臺灣雲林地方法院民事判決

111年度六簡字第156號

原　　告　鴻沐房屋有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡妙珠

訴訟代理人　蔣子信

被　　告　林勝堂

訴訟代理人　林勝田

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，於民國111 年9 月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣100,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之25，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣100,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。復按本件兩造間簽立之土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第13條後段約定，如有涉訟時雙方合意由買賣標的物所在地之法院為管轄法院，此項合意不因本契約解除或終止而受影響（見本院卷第7 頁）。查本件系爭契約所載之標的物即坐落雲林縣○○鎮○○段000 ○000 ○000 ○地號土地（下合稱系爭土地）均位於本院轄區，是依前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；前開規定於簡易訴訟程序仍適用

之，民事訴訟法第256 條、第436 條第2 項分別定有明文。本件原告起訴聲明原為：被告應盡契約精神履行系爭契約內容等語（見本院卷第4 頁反面），嗣於民國111 年2 月15日具狀陳報本件訴訟標的金額為新臺幣（下同）40萬元（見本院卷第15頁），並經本院於111 年9 月12日審理時當庭確認聲明為：被告應給付原告40萬元（見本院卷第114 頁），經核原告上開更正訴之聲明之內容，並未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，依上開說明，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：緣被告與原告就系爭土地委託銷售乙事簽訂系爭契約，雙方約定系爭土地之銷售底價為1,000 萬元，嗣原告覓得買方有意購買被告委託銷售之系爭土地，且買方已與原告簽訂買賣意願書，已達被告委託之銷售底價，但被告卻不願意履行契約，經原告多次溝通並寄發存證信函及向雲林縣斗六市調解委員會申請調解均未獲被告置理，原告爰依系爭契約第8 條第3 項第2 款約定，請求被告依系爭土地成交價4%計算，給付原告服務報酬40萬元等語，並聲明：㈠被告應給付原告40萬元。㈡訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯則以：本件事實經過為被告於110 年10月7 日應訴外人蔣子信之招攬，而以郵寄方式與原告簽訂系爭契約，嗣原告於同年月15日晚間以電話通知蔣子信終止系爭契約，蔣子信當下也無不接受之意思，後來蔣子信之母親接手後又改口已有買方洽談中，而原告於翌日以通訊軟體LINE傳送支票照片予被告，表示有買方出價接近委託價格，並已交付訂金，原告此舉顯係仲介公司的運作手法，惟依桃園市政府法務局網站頁面，已清楚宣導「消費者將不動產委託仲介公司銷售後，在尚未成交前（未收定金、未簽買賣契約），若反悔不賣了，可以終止委託契約。建議除了儘速向業者表達終止委託之意思外，應同時寄發存證信函，才能確保權益。至於委託契約未終止前之服務費用如何處理呢？仲介公司可以

檢據向委託人領取必要之仲介銷售服務費用，但最高不得超過原約定服務報酬的二分之一。」，並參諸最高法院110 年度台上字第349 號判決意旨，本件原告以終止系爭契約應經雙方同意始得解約為由，主張不得解約，顯然不合法律規範。再者，參諸臺灣高等法院103 年度上易字第96號判決意旨（原審臺灣新北地方法院102 年度訴字第2487號判決亦採同旨），本件原告以尋得買方出價達委託底價並已代收訂金為由，主張賣方即被告必須簽訂買賣契約，或買賣契約已成立，賣方必須支付仲介費用云云，不論原告所說之買方或訂金支票是真是假，都是在被告終止系爭契約後才發生的事，實與被告無涉，且系爭契約係定型化契約，此等約定對於消費者顯失公平，已違反消費者保護法第12條規定，應屬無效。本件原告係國內知名仲介連鎖業者永慶房屋之加盟店，理應有基本的專業素養，未料卻動輒要脅「交法務單位處理」，再以不符現今法律規範或見解的說詞話術及利用司法程序之繁瑣，欺騙或恫嚇不諳仲介業的消費者委託人，以遂行取財之目的，實不可取。原告執意利用司法程序，以增加被告困擾及支出之方式，逼迫被告依其主張支付仲介服務費，本人因而衍生之支出實已大於原告在系爭契約委託案件中之支出，請法院計算損害賠償時一併考量等語，資為抗辯。並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡訴訟費用由原告負擔。㈢如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、按原告主張之上開事實，除下列爭點外，業據其提出系爭契約、不動產買賣意願書、雲林縣斗六市調解委員會調解不成立證明書等件為證（見本院卷第6 頁至第9 頁反面），應可認定原告上述主張為真實。然而，原告復主張被告應依系爭契約第8 條第3 項第2 款約定，給付原告服務報酬40萬元等語，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯。是本件爭執核心應為：1.系爭契約是否業經被告單方終止？2.原告請求被告

應給付服務報酬40萬元，有無理由？均如後述。

㈡、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。再按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。且委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之，民法第528 條、第531 條及第565 條分別定有明文。經查，本件系爭契約抬頭記載為「不動產專任委託契約」，其法律性質究係民法上之居間契約或委任契約，抑或兼具居間與委任契約混合性質之無名契約或視契約性質而定，學說上容有爭論，惟由系爭契約觀之，原告除媒介訂約外，並受被告委任得為代理人且代收及保管定金等（見系爭契約第3 條），是本件仲介業務並非只從事不動產買賣之居間或代理業務，尚受有被告委任其他事務存在，應可認定兩造間簽訂之系爭契約係兼有居間及委任性質之混合契約關係。次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549 條第1 項規定甚明。而終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549 條第1 項之適用（最高法院95年度台上字第1175號判決要旨參照）。查本件被告辯稱其於110 年10月15日晚間以電話聯繫原告所屬人員蔣子信，通知伊終止系爭契約乙事，嗣後並寄發存證信函等語，業據其提出中和泰和街郵局存證號碼000310號存證信函1 紙為證（見本院卷第47頁），對此原告僅主張被告不能僅憑單方寄發存證信函而終止系爭契約等語（見本院卷第98頁反面）。惟依上開規定及說明，本件系爭契約之性質經核既有居間及委任性質之混合契約關係，則依民法第549 條第1 項規定，被告仍得隨時終止系爭契約，是被告主張系爭契約業經其單方終止，應屬適法有據。

㈢、復按系爭契約第5 條第1 項前段及第8 條第3 項第2 款分別約定：「服務報酬：⑴支付金額：為成交價額之百分之肆（內含營業稅），…」、「甲方（即被告）義務：…⑶專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）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，甲方仍應支付依第五條第⑴項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。…②委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者。」本件系爭契約業經被告單方終止，業如前述，而被告終止系爭契約並無任何正當理由，此觀被告所辯及上揭存證信函即明，則被告所為之終止系爭契約，核有可歸責之事由，故原告依上開約定，請求被告給付依系爭土地成交價額4%計算之服務報酬，固非無據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決要旨參照）。本院爰審酌本件系爭土地成交價為1,000 萬元，此有原告所提不動產買賣意願書在卷可佐（見本院卷第9 頁），對此被告辯稱此為系爭契約終止後所為之，應與被告無涉等語，然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段規定甚明，本院參以上揭不動產買賣意願書，可知訴外人廖崇堡與原告於110 年10月15日15時許所簽訂，而被告辯稱其於當日晚間始電話聯繫原告所屬人員蔣子信，應可認定原告所為上開交涉係於系爭契約終止前所為之，而被告並未就其上述所辯復舉證證明以實其說，是本院自難就其所辯為有利於被告之認定。又，本件原告依系爭契約第8 條第3 項第2 款約定，請求被告給付4%之服務報酬即40萬元部分（計算式：1,000萬元x4%=40萬元），核屬違約金之性質，本院自得依上開規定及說明逕予衡量。本院復審酌原告依系爭契約

所負有之義務，應為銷售系爭土地所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及系爭土地售出後之移轉、點交等事宜，惟本件專任委託期間由110 年10月7 日起至111 年4月10日止，而迄至被告於110 年10月15日晚間以電話聯繫原告所屬人員蔣子信，通知終止兩造之委任關係為止，僅約9天之期間，而原告提供廣告或帶看服務雖需支出一定之人事、行銷、招攬、勞力、時間、費用成本等花費，又被告反悔拒售，自亦可能造成原告於買方之信譽受損，此當為身為媒合買賣、首重信用之原告所賴以維業並念茲在茲者，然因被告終止契約，原告無庸再依系爭契約約定提出後續諸如協助兩造簽立書面買賣契約、保管價金、協助點交不動產等服務，亦得減省部分人事、勞務費用等一切情狀，認定原告主張4%服務報酬，尚屬過高，應酌減至1%即10萬元（計算式：1,000萬元x1%=10萬元），始屬合理。因此，原告依系爭契約第8 條第3 項第2 款約定，請求被告給付10萬元，核屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。至於被告另援引消費者保護法第12條規定及臺灣高等法院103年度上易字第96號判決與該案原審即臺灣新北地方法院102年度訴字第2487號判決，主張原告不得請求被告給付服務報酬等語，本院認為原告為提供房地仲介服務之企業經營者，而參以卷附系爭契約為原告與不特定多數消費者訂立同類型契約之用，核屬定型化契約，固有消費者保護法之適用。而因現今不動產交易市場，或因資訊公開性不足、或因不動產交易之技術性、專業性、高價性、及交易需配合向銀行貸款與不動產移轉登記事項，乃經由房仲業者居間並提供交易過程之協助，消費者藉此則減省勞力、時間，買賣成交時則由消費者支付房仲業者一定之報酬。然而，審究前述系爭契約第8 條第3 項第1 款至第5 款約定，可認其一方面避免房仲業者投入之心力付諸流水，另一方面避免客戶惡意違約圖免仲介費，並無違反誠信原則而對消費者顯失公平情事，基於私法自治、契約自由原則，兩造間就上開約款之約定，難認

有何不當，是被告主張上述約款違反消費者保護法第12條規定而屬無效，並非可採。又被告所提上開實務見解與本件原因事實不盡相同，自非可比附援引，均附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，聲明請求被告應給付原告10萬元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項之規定，依聲請宣告被告預供相當之擔保，免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　26　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　林雅菁