

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第132號

原告 大運通不動產經紀有限公司

法定代理人 丁敏玲

原告 王淑惠
宅通不動產經紀有限公司

上一人

法定代理人 郭維鴻

共同

訴訟代理人 王仁炫律師

被告 楊鎮龍

楊國治

劉楊寶蓮

上三人

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 巫政濤律師

被告 楊寶霞

楊錦雲

楊佳穎

楊佳雯

上四人

訴訟代理人 陳君漢律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國113年4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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原由原告大運通不動產經紀有限公司（下稱大運通公司）起訴請求被告楊鎮龍、楊國治、劉楊寶蓮（下合稱楊鎮龍等3人）給付新臺幣（下同）2,488,000元本息，嗣經原告王淑惠、宅通不動產經紀有限公司（下稱宅通公司）追加請求被告楊寶霞、楊錦雲、楊佳穎、楊佳雯（下合稱楊寶霞等4人）負給付責任，並數次變更是否請求連帶給付、請求給付金額及追加備位請求後，最終於民國112年8月25日、10月16日言詞辯論期日變更請求如下述原告聲明（一）至（三）所示（見本院卷1第364-365頁、第367頁、第387頁），前、後請求均係基於大運通公司受被告委託銷售臺北市○○區○○段0○段00地號土地及坐落該地上之同小段320建號建物即門牌號碼同市區○○街0段000號房屋（下合稱系爭房地），並經宅通公司覓得王淑惠購買後發生履約爭議所為，兩造間雖就被告分別或共同委託大運通公司出賣系爭房地有所爭執，但就發生履約爭議緣由而言有相當程度之社會生活事實關聯性，訴訟及證據資料亦有繼續利用必要，俾前、後請求得在同一程序加以解決，以免重複審理，並得統一解決紛爭，仍屬請求之基礎事實同一，核與上開規定相符，應予准許，被告辯稱原告追加他訴不合法，尚非可採。

二、原告主張：楊寶霞等4人授權由訴外人王秀華代理，先於110年8月7日與大運通公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱甲委託書），委託大運通公司以9,250,000元銷售楊寶霞等4人所共有系爭房地應有部分3/9，委託期間自110年8月7日起至111年8月7日止。又楊鎮龍等3人共有系爭房地應有部分2/9，與楊寶霞等4人合計後已達系爭房地應有部分5/9，符合土地法第34條之1規定得處分系爭房地全部，楊鎮龍等3人於111年1月5日與大運通公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱乙委

託書），委託大運通公司以32,890,000元銷售系爭房地全部，委託期間自111年1月9日起至111年12月31日止，並簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱變更同意書），約定系爭房地銷售底價為29,700,000元。嗣屬大運通公司同體系之宅通公司覓得王淑惠有意購買系爭房地全部，王淑惠於111年2月25日與宅通公司簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭買賣斡旋書）、買方給付服務報酬承諾書、契約內容變更合意書，願以總價29,700,000元購買系爭房地全部，且約定給付宅通公司仲介服務費300,000元，並同時支付定金1,000,000元，由宅通公司轉交大運通公司代為收受。大運通公司旋即通知被告已覓得符合底價之買方，並請被告配合後續簽約事宜，雖楊寶霞等4人於111年3月17日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），然楊鎮龍等3人坐地起價、推諉拖延，拒絕依乙委託書第6條第8項約定簽立系爭買賣契約，依乙委託書第11條第1項第3款約定，仍視為大運通公司已完成仲介義務，楊鎮龍等3人應給付以委託銷售總價32,890,000元之6%計算之違約金1,973,400元。楊鎮龍等3人簽訂乙委託書後，已屬被告共同委託大運通公司銷售系爭房地全部，惟楊鎮龍等3人本已同意簽立系爭買賣契約，竟事後單方要求提高銷售底價，拒絕簽立系爭買賣契約，系爭買賣契約因可歸責於被告之事由，致不能履行，被告自應加倍返還定金，大運通公司已將代收之定金1,000,000元返還王淑惠，被告尚應給付王淑惠1,000,000元。另宅通公司為被告覓得王淑惠購買系爭房地全部，有利於系爭房地買賣交易之進行，卻因可歸責於被告之事由，致宅通公司無法取得王淑惠承諾之仲介服務費300,000元，被告為宅通公司適法管理之本人，應負賠償責任。依乙委託書第11條第1項第3款約定；甲、乙委託書第8條第2項、第4項、系爭買賣契約第10條第3項約定、民法第249條第3款規定；民法第176條第1項、第216條第1項、第2項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）楊鎮龍等3人應各給付大運通公司657,800

元，及自訴之追加暨準備狀繕本送達翌日即112年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）先位：楊寶霞等4人應各給付王淑惠250,000元，及自訴之追加暨準備狀繕本最後送達翌日即112年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位：楊鎮龍等3人應各給付王淑惠333,333元，及自訴之追加暨準備狀繕本送達翌日即112年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）被告應各給付宅通公司42,857元，及自訴之追加暨準備狀繕本最後送達翌日即112年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（四）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

（一）楊鎮龍等3人辯以：乙委託書第6條第8項、第11條第1項第3款約定為定型化契約條款，其等於111年1月5日簽訂乙委託書、變更同意書前，大運通公司並未讓其等攜回審閱，違反審閱期間規定，上開約定不構成契約之內容，且上開約定剝奪其等選擇優於委託條件或交易對象之自由，喪失居間契約謀求委託人利益之立法意旨，已屬顯失公平，應為無效，大運通公司不得據以請求違約金1,973,400元。又其等未同意授權由大運通公司代為收受買方支付之定金，亦未同意由王淑惠以29,700,000元買受系爭房地全部，大運通公司仍有義務繼續磋商或尋覓更符合市場合理價格之買方，其等未違反乙委託書，亦無可歸責之事由致無法完成系爭房地買賣，不負加倍返還定金責任。再大運通公司與宅通公司屬相同體系，彼此具有合作關係，有幫忙銷售、分潤之情形，大運通公司既受其等委託銷售系爭房地全部，宅通公司基於與大運通公司間合作關係仲介系爭房地買賣，並非未受委任而無義務，且宅通公司依系爭買賣斡旋書向王淑惠收取仲介服務費，應係為自己及王淑惠而非為其等管理事務，遑論其等曾要求大運通公司另尋出價更高之買方而遭拒絕，該管理行為明確違反本人明示意思，顯非適法之無因管理，宅通公司不得請求其等給付仲介服務費等語，並聲明：（一）原告之訴

駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（二）楊寶霞等4人辯以：其等與大運通公司簽訂甲委託書，委託大運通公司銷售系爭房地應有部分3/9，並未與楊鎮龍等3人共同委託銷售系爭房地全部，乙委託書與其等無關，況其等已於111年3月17日簽訂系爭買賣契約，並未違反甲委託書約定，嗣因楊鎮龍等3人未簽立系爭買賣契約，致系爭買賣契約未能履行，亦不可歸責於其等，自無請求其等加倍返還定金之理。又楊寶霞等4人委託大運通公司銷售系爭房地應有部分3/9，對於大運通公司如何尋覓買方，是否與他人合作，均屬大運通公司執行業務方式之選擇，縱因大運通公司透過與宅通公司間資訊交換，出現其等出售系爭房地應有部分之機會，仍屬大運通公司依約履行職務之結果，非屬宅通公司對其等無因管理之範圍，遑論其等並未拒絕簽訂系爭買賣契約，不得請求其等賠償仲介服務費之損害等語，並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷1第482-483頁，本院卷2第76頁）：

（一）被告共有系爭房地，應有部分為楊寶霞、楊錦雲各1/9，楊佳穎、楊佳雯各1/18，劉楊寶蓮1/9，楊鎮龍、楊國治各1/18。

（二）楊寶霞等4人於110年8月7日與大運通公司簽訂屬定型化契約之甲委託書，委託大運通公司以9,250,000元銷售楊寶霞等4人所共有系爭房地應有部分3/9，委託期間自110年8月7日起至111年8月7日止，甲委託書內容除經手寫填載部分外均為定型化契約條款。

（三）楊鎮龍等3人於111年1月5日與大運通公司簽訂屬定型化契約之乙委託書，但填載簽訂日期為111年1月9日，委託大運通公司以32,890,000元銷售系爭房地全部，委託期間自111年1月9日起至111年12月31日止，並簽訂變更同意書，約定系爭

01 房地銷售底價為29,700,000元，乙委託書內容除經手寫填載
02 部分外均為定型化契約條款。

03 (四)王淑惠於111年2月25日與宅通公司簽訂系爭買賣斡旋書、買
04 方給付服務報酬承諾書、契約內容變更合意書，願以總價2
05 9,700,000元購買系爭房地全部，並約定仲介服務費為300,0
06 00元，同時簽發發票人王淑惠、票面金額1,000,000元、發
07 票日111年3月7日、受款人楊鎮龍、支票號碼AB00000000之支
08 票1紙（下稱系爭支票）交宅通公司收執，以供支付斡旋
09 金。嗣大運通公司經宅通公司轉交取得王淑惠用於買受系爭
10 房地之系爭支票，大運通公司於111年2月26日開立定金收據
11 予宅通公司轉交王淑惠。

12 (五)楊寶霞等4人已依甲委託書約定，於111年3月17日與王淑惠
13 簽訂系爭買賣契約。

14 (六)大運通公司於111年3月8日、21日、30日、4月11日，分別寄
15 發簽約通知書、臺北大同郵局第56號、第65號、第71號存證
16 信函，催請楊鎮龍等3人至大運通公司辦理系爭房地買賣簽
17 約事宜，惟楊鎮龍等3人迄今未為辦理。

18 五、本院之判斷

19 (一)乙委託書第6條第8項、第11條第1項第3款約定為無效

20 1. 查大運通公司係以提供不動產銷售仲介服務為營業之企業經
21 營者，被告分別簽訂甲、乙委託書，均係以消費為目的，接
22 受大運通公司提供之仲介服務，自屬消費者無誤。又如兩造
23 不爭執事項（二）、（三）所示，甲、乙委託書均為定型化
24 契約，內容除經手寫填載部分外均為定型化契約條款，即有
25 消費者保護法（下稱消保法）定型化契約相關規定之適用，
26 合先敘明。

27 2. 如兩造不爭執事項（三）所示，楊鎮龍等3人實際簽訂乙委
28 託書日期雖為111年1月5日，但填載簽訂日期111年1月9日，
29 足見乙委託書係於111年1月9日始發生契約拘束效力，楊鎮
30 龍等3人於此前仍有3日以上審閱乙委託書期間，得任意反悔
31 主張不受乙委託書拘束，此種預留審閱期間向後填載簽訂日

期作法僅屬便宜措施，尚與保障楊鎮龍等3人審閱乙委託書條款內容目的不相違背，楊鎮龍等3人臨訟始辯稱違反消保法第11條之1第1項審閱期間規定，洵無足採。

3. 按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：（1）違反平等互惠原則者。（2）條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。（3）契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第12條定有明文。查楊鎮龍等3人簽訂乙委託書，委託大運通公司仲介銷售系爭房地全部，並依乙委託書第5條約定，於系爭房地買賣成交後有給付服務報酬義務（見本院卷1第18頁、第225頁），堪認乙委託書係由當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬，具有民法第565條規定之居間契約性質。乙委託書之定型化契約條款，如與居間契約之立法意旨顯相矛盾，或致居間契約目的難以達成，應推定為顯失公平，違反誠信原則，依消保法第12條第1項規定，為無效約定。

4. 依乙委託書第6條第8項約定：「委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約」、第11條第1項第3款約定：「委託人違反第6條第8項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，並應全額1次付予受託人」（見本院卷1第18-20頁、第225-226頁），足見大運通公司於委託期間內，覓得符合底價之買方時，楊鎮龍等3人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約，若違反該配合義務，須給付以委託銷售總價6%計算之違約金，此等約定顯然壓縮楊鎮龍等3人是否與大運通公司報告之訂約對象締約之自由，剝奪楊鎮龍等3人選擇優於底價交易條件或其他交易對象之自由，變相排除民法568條第1項規定之適用，即因居間人報告或媒介而成立契約，居間人始得請求報

01 酬，核與居間契約之立法意旨顯相矛盾，符合消保法第12條
02 第2項第2款規定，至為明顯。又審酌楊鎮龍等3人簽訂乙委
03 託書之目的，乃透過大運通公司報告訂約機會或為訂約媒
04 介，以取得有利交易條件，決定是否出售系爭房地全部，倘
05 大運通公司不論磋商結果是否符合楊鎮龍等3人之較佳利
06 益，得逕以符合底價交易條件強令楊鎮龍等3人接受以免須
07 給付違約金，致楊鎮龍等3人無取捨權利，大運通公司即無
08 盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成乙委託書透過仲
09 介取得有利交易條件之居間契約目的，亦該當消保法第12條
10 第2項第3款規定，應推定乙委託書第6條第8項、第11條第1
11 項第3款約定顯失公平，違反誠信原則，依消保法第12條第1
12 項規定，為無效約定，原告憑以請求楊鎮龍等3人給付違約
13 金1,973,400元，即屬無據。

14 (二)被告不負加倍返還定金責任

- 15 1. 查楊寶霞等4人已依甲委託書約定，於111年3月17日與王淑
16 惠簽訂系爭買賣契約，業如兩造不爭執事項（五）所示，楊
17 寶霞等4人顯無違反甲委託書約定，先堪認定。又楊寶霞等4
18 人、楊鎮龍等3人先後與大運通公司簽訂甲、乙委託書，分
19 別委託銷售系爭房地之應有部分3/9或全部，無論委託銷售
20 價格或委託期間均有不同，亦如兩造不爭執事項（二）、
21 （三）所示，原告主張被告共同委託出賣系爭房地全部，自
22 應舉證以實其說。
- 23 2. 依證人即受僱於大運通公司負責與被告接洽之業務蔣月嬌證
24 述：沒有跟被告一起開會過，都是跟王秀華、楊鎮龍、劉楊
25 寶蓮女兒各別聯絡，在楊鎮龍等3人簽訂乙委託書、變更同
26 意書後，於111年1月8日以通訊軟體LINE透過語音通話告知
27 王秀華，楊鎮龍等3人已來委託，及出賣系爭房地全部開
28 價、底價多少，王秀華也同意，不同委託書最後合併為出賣
29 系爭房地全部，王秀華之前已經有受楊寶霞等4人授權簽委
30 託書，委託大運通公司賣系爭房地應有部分，沒有再就賣系
31 爭房地全部找王秀華來簽約等語（見本院卷1第522-523頁、

第526頁、第529頁），足見楊鎮龍等3人於111年1月5日簽訂乙委託書、變更同意書後，楊寶霞等4人始於111年1月8日受蔣月嬌聯絡得知楊鎮龍等3人已委託大運通公司出賣系爭房地全部，並無與楊鎮龍等3人共同委託可言，否則蔣月嬌豈有事後聯絡通知王秀華之必要。至於王秀華同意楊鎮龍等3人出賣系爭房地全部之開價、底價，既未低於甲委託書之銷售價格，本無特別反對之理，但除出賣系爭房地全部之開價、底價外，楊寶霞等4人是否同意乙委託書其他與甲委託書不同內容，尚無從斷言，僅憑被告於另案分割共有物訴訟審理中陳述有委託仲介出賣之詞，亦無法認定委託內容相同而有共同委託之意。原告逕將楊寶霞等4人、楊鎮龍等3人分別簽訂內容不同之甲、乙委託書混為一談，主張被告共同委託出賣系爭房地全部，卻未能舉證以實其說，難以採認。既無從認定被告共同委託出賣系爭房地全部，楊鎮龍等3人未簽立系爭買賣契約，顯與楊寶霞等4人無關，自非可歸責於楊寶霞等4人之事由致系爭房地買賣不能履行完成或系爭買賣契約解除，核與甲委託書第8條第4項約定、民法第249條第3款規定之可歸責要件不符，亦與系爭買賣契約第10條第3項約定情形有間，原告請求楊寶霞等4人負加倍返還定金責任，給付王淑惠1,000,000元，尚無理由。

3. 蔣月嬌固證述：楊鎮龍等3人有同意其收取訂金，但當時決定開價、底價時間太久，簽委託書時間比較匆忙，才沒有勾選同意仲介收取定金，簽委託書後在1月中旬有發現，但認為王秀華那邊簽的委託書有勾就可以，沒有通知楊鎮龍等3人補勾等語（見本院卷1第522-523頁、第530頁），惟依乙委託書第3條第2項約定，楊鎮龍等3人未勾選同意授權大運通公司代為收受買方支付之定金，視為不同意授權（見本院卷1第16頁、第224頁），況由蔣月嬌證述可知，不無僅為個人行事方便，將甲、乙委託書內容混為一談問題，就此業如前述說明尚難採認，無從單憑其證述反於乙委託書第3條第2項約定之書面內容，遽認楊鎮龍等3人同意大運通公司代收

01 定金，核與乙委託書第8條第2項約定「委託人同意受託人代
02 收定金」之適用要件不符，自不得執之為有利原告主張之判
03 斷。

- 04 4. 大運通公司雖已收受王淑惠定金1,000,000元，但既未經楊
05 鎮龍等3人同意授權代收，自不得認作楊鎮龍等3人已收受定
06 金。原告無論依乙委託書第8條4項約定、民法第249條第3款
07 規定，請求楊鎮龍等3人負加倍返還定金責任，均仍以楊鎮
08 龍等3人已收受定金為適用前提，楊鎮龍等3人既未收受定
09 金，不生應負加倍返還定金責任之問題，原告請求楊鎮龍等
10 3人給付王淑惠1,000,000元，即屬無據。

11 (三)宅通公司仲介行為非屬無因管理

- 12 1. 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
13 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民
14 法第172條定有明文，仍以管理人為本人管理事務之管理
15 意思存在，始屬無因管理，得依民法第176條第1項規定，請
16 求賠償損害。
- 17 2. 查王淑惠於111年2月25日與宅通公司簽訂系爭買賣斡旋書、
18 買方給付服務報酬承諾書、契約內容變更合意書，願以總價
19 29,700,000元購買系爭房地全部，並約定仲介服務費為300,
20 000元，業如兩造不爭執事項（四）所示，堪認宅通公司受
21 王淑惠委託仲介購買系爭房地全部，且就系爭房地買賣，王
22 淑惠為買方，被告為賣方，兩方就買賣價格高低等利害關係
23 相反，宅通公司應屬為王淑惠管理事務，難認有何同時為利
24 害關係相反之被告管理事務意思，所為非屬對被告無因管
25 理，原告不得依民法第176條第1項規定，請求被告賠償損
26 害，給付宅通公司仲介服務費300,000元。

27 六、綜上所述，原告依乙委託書第11條第1項第3款約定；甲、乙
28 委託書第8條第2項、第4項、系爭買賣契約第10條第3項約
29 定、民法第249條第3款規定；民法第176條第1項、第216條
30 第1項、第2項規定，請求（一）楊鎮龍等3人應各給付大運
31 通公司657,800元本息；（二）先位：楊寶霞等4人應各給付

01 王淑惠250,000元本息。備位：楊鎮龍等3人應各給付王淑惠
02 333,333元本息；（三）被告應各給付宅通公司42,857元本
03 息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
04 之聲請亦失所依附，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
06 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
07 明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 5 月 3 日
10 民事第三庭 法 官 黃柏仁

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
14 命補正逕行駁回上訴。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日
16 書記官 洪忠改