臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事裁定

111年度南簡字第705號

原　　告　鼎江不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　許正易

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　謝菖澤律師

被　　告　方淳慧

000000000000000000

訴訟代理人　丁士哲律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院裁定如下：

主　　文

一、本件應再開言詞辯論，並指定民國111年10月20日下午2時在本院第19法庭行言詞辯論。

二、兩造應於民國111年10月5日前提出本件之爭點整理書狀，並將繕本逕寄對造。

三、兩造應於民國111年10月11日前提出書狀就下列事項陳述意見：

㈠系爭委託銷售契約第8條第3項第3款及第9條之約定，是否有顯失公平之處而無效？

1.參照內政部制定之不動產委託銷售契約書範本，並無前開約定，則前開約定是否對當事人之一方顯失公平而無效？

2.該約定是否壓縮被告與原告報告之訂約對象締約之自由？即該約定是否排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，而違反消保法第12條第2項第2款規定？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，致被告無取捨權利，原告是否未盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭契約目的，而與消保法第12條第2項第3

款規定有悖？

㈡前開約定若有效：

1.該給付是否屬違約之處罰？其性質係懲罰性違約金或損害賠償總額預定性質違約金？原告為銷售系爭不動產所受之實際損害為何？原告有無證據提出以證明已支出之勞力、費用等？

2.前開約定，若屬損害賠償總額預定性質違約金：

⑴是否應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償？原告是否得更請求遲延利息之賠償損害（最高法院62年台上字第1394號裁判要旨參照）？

⑵原告是否可另行請求所謂預期可取得買方服務費之損害賠償?

㈢前開約定若無效：被告就原告請求預期可取得買方服務費之損害賠償之意見為何？

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　16　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　洪碧雀

上列為正本係照原本作成。

本件不得抗告。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　林政良