臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

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

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院臺南簡易庭於民國111年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。但有訴訟代理人時，不適用之。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。查本件被告鼎江不動產有限公司之法定代理人於訴訟中已由許鼎江變更為許正易，且許正易已於民國111年6月7日具狀向本院聲明承受訴訟，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠兩造於110年12月28日簽訂專任委託銷售契約書，約定由被告將其所有之門牌號碼臺南市○○區○○路○段00號3樓建物（下稱系爭不動產）委託原告居間仲介銷售，並約定銷售

總價為新臺幣（下同）558萬元，委託期間為自110年12月28日起至111年3月31日止。原告於簽訂系爭委託銷售契約後，即為被告銷售系爭不動產，除於各處刊登廣告之外，亦派員於系爭不動產之周圍駐點，原告投入大量之人力及費用，期間並多次為被告媒介交易之機會，終於111年1月1日覓得買方楊冠笙委託斡旋，並由原告代為收受定金5萬元，嗣被告於111年1月3日同意依不動產買賣意願書（編號EK0000000）所載條件出售予楊冠笙，並約定於111年1月4日完成簽約手續，且經其親自簽名在案。詎被告竟不顧契約精神，單方表示不願履約，而與楊冠笙簽訂協議書解除編號EK0000000之合約；事後被告雖依約賠償楊冠笙之損失，然在原告基於系爭委託銷售契約約定請求仲介服務報酬時，竟遭被告斷然拒絕，原告深感不平，乃於111年2月21日寄發存證信函催告被告給付服務報酬204,400元暨未能收取買方服務報酬之損失102,200元（合計306,600元），卻仍遭被告以存證信函拒絕，原告不得已僅能提起本件訴訟，請求被告給付306,600元及自存證信函送達翌日即111年2月23日起至清償日止依法定利率計算之遲延利息（原告訴之聲明中有關利息起算日110年2月23日為誤繕，應予更正）。

㈡系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定，並無違反內政部制定之不動產委託銷售契約書範本、消費者保護法（下稱消保法）第12條第2項第2款、第3款之規定，推定其顯失公平而無效之情形：原告不爭執系爭委託銷售契約屬定型化契約，惟就該契約有無顯失公平之處乙節，除同意本院參考內政部不動產委託銷售契約範本予以認定外，原告確實有提供被告合理審閱期間，並就內政部不動產委託銷售契約為補充，且市場上有眾多不動產經紀業者供被告選擇，原告並無壟斷市場或強迫被告選擇原告為仲介，故被告既將系爭不動產多次委託仲介銷售，自應認為被告銷售系爭不動產有相當之經驗，不得主張系爭委託銷售契約條款有顯失公平之處；況系爭委託銷售契約第8條第3項第3款、第9條之訂定

模式相當於民法第259條、第260條之模式，且系爭不動產銷售仲介報酬百分之4亦符合市場行情，益證該契約第8條第3項第3款及第9條之約定並無顯失公平之處。

㈢系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定為有效，被告依系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條約定，仍應支付第5條第⑴項成交價額百分之4之服務報酬204,400元：

1.系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款約定：「乙方（即原告）收受定金後，因可歸責於甲方（即被告）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時，仍視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第5條第⑴項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」可知系爭委託銷售契約之性質係屬債務不履行之損害賠償，而非屬違約金。據此，因可歸責被告之事由致無法與原告所介紹之買方楊冠笙簽立不動產買賣契約書之情形，已如上述，故被告自應依約給付服務報酬。

2.原告依民法第226條、第216條規定請求被告給付預期可取得買方服務費之損害賠償即所失利益102,200元：被告無正當理由拒絕與楊冠笙簽立不動產買賣契約書，致原告無法取得楊冠笙所承諾給付買賣總價百分之2服務報酬即102,200元，此為原告之所失利益，是原告就此部分請求被告賠償損害，應為有理由。

㈣縱系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定為無效，則除去該部分，系爭委託銷售契約書之其他契約條款約定仍可成立而為有效（即不妨礙銷售契約其他內容之效力）：

1.系爭委託銷售契約書縱有部分無效，然原告實已居間使被告與訴外人楊冠笙成立買賣契約，則依系爭委託銷售契約書約定及民法第568條規定請求成交價額百分之4即204,400元之服務報酬：

⑴參以原證2之系爭不動產買賣意願書內容，該意願書略

旨係買方楊冠笙提出應買之表示並交付斡旋金，若於斡旋期間經賣方同意買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約成立生效，斡旋金並轉為定金（第3條）。本件被告確實於111年1月3日同意依系爭不動產買賣意願書上所載之條件出售系爭不動產，並確認收訖楊冠笙支付之定金，且系爭不動產買賣意願書第1條所載承買價款511萬元、買賣標的、約定付款方式，亦與系爭委託銷售契約書第3條相核一致，就稅賦負擔方式與履約保證之申請亦明定於第5條，甚且於第9條特約條款約定排除滲漏水6個月保固因買方要修繕故排除等細部履約內容，足認雙方於111年1月3日已成立買賣契約至明。

⑵上開所述，亦可與原證3買賣雙方另行議解除買賣契約之協議書相互印證，該協議書明確表示買賣雙方均認定買賣契約業已成立，但因可歸責於被告之因素致無法簽訂正式買賣契約，故合意解除系爭不動產買賣意願書，被告並依約賠償買方楊冠笙之損失。

2.基此，原告請求百分之4服務報酬之條件已然成立，本即得依約請求報酬，然因被告欲主張解除系爭委託銷售契約，以回復原狀，原告方依系爭委託銷售契約書第8、9條為說明，是縱系爭委託銷售契約條款有違反消保法第12條規定而無效，亦不妨礙原告之請求。

㈤被告主張抵銷抗辯為無理由：原告既無違反系爭委託銷售契約所定之義務，則被告不能主張解除系爭委託銷售契約及損害賠償；又縱被告受有損害，亦應由被告證明當時時價登錄行情與其受有損害間有因果關係、損害賠償債權存在，因被告未舉證以實其說，故被告所為之抵銷抗辯，為無理由。

㈥並聲明：被告應給付原告306,600元，及自111年2月23日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

二、被告辯稱：

㈠系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定，有違

反內政部制定之不動產委託銷售契約書範本、消保法第12條第2項第2款、第3款之規定，推定其顯失公平而無效之情形：

1.兩造所簽訂之系爭委託銷售契約屬定型化契約，其第8條第3項第3款固約定：「乙方（即原告）收受定金後，因可歸責於甲方（即被告）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約時。」均視為原告已完成居間仲介之義務，第9條則約定：「本約第8條第3項之約定不因本契約解除或終止而受影響。」然上開條款有顯失公平之處而無效。蓋參酌內政部不動產委託銷售契約範本內容可知，系爭委託銷售契約僅以「原告收受定金後」此一條件，即強制限定被告應配合簽立不動產買賣契約，否則即屬可歸責於被告，均視為原告已完成居間仲介之義務，且不因本契約解除或終止而受影響，致被告對於買方之信用、資力、付款方式、履約保障等重要事項，無再磋商、保留、拒絕之餘地，甚至買方與被告間是否確有成立買賣契約在所不論，不啻剝奪被告之議約與拒絕締約權，且被告僅能委託原告一家仲介業者銷售系爭不動產，連被告亦不能自行銷售，顯見上開定型化契約之條款係片面增加被告一方之義務及負擔，且為有利於原告居間人之單方利益條款，應認有顯失公平之情形，而屬無效之約定，是原告不得依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款及第9條約定請求被告給付報酬或違約金。

2.參照內政部不動產委託銷售契約範本，並無如系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定，且前開約定與居間契約之立法意旨矛盾，而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，顯然違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，應認該約定條款與誠實信用原則有悖，且對被告之一方顯失公平，自屬無效甚明。

3.前開約定既然無效，原告自不得據以請求損害賠償總額預

定性質違約金，亦不得請求所謂預期可取得買方服務費之損害賠償。

㈡縱系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定為有效，然因原告違反系爭委託銷售契約第7條第2項所定之契約義務及不動產經紀業管理條例第24條之2第1款（直接適用）、第3款（類推適用）之規定，顯可歸責於原告，是原告不得主張依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定請求給付服務報酬204,400元：

1.被告未能與訴外人楊冠笙簽立不動產買賣契約，係可歸責於原告之事由所致：

⑴兩造於110年12月28日訂立系爭委託銷售契約，約定由被告委託原告居間仲介出售系爭不動產，委託期間為自110年12月28日起至111年3月31日止。上開委託銷售契約原約定委託銷售價格為558萬元，惟原告卻表示依據市場行情應將系爭不動產委託銷售價格底價訂在511萬元，因此雙方又簽訂委託事項變更契約書，並於特約條款中載明：「成交價511萬含4%服務費及土地增值稅」等語，而原告於簽訂系爭委託銷售契約與轉約條款數日後，即向被告表示有買方支付斡旋金願以底價511萬元購買系爭不動產，當時被告曾疑惑為何買賣雙方未經過價格磋商，買方即直接以底價511萬元承買？因被告相信原告所述：511萬已是很好之出售價格，原告銷售能力良好才能順利找到買家之說法，並催促被告收下定金儘快簽約，故被告才在111年1月3日收下定金，並約定111年1月4日與買方簽約。豈料，被告於簽約前，經友人告知系爭不動產出賣價格511萬元似低於當地行情，嗣經被告查詢系爭委託銷售契約簽約前近3個月系爭不動產周邊約數百公尺範圍內之不動產實價登錄交易行情，發現許多條件與系爭不動產相類似之不動產交易行情每坪可達16,4萬元至20,2萬元，顯然高於系爭不動產所訂售價每坪14.55萬元（系爭不動產面積35.11坪，換算每

坪價格約14.55萬元）甚多，斯時，被告才驚覺原告並未履行系爭委託銷售契約第7條第2項所定之於簽約前提供近3個月之成交行情供被告作為訂定售價參考之義務，而係直接要被告將銷售價格底價訂在511萬元，足證原告違反系爭委託銷售契約約定之義務，並影響被告委託原告銷售系爭不動產價格之評估與判斷，對被告顯有不利，基此，被告才不願於111年1月4日與買方簽訂不動產買賣契約。是系爭不動產買賣契約未能簽訂，係因原告違反系爭委託銷售契約第7條第2項之義務所致，非可歸責於被告，故原告請求被告給付服務報酬，自無理由。

⑵原告並未提供類似不動產之成交行情供被告作為訂定售價之參考，且不動產之成交行情亦屬關於不動產必要之資訊，是原告亦違反不動產經紀業管理條例第24條之2第1款及第3款之規定，因此原告請求被告給付服務報酬，自於法無據。

2.若被告應依上開委託銷售契約書第8條等約定給付服務報酬204,400元，則：

⑴被告主張依民法第572條規定請求酌減報酬為1萬元。

⑵又該約定核屬對委託人（即被告）違約之處罰，比照完成仲介之服務報酬收取，應係損害賠償總額預定性質之違約金，並非單純之報酬，應堪認定。至原告為銷售系爭不動產所受之實際損害為何？自應由原告提出證據以證明其是否確有已支出之勞力、費用等損害為是，且參照最高法院62年台上字第1394號裁判要旨，原告自不得更請求遲延利息之賠償損害。

⑶本件買賣雙方不動產交易並未完成，原告自無需再辦理買賣雙方簽訂買賣契約、交付文件、過戶、點交等媒介居間繁瑣工作，顯已減省人力、時間成本，況原告與被告之委託期間係自110年12月28日起至111年3月31日止，原告於111年1月3日即已覓得買家楊冠笙，是原告

服務銷售期間僅有7日，時間不長，且原告於簽約前未提供近3個月之成交行情，確有違反系爭委託銷售契約義務及不動產經紀業管理條例之規定，是縱本院認定被告應給付違約金，然原告主張違約金數額按成交價額4%計算之服務費204,400元，顯屬過高，被告認為應依民法第252條規定核減為10,000元，方屬衡平適當。

3.原告不得依民法第226條、第216條規定請求被告給付預期可取得買方服務費之損害賠償即所失利益102,200元：

⑴系爭不動產買賣契約並未成立，自不符合原告請求買方給付百分之2服務報酬之要件，且系爭不動產買賣契約未能簽訂，既係因原告違反委託銷售契約義務及不動產經紀業管理條例之規定所致，則原告主張被告應負損害賠償責任，顯難採信。

⑵被告與訴外人楊冠笙未簽約前，最後是否確定簽約，買賣是否成交仍存在不確定性，此本為原告所能預期之情況，自難認原告受有所謂預期可取得買方服務費之損害。

⑶又系爭委託銷售契約第8條等約定之給付服務報酬應屬損害賠償總額預定性質之違約金，已如上述，因此原告於訂約要求被告負擔損害賠償總額預定性質之違約金時，即已將被告若不願簽訂不動產買賣契約，原告當無法收取買方服務費之情況預定在內，故系爭不動產買賣契約未能成立，原告本就不能收取買方服務費，縱原告主張有所謂預期可收取買方服務費之損失亦應已包含於上開損害賠償總額預定性質違約金之請求之內，是原告既已依系爭委託銷售契約第8條等約定請求損害賠償總額預定性質之違約金，自不能再另行請求原告所謂預期可取得買方服務費之損害賠償甚明。

4.另系爭不動產買賣契約未能簽立係可歸責於原告，是其請求服務報酬及所失利益，有違誠信原則。

㈢原告雖主張系爭不動產買賣契約已成立，其得依約請求服務

報酬云云，惟被告否認與訴外人楊冠笙間之不動產買賣契約已成立，且原告須協助被告與訴外人楊冠笙簽立不動產買賣契約書後，原告才算完成居間仲介義務而得請求服務報酬，否則原告無須在系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款訂定：「乙方收受定金後，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不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務」等語。換言之，被告與訴外人楊冠笙若未能正式簽立不動產買賣契約書，則原告不算完成居間仲介義務，不得請求服務報酬，因而原告才需另訂上開規定，硬將某些未能正式簽立不動產買賣契約書之情況視為原告已完成居間仲介之義務，藉以請求服務報酬，而本件被告與訴外人楊冠笙並未簽立不動產買賣契約書，因此原告並未完成居間仲介義務，自不得請求服務報酬，是原告之主張，顯無理由。

㈣被告解除系爭委託銷售契約書合法：

1.原告未履行系爭委託銷售契約第7條第2項所生報告義務，且違反不動產經紀業管理條例第24條之2所規定公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格等義務，顯然未善盡就系爭不動產客觀交易價格行情等資訊為說明之義務，自有債務不履行不完全給付之情事，是被告得依民法第227條、256條、260條規定主張解除契約並請求原告負損害賠償責任，爰以民事答辯㈡狀之送達為解除系爭委託銷售契約之意思表示，而被告既已解除系爭委託銷售契約，則原告請求給付服務報酬或違約金，應無理由。

2.縱本院認原告已無法解約，或縱然解約被告仍應給付違約金及賠償預期可取得買方之服務費，則原告未履行系爭委託銷售契約所生報告義務，且違反不動產經紀業管理條例規定，係可歸責於原告，原告自應負債務不履行之損害賠償責任；因被告所受損害為依系爭委託銷售契約應給付之違約金及賠償預期可取得買方服務費，再加上被告已給付買方5萬元之賠償金，故被告主張將其得請求原告賠償之

金額與原告之請求相互抵銷，被告得請求之金額顯比原告之請求高出5萬元，故抵銷之後，原告已不得再為請求。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠被告於110年12月28日與原告簽立專任委託銷售契約書，委託原告居間仲介出售其所有之門牌號碼臺南市○○區○○路○段00號3樓建物（下稱系爭不動產），雙方約定委託銷售總價為558萬元、仲介服務報酬為以成交價額之4%計算、委託期間為自110年12月28日起至111年3月31日止。

㈡系爭委託銷售契約書之條款各約定如下：

1.第7條乙方（即原告）義務，第2項約定：…。乙方於簽約前應據實提供該經紀業近3個月之成交行情，供甲方（即被告）訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。

2.第8條甲方義務，第3項第3款約定：乙方收受定金後，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不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。

3.第9條約定：本約第8條第3項之約定不因本契約解除或終止而受影響。

㈢兩造對系爭委託銷售契約屬於定型化契約乙情，均不爭執。

㈣嗣兩造簽立委託事項變更契約書，並於特約條款中載明：「成交價511萬元含4%服務費及土地增值稅」。

㈤訴外人楊冠笙於111年1月3日與原告簽訂不動產買賣意願書（契約編號EK0000000），委託原告居間仲介以511萬元承買系爭不動產，同時支付5萬元斡旋金；訴外人楊冠笙並簽立買方給付服務費承諾書，承諾於不動產買賣契約成立時，給付總買賣總價款2%之服務報酬予原告。

㈥系爭不動產買賣意願書第3條約定：「自簽立本意願書至111年1月6日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立

生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同訂金交予賣方。」並於第9條特別約定因買方要修繕故而排除滲漏水之6個月保固。被告並於111年1月3日在賣方欄簽章，同意：「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤。」

㈦被告與訴外人楊冠笙原約定於111年1月4日完成簽約手續，其後被告與訴外人楊冠笙簽訂協議書，雙方合意解除系爭不動產買賣意願書（即編號EK0000000之合約），並由被告另賠償訴外人楊冠笙5萬元。

㈧原告於111年1月10日以通訊軟體LINE提供被告簽約前近1年（109年12月至110年10月）臺南市中西區忠義路二段之房屋成交行情。

㈨原告於111年1月14日以通訊軟體LINE告知被告稱：「買方有來電說如果妳們沒有要賠償他的損失，他太太在地檢署上班她們會直接訴諸法律解決」。

㈩原告於111年2月21日寄發台南友愛街郵局第37號存證信函予被告，催告被告給付服務報酬204,400元暨未能收取買方服務報酬之損失102,200元（合計306,600元），惟遭被告以台南成功路郵局第288號存證信函拒絕。

㈠依被證2之不動產實價登錄資料所示，慶中街192號3樓、建業街37巷2號4樓之1、五妃街311號2樓之2、樹林街2段175巷7號5樓房屋，於110年12月、110年10月之成交單價為每坪19.6萬元、16.4萬元、20.2萬元、16.5萬元。

㈡依原證7之不動產實價登錄資料所示，忠義路一段56號3樓房屋（即系爭不動產對面之房屋、屋齡37年），於110年4月14日之成交單價為每坪13.5萬元。

四、本院得心證之理由：

㈠被告解除系爭委託銷售契約書不合法：本件被告主張因原告違反系爭委託銷售契約書第7條之約定，故依民法第227條、第256條、第260條規定，以民事答辯二狀之送達為解除系爭

委託銷售契約書之意思表示云云，然民法第227條、第256條、第260條雖分別規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」、「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。」惟系爭委託銷售契約書第7條係約定：「乙方（即原告）義務，第2項約定：…。乙方於簽約前應據實提供該經紀業近3個月之成交行情，供甲方（即被告）訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。」顯見兩造已就原告違反系爭委託銷售契約書第7條義務之法律效果為特別之約定（即負賠償責任），自無再適用前開民法規定之餘地，是被告主張解除系爭系爭委託銷售契約書，於法尚有未合，先予敘明。

㈡系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定，因違反內政部制定之不動產委託銷售契約書範本、消保法第12條第2項第2款、第3款之規定，推定其顯失公平而無效：

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，是前開約定是否對當事人之一方顯失公平而無效，自生疑義。

2.按消費者保護法第12條第2項第2、3款規定：「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：…二、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。三、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。」然系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款係約定：「乙方收受定金後，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不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」該約定顯已壓縮被告與原告報告之訂約對象締約之自由，即該約定已排除民法第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；且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，原告亦係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，是被告辯稱前開約定有顯失公平而無效之情事，應堪憑採。而系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款之約定，既因顯失公平而無效，原告自不得依上開約定請求被告給付服務報酬204,400元。

3.原告亦不得依民法第226條、第216條規定請求被告給付預期可取得買方服務費之損害賠償即所失利益102,200元：因系爭委託銷售契約書所約定之買賣契約尚未成立（詳如後述），是原告自未受何所謂預期可取得買方服務費之損害，是原告此部分之請求，亦無理由。

㈢系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款及第9條之約定為無效，而除去該部分，系爭委託銷售契約書之其他契約條款約定仍可成立而為有效。惟原告主張依系爭委託銷售契約書約定及民法第568條規定請求服務報酬204,400元，為無理由：本件原告須協助被告與訴外人楊冠笙簽立不動產買賣契約書後，原告始算完成居間仲介義務而得請求服務報酬，否則原告無須在系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款訂定：「乙方收受定金後，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不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務。」即被告與訴外人楊冠笙若未能正式簽立不動產買賣契約書，則原告不算完成居間仲介義務，不得請求服務報酬，因而才需另訂上開規定，將某些未能正式簽立不動產買賣契約書之情況視為原告已完成居間仲介之義務，藉以請求服務報酬，而本件被告與訴外人楊冠笙尚未簽立不動產買賣契約書，此為兩造所不爭執之事實，是原告既未完成居間仲介義務，自不得向被告請求服務報酬，亦不得請求預期可取得買方服務費之損害賠償即所失利益。

五、綜上所述，系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款之約定，因違反消保法第12條第2項第2款、第3款之規定，推定其顯失公平而無效，且依前開約定，足知系爭委託銷售契約書就所謂買賣契約成立之真意應係指被告與第三人簽訂不動產買賣契約書時，始得謂原告已完成其仲介居間之義務而得請求報酬，從而，原告請求被告給付報酬204,400元與原告無法取得楊冠笙所應給付買賣總價百分之2服務報酬即102,200元，及法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　12　　月　　8　　日

書記官　林政良