臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第675號

原　　告　鴻運鴻不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

被　　告　許弘松

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國111年6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、原告主張：

㈠坐落臺南市○市區○○段000○00000○000○000地號土地（含地上建物，下稱系爭房地），為被告與訴外人許弘沂（被告之兄）所共有，因被告有意出售系爭房地，早在其委託原告銷售前，即曾與訴外人吳聖霖（買方）接洽議價過，當時雙方就價格尚未能達成合意，後經訴外人劉志清（即原告仲介人員）居間斡旋，被告與吳聖霖於110年3月31日當面議價，二人達成總價新臺幣（下同）8,200萬元之共識，但被告表示尚有其他人在議價，倘決定與吳聖霖簽約，會再通知原告，並於當晚（31日）通知劉志清同意將系爭房地以8,200萬元出售予吳聖霖，劉志清旋至被告住處簽立專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書（下稱系爭銷售契約），確認被告同意以8,200萬元委託原告居間仲介銷售系爭房地，並約定服務費報酬為50萬元，委託銷售期間自110年3月31日起至110年4月10日止。

㈡又被告向原告仲介人員表示其兄許弘沂同意由其委託銷售系爭房地，並提出其與許弘沂商定出售時間及價格之Line對話紀錄，吳聖霖亦於同日（31日）以8,200萬元承購價格，另

與訴外人鴻運多不動產開發有限公司（下稱鴻運多公司）簽立不動產買賣意願書及斡旋金820萬元支票1紙，向原告為承買之意思表示，原告乃依系爭契約代理被告收受該支票作為定金，並於翌日（4月1日）持該支票及買方意願書至被告住處，告知其成交及簽約日期（同年4月8日），暨簽約所需備妥之資料，而經被告回復其已將簽約之事轉知許弘沂，並確認其當日會到場簽約等情。惟於簽約當日僅被告1人到場，因其未能協同許弘沂到場簽約，致無法與買方完成簽約程序，應屬可歸責於被告之事由，而未能簽立買賣契約書。然原告既已完成居間仲介義務，依系爭契約第8條第4項規定，被告除應向原告支付原約定之服務報酬50萬元外，另須賠償賠償委託銷售價百分之2之懲罰性違約金即164萬元，共計214萬元。

㈢被告雖否認其有向原告表明許弘沂同意委由其出售系爭土地之情，惟出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要，則委託銷售土地之委託人，基於相同之法理，亦不以有處分權為必要。被告係委託原告銷售系爭土地全部，並向原告表示已獲得許弘沂同意出售，縱其未經許弘沂授權，就許弘沂之應有部分無處分權，亦不影響系爭契約之效力。況由許弘沂於被告告訴劉志清等人詐欺案件偵查中，亦證述其同意被告銷售系爭房地，並接獲被告通知簽約日，本已準備在4月8日要出面簽約，其間因與被告發生齟齬，才不出面簽約等語，亦可證明被告已受許弘沂概括委託銷售系爭房地，因許弘沂未配合辦理而發生之履行障礙，仍屬可歸責於被告之事由。

㈣並聲明：

1. 被告應給付原告214萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

2. 請准原告供擔保得為假執行。

二、被告答辯：

㈠系爭房地是伊與許弘沂共有各持分2分之1，伊二人於109年1

2月間協議出售，原告業務人員劉志清於110年3月24日向伊洽詢委託銷售事宜，伊當時表明不簽委託書，如若有找到合宜買家成交，伊願意支付佣金，並陳明系爭房地為伊兄弟共有，因兄弟感情不和睦，故欲出售換現金好處理等情。同年3月29日，鄉景建設公司總經理吳聖霖偕同其公司人員至伊住處表示願意出價7,600萬元，伊表示另有其他人在出價，尚無法確定。隔日（30日），劉志清向伊表示有某建商欲購買及佣金1%，伊提議佣金改為0.5%，如出價超過8,200萬元，則佣金50萬元，並經劉志清同意。翌日（31日）上午10時，劉志清偕同吳聖霖至伊住處議價，並出價到8,200萬元，伊於當晚8時許詢問許弘沂同意接受此價格後，再回復劉志清同意以上開價格出售，劉志清隨即於當晚9時許再至伊住處，以政府規定須簽委託書才能報帳為由，誘導伊簽立系爭委託銷售契約書，並放棄3天審閱期，已違反消費者保護法（下稱消保法），應屬無效。

㈡又原告仲介人員知悉系爭土地為伊與許弘沂共有，系爭契約書亦標示所有權人為伊二人，伊雖已事先徵得許弘沂同意出售，並將此轉知原告仲介人員，然許弘沂並未授權伊處理出售事宜，伊亦未向原告仲介人員表示代理許弘沂，或經其授權之情，故仍需經許弘沂到場簽約，系爭房地之買賣契約始能成立。而伊已於簽約日到場，乃許弘沂事後翻異而不願到場簽約，買方亦不願僅買受伊之持分，因而未能完成簽約事宜，應屬不可歸責於伊之事由。原告陳稱許弘沂已概括授權伊處理出售事宜云云，並非事實，執此主張伊負有使許弘沂到場簽約之義務等情詞，應不可採。

㈢並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不判決，請准供擔保免為假執行，

三、本院之判斷：

㈠經查，下列事實有兩造簽立之土地專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書、吳聖霖與鴻運多公司簽立之不動產買賣

意願書及820萬元支票影本(見訴卷23-29頁)，暨被告與許弘沂Line對話截圖(見訴卷63-69頁)，可資證明，應堪認定：

1.系爭房地為被告與其兄許弘沂共有持分各2分之1。

2.被告於110年3月31日委託原告銷售系爭房地（承辦仲介人員為劉志清），委託銷售價格為8,200萬元，並約定服務費報酬為50萬元，委託銷售期間自110年3月31日起至110年4月10日止。

3.吳聖霖於110年3月31日委託鴻運多公司以8,200萬元價格承購系爭房地，並開立斡旋金820萬元支票1紙，經劉志清代理被告收受作為定金。

4.被告與吳聖霖於110年4月8日簽約日到場，因許弘沂未到場，故而未能完成簽約。

5.被告曾於109年12月22日徵詢許弘沂同意以每坪底價15萬元出售系爭房地，嗣於110年3月31日通知許弘沂：「有建商出價一坪約17萬元，有意願就來簽約」、「不買我就跟他拒絕，以後就不賣了」、「4/8日早上10點帶身分證、印鑑證明章、一般章各一，土地及建物所有權狀到善化建國路29-12號幸福家不動產」等訊息，並經許弘沂回復：「OK」。後被告於同年4月1日傳簡訊告知許弘沂：「這次交易若因你的遲延沒及早簽成履保造成買方退出，以後你負責談比我談的高價不然我不賣」、「你最好提早回來簽履保，不然要給我授權書處理」等語，經許弘沂回覆：「依照你的口吻，我不賣了，4/8，我不會到場，你也不用再打電話給我了」等語。

㈡次查，系爭契約書記載「委託人已充分瞭解契約內容並同意不行使三日審閱期」，並經被告簽名之情，亦有上開契約書可稽。被告雖抗辯：原告仲介人員令放棄審閱期，違反消保法，系爭契約應屬無效等情詞。惟按消保法第11條之1第1、2項固規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容；及內政部92年6月26

日公告修正之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。然上開規定係為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，倘消費者於訂約時自願放棄其審閱期間之權利，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基於私法自治及契約自由原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影響，故被告此部分抗辯，尚難認可採。

㈢又查，系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第4項規定：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，甲方（即被告）仍應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。...（3)乙方代理甲方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時；前項第（3)款及第（4)款之情形甲方除應支付原約定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價百分之2之懲罰性違約金；而被告與吳聖霖於110年4月8日未能完成簽約等情，固均堪認定。

㈣惟查，原告主張被告與買方無法完成簽約，係可歸責於被告之事由等情詞，依前開㈠之4所示，可知被告未能與買方完成簽約，乃係因另一共有人許弘沂不願到場簽約所致，並非被告不願簽約之故，洵甚明確。且查，許弘沂並未授權被告處理出售事宜，被告並非同時代理許弘沂與原告簽立系爭委託銷售契約，亦未曾向原告之仲介人員表示其有取得許弘沂授權之情事，原告之仲介人員亦未要求被告提出許弘沂授權書或委託書等情，已分據兩造所陳明（見訴卷第127頁）。原告以被告曾取得許弘沂同意出售系爭房地，並將此訊息告知原告之仲介人員之情事，遽謂許弘沂已委任被告出售，被告已取得許弘沂之概括授權等情詞，尚屬無稽，並無可採。因此，被告雖委託原告出售全部房地，然其依系爭委託銷售契約，並不負使許弘沂到場簽約之義務，而系爭房地之買賣

能否成交及完成締約，尚須許弘沂願意到場簽約，始能成就，惟原告並未取得許弘沂之委託，其與被告間之系爭委託銷售契約，對於許弘沂自無拘束力，則許弘沂於簽約前因與被告通訊不悅（見依前開㈠之5所示），故而不願到場簽約，即難認係可歸責於被告之事由。

㈤從而，原告主張被告對於許弘沂不到場簽約之障礙事由，應有可歸責之情詞，尚難採憑，是其主張已完成居間仲介服務，依系爭契約請求被告服務報酬及違約金，尚屬無據，自不應准許。

五、綜上所述，本件並非可歸責於被告之事由，致無法與買方完成簽約，原告依系爭契約請求被告給付服務報酬及違約金共計214萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　31　　日

民事第五庭　法　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　111　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　謝璧卉