱居間者，
11 謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒
12 介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介
13 而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項
14 分別定有明文。再按依照當事人一方預定用於同類契約之條
15 款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平
16 者，該部分約定無效：□免除或減輕預定契約條款之當事人
17 之責任者，□加重他方當事人之責任者，□使他方當事人拋
18 棄權利或限制其行使權利者，□其他於他方當事人有重大不
19 利益者，民法第247條之1規定甚明。

20 2.經查，系爭委託契約出第5條第2項約定：「委託期限內因歸
21 責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之
22 買方訂立不動產買賣契約時，或...，亦應給付前項約定之
23 服務報酬。」細繹前開約定，顯然與原告所提供之「專任委
24 託銷售契約書」第5條第5款約定相同，而與一般委託銷售契
25 約書，除委由受託人仲介出售外，委託人亦得自行出售，或
26 委託第三人出售其不動產之精神有違。且依此約定倘原告所
27 尋得之買主出價已達系爭委託契約書之委託銷售價格，被告
28 即不得拒絕簽約出售，否則即應給付服務報酬做為違約金，
29 顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由。易言
30 之，原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告是否
31 同意出售系爭房屋、有無成立買賣契約之意思，均應給付原

告成交價4%之服務報酬予原告，顯與一般委託銷售契約之性質不符，已剝奪被告優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被告利益之立法意旨性質不符，違反誠信、平等互惠原則，亦加重被告之責任，而有顯失公平之情事。參以被告簽訂系爭委託契約出之目的，乃透過原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭房屋。倘原告可不論磋商結果是否為符合被告之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付服務報酬，致被告無取捨權利，原告亦無盡善良管理人義務為尋覓買主及磋商較高價格之必要，且如賣方無意以低價出售時，仲介業者如藉機找人應買或以無應買意願者簽訂購屋承諾書或意願書，即可依據此條項請求賣方給付報酬，甚至違約金，不但對賣方不公，亦恐存流弊。基此，系爭委託契約上開約定排除民法568條第1項規定（成立始得請求報酬），顯與居間契約之意旨矛盾，此定型化契約約款顯失公平，且對委託人有重大不利益，有民法第247條之1第4款情事，該約定為無效。

(五)準此，系爭委託契約書第5條第2項中「委託期限內因歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時，亦應給付前項約定之服務報酬」之約款，違反一般委託銷售契約書之性質及誠信原則、平等互惠原則，並於一般委託銷售之情形下，加重被告之責任，對被告即屬顯失公平，應屬無效，是原告主張依該條約定請求被告給付委託銷售價格4%之服務報酬，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告本於系爭委託契約書第5條第2項之約定，請求被告給付40萬元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論斷。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日
02 三重簡易庭 法 官 王凱俐

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日
09 書記官 李采錡