

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4340號

原告 祥富不動產有限公司

法定代理人 蔡昆祥

訴訟代理人 陳威宇

被告 何榮生

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年7月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬貳仟元，及自民國一百零八年五月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰壹拾伍萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國107年9月2日與原告簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託原告出售高雄市○○區○○段0000000000地號土地（下稱系爭土地），委託銷售總價為新臺幣（下同）2,880萬元，委託銷售期間自107年9月2日至108年4月30日止。原告受託後於108年1月9日覓得訴外人吳昭明（即買方）願以2,880萬元承購系爭土地，並簽署買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）及給付議價保證金10萬元。原告旋即於108年1月10日通知被告，並得被告於系爭議價委託書簽認同意出售，被告亦已收取上開10萬元。嗣後，原告就買賣雙方簽訂買賣契約書之時間進行協調，並曾通知被告於108年2月26日至第一商業銀行

（下稱第一銀行）簽立買賣契約書，然被告並未到場辦理。吳昭明另再於108年4月1日以北營菜公郵局第2798號存證信函，函請被告10日內履行買賣契約書之簽訂；吳昭明復再委由原告於108年4月9日以北營菜公郵局第2806號存證信函，請被告於108年4月19日下午3時至原告公司處簽訂買賣契約書。被告迄未履行，僅於108年4月25日以台北台塑郵局第365號存證信函，稱不清楚吳昭明為何人且要求買方交付身分證明文件予地政士及銀行等語。惟系爭議價委託書已明載吳昭明為買方，且簽約當日買方亦會提供身分證件等所需文件，並無事前提供義務。是被告遲不出面簽訂買賣契約書，吳昭明已於108年4月25日以北營菜公郵局第4002號存證信函向被告解約並請求加倍返還定金20萬元。而依系爭委託銷售契約第7條第2項約定，買方簽署買賣議價委託書或要約書，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利，是本件被告與吳昭明之買賣契約業已成立。嗣後因被告拒不履約而遭吳昭明解約，依系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定，買賣契約既已成立，而因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付服務報酬，其數額為實際成交價4%，是被告仍應依約給付原告服務報酬115萬2,000元【計算式：28,800,000元 $\times$ 4%=1,152,000元】。為此，爰依系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告115萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告與吳昭明仍須就買賣系爭土地之其他重要事項，包含付款時間、付款方式、貸款比例、土地移轉登記方式、交付方式及違約責任等為磋商，可見系爭議價委託書僅為買賣之預約，系爭議價委託書亦明訂須另行擇期簽訂不動產買賣契約之本意。且系爭委託銷售契約為定型化契約，其中第7條第2項使被告在尚未與買方合意買賣契約時，即負擔

買賣契約之責任，並免除原告完成居間義務之前即得請求服務報酬。依消費者保護法第12條及消費者保護法施行細則第14條，違反平等互惠原則並對消費者顯失公平，應屬無效。另系爭議價委託書既未約定預定簽約時間及地點、付款方式、移轉登記及交付方式與期限，買方名義亦有變動可能，顯見必要之點尚未經買賣雙方合意，而不能認買賣契約已成立，原告自不得向被告請求給付服務報酬。而兩造及買方確已合意由第一銀行擔任價金信託機構，原告卻未依第一銀行指示事前提供買方文件，並以無須事前提供文件或履保改用第三方公司等理由拖延，方致被告取消108年2月26日簽約事宜，自屬不可歸責於被告事由而未能辦理簽約及價金信託手續，依系爭委託銷售契約第4條第3項，被告與買方吳昭明尚未簽訂買賣契約書，其給付服務報酬之條件尚未成就，自不得請求服務報酬等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)被告於107年9月2日與原告簽訂系爭委託銷售契約，委託原告於107年9月2日起至108年4月30日止期間內，以總價2,880萬元銷售系爭土地，原告並尋得吳昭明願以上開委託銷售價作購買系爭土地，吳昭明並於108年1月9日簽署系爭議價委託書，原告遂於同月10日通知被告，被告即於當日簽回系爭議價委託書，並自吳昭明處收受10萬元等情，為兩造所不爭執，並有系爭委託銷售契約、系爭議價委託書等件為證（見臺灣橋頭地方法院108年度審訴字第338號卷【下稱橋頭卷】第17至19頁、第21頁、第59至60頁、第61頁），堪信為真實。至於原告主張依系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定，向被告收取服務報酬15萬2,000元乙節，則為被告否認，並以前揭情詞為辯，茲說明如後。

(二)系爭委託銷售契約第7條第2項約定並未違反消費者保護法第12條及消費者保護法施行細則第14條規定：

1.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：一、違反平等互惠原則者。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。消費者保護法第12條定有明文。又所謂「定型化契約」，係指依照當事人之一方為與不特定多數相對人訂立同類契約之用而預先擬定之交易條款所訂定之契約。基於契約自由原則，此等契約條款，原則上均屬有效，當事人雙方理應受其拘束。是司法對定型化契約之規制，應僅在企業經營者濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則，對消費者顯失公平之約款圖謀己利之範圍內，始加以介入，若無此等依法應認為無效之情形，法院對當事人意思合致之契約內容即應予尊重，此由消費者保護法第12條、同法施行細則第14條均以約款對消費者「顯」失公平、消費者負擔「顯」不相當、「顯」有不利於消費者等為約款無效之要件，可見一斑，是以僅須契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例外無效，評價上尚無二致。

2.系爭委託銷售契約固為原告提供予各該委託銷售者之用，而預先擬定交易條款之定型化契約，惟依系爭委託銷售契約第7條第2項：「買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利」(見橋頭卷第19、61頁)。再參以系爭委託銷售契約第4條第1項：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四，數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交」(見橋頭卷第17、59頁)，則上開委託銷售契約書係存在於兩造之間，係以被告同意出售而簽認議價委託

書，即認視為買賣成交，原告得據以向被告請求服務報酬，屬契約自由範疇，且原告確已向被告媒介訂約對象並經被告同意出售，並未因而加重被告所應負之責任；且被告本得基於自身意願決定是否以其上所載條件出售系爭土地，並得自行決定是否簽署買賣議價委託書，均未見有何給付與對待給付顯不相當，或負擔非其所能控制之危險，或其他違反平等互惠、對消費者顯失公平之情事，是被告抗辯此條款違反平等互惠而顯失公平致無效云云，洵屬無據，並無可採。

(三)被告與訴外人吳昭明間已成立買賣契約：

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第345、153條分別定有明文；且關於買賣不動產之債權契約，乃非要式行為，若雙方就其移轉之不動產及價金業已互相同意，則其買賣契約即為成立（最高法院57年台上字第1436號裁判意旨參照）。又訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立，民法第248條亦定有明文。按所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠以何名稱，均係契約本身(即本約)，而非預約（參照最高法院82年台上字第2號判決意旨）

2.觀之系爭議價委託書第1條：「買方購買總價額為2,880萬元，議價期間至108年1月10日止」、第2條：「稅費及規費：(1)增值稅及交屋前一切稅費與費用由賣方負擔，契約由買方負擔。(2)代書費用買賣雙方各負擔二分之一」、第3條：「付款條件：第一期(簽約款)總價款10%；第二期(用印款)總價款10%；第三期(完稅款)總價款10%；第四期(交屋款)總價款70%」、第4條第3、4、5項：「議價條件：(3)賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部份，買方應於

01 簽約前補足以購屋總價款百分之十計算之定金。(4)若議價成
02 功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方保證
03 金，買賣契約解除。(5)若賣方同意出售，買方違約不買或不
04 依約履行，則保證金由賣方沒收，買賣契約解除」、第7條
05 第1項：「本案賣方同意由受託人代為收受定金」（見橋頭
06 卷第21、61頁）；而被告並於下列「賣方是否同意依上開內
07 容出售？」之欄位，明確於「同意」欄位上勾選，並親筆記
08 載「收到新台幣10萬元整」及簽署簽名及日期（見橋頭卷第
09 21、61頁）。再佐以系爭委託銷售契約書第1、2條約定，被
10 告委託原告銷售系爭土地，委託銷售總價為2,880萬元，並
11 要求買方應同意付款方式為四期，分別應依成交價在第一期
12 （簽約款）給付總價款10%；第二期（用印款）給付總價款1
13 0%；第三期（完稅款）給付總價款10%；第四期（交屋款）給
14 付總價款70%；並同意由原告代為收受買方支付之定金（見
15 橋頭卷第17、59頁）。

16 3.由此可見，系爭土地確經原告居間銷售後，由吳昭明同意依
17 照被告所要求的銷售條件購買系爭土地，吳昭明亦表示願以
18 2,880萬元分四期價款購買系爭土地，被告並明確表示願以
19 該條件出售予吳昭明，且系爭議價委託書亦明載買賣標的為
20 系爭土地、買賣總價、各期付款條件及比例、稅費及規費負
21 擔之事項，並有解除買賣契約之約定，足認被告與吳昭明已
22 就系爭土地及買賣總價等必要之點意思一致，已達買賣合
23 意，且被告亦已收受吳昭明所支付之定金10萬元，被告與吳
24 昭明亦已同意委由被告指定之地政士處理不動產程序，益徵
25 系爭土地之買賣契約應已成立。

26 4.被告雖辯稱其與買方吳昭明尚需磋商買方名義、價金給付方
27 式、土地移轉登記及交付方式均未約定，雙方並仍在磋商簽
28 約時地、買方登記名義、代書及價金信託單位等事項，契約
29 應尚未成立，僅為買賣預約，待其他買賣細節談妥後簽立買
30 賣契約之本約云云。惟系爭議價委託書確已載明買賣系爭土
31 地之標的、價金等主要權利義務事項，更有解約相關約定，

其必要之點確已合致。且依證人(即本件賣方承辦仲介)洪敏祝於本院證稱：買賣雙方除了履約保證單位應由第一銀行或是僑馥建經辦理有爭執，其餘沒有爭執等語（見本院卷二第66頁）。而被告除價金信託單位外，對其餘買賣事項亦無爭議，有其LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第67至71頁）；然價金信託單位，衡情非屬買賣必要之點；至於買方名義部分，被告亦從未要求必由吳昭明簽約，並已依吳昭明要求詢問第一銀行如以公司名義辦理價金信託所需文件之內容（見本院卷一第73、163頁），可見此亦非買賣雙方契約必要之點，雙方買賣關係並未因而有所變動，是就被告與吳昭明間難認有何其他契約必要之點並無合致。從而，被告既於108年1月10日簽名確認同意以系爭議價委託書所載條件出售予吳昭明，且該條件均與其在系爭委託銷售契約書上所載條件一致，自己於108年1月10日成立生效系爭土地之買賣契約。被告抗辯契約尚未成立並僅為預約云云，應無足採。而系爭議價委託書雖有要求應至原告公司處簽訂不動產買賣契約書，惟買賣雙方已就買賣必要之點為合致，即已成立買賣關係，雖為求謹慎或杜絕爭議而再另立書面，並非系爭議價委託書僅為預約性質，系爭議價委託書內容既已約明契約必要之點，且依約視為買賣成交，則應以此具體判斷其效力。

(四)系爭土地買賣關係已經買方以可歸責於被告事由而解約：

- 1.被告與吳昭明間就系爭土地確已成立買賣契約，已如前述。而被告並已要求買方及原告於108年2月26日前往第一銀行辦理不動產簽約及價金信託事宜，洪敏祝並已回覆當日會與買方前往第一銀行處理上開事宜，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第67、69頁），可見被告應於當日前往辦理簽立書面及信託價金等履約事宜，惟被告卻於當日拒不出面辦理。嗣後，經吳昭明另再於108年4月1日以北營菜公郵局第2798號存證信函，函請被告10日內履行買賣契約書之簽訂；吳昭明復再委由原告於108年4月9日以北營菜公郵局第2806號存證信函，請被告於108年4月19日下午3時至原告公司處

01 簽訂買賣契約書，有上開存證信函附卷可稽（見橋頭卷第23
02 至27頁）。被告均無正當理由拒不出面簽約並續行後續買賣
03 程序，經吳昭明多次催告履約均置之不理，依被告上開行為
04 顯已屬不願履行買賣契約，並拒絕出售予吳昭明。是買方吳
05 昭明依系爭議價委託書第4條第4項約定，以108年4月25日左
06 營菜公郵局第4002號存證信函請求解除買賣契約（見橋頭卷
07 第31頁），應屬有據。

08 2.被告雖辯稱因買方吳昭明未能在簽約前2日交付身分證件，
09 而已向原告和買方要求取消簽約云云。然觀諸兩造與買方吳
10 昭明相關文件，並無事前提供身分證件之義務，且第一銀行
11 已明確函覆本院：如買方不願意事前提供，但於不動產買賣
12 價金信託簽約當日簽約前，當場提供所有應準備之文件，本
13 行不會拒絕等語（見本院卷一第193至194頁）。證人洪敏祝
14 亦證稱：108年2月26日帶買方在第一銀行碰面簽約，是因為
15 被告要求在第一銀行簽約，買方有將被告交代要準備的資料
16 都帶來，且當天第一銀行的陳副理有說當天提供資料大約30
17 分鐘到1小時可以完成等語（見本院卷二第64、66頁），可
18 見價金信託承辦無須事前提供證明文件，第一銀行當場亦可
19 處理，被告僅以買方證明文件未提供為由，拒不依約前往辦
20 理簽立書面及辦理價金信託事宜，實屬無據。至於被告所稱
21 第一銀行分行人員有要求事前必須提供，惟未見相關事證，
22 自難為有利於被告之認定。況且，被告於本件中既堅稱已合
23 意由第一銀行辦理價金信託業務，更應依期前往第一銀行辦
24 理價金信託及簽立買賣契約書面，被告卻無故不到場拒絕履
25 約，自屬故意不履約之行為；被告固質疑當日僅由吳昭明友
26 人到場。然縱為吳昭明友人到場，既未禁止吳昭明委任第三
27 人處理本件買賣事宜，即與被告拒不履約無涉。另被告稱自
28 己曾多次聯繫洪敏祝續行買賣後續程序。然未見被告提出相
29 關事證證明，卷內僅見被告多次避不出面進行簽約及價金信
30 託程序，自難採信被告所辯。

31 (五)被告應依系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定給付原告115

萬2,000元：

1.按系爭委託銷售契約第4條第1、2項約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額惟實際成交價之百分之四，數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交」、「買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬」（見橋頭卷第17、59頁）。本件被告與吳昭明間買賣契約，既經吳昭明因可歸責於被告事由而解除，依前揭約定，被告仍應給付原告實際成交價4%之服務報酬，本件買賣總價既為2,880萬元，以此計算，被告自應給付115萬2,000元【計算式：28,800,000元×4%=1,152,000元】。

2.被告雖辯稱依系爭委託銷售契約第4條第3項約定，服務報酬應分別於不動產買賣契約書面簽訂時及收受尾款時給付，本件條件尚未成就而不得請求服務報酬云云。惟依系爭委託銷售契約第4條第3項，乃係配合同條第1項約定，亦即在雙方正常履約情況下，原告應分別在簽立書面及收受尾款時向被告收取服務報酬。而本件原告係依照系爭委託銷售契約書第4條第2項約定請求，即在可歸責於被告事由而致解除買賣契約時，仍得請求被告給付服務報酬，故自無同條第3項約定之限制。且系爭委託銷售契約第4條第3項關於「簽訂不動產買賣契約書面時」、「收受尾款時」，既因被告單方故意不配合辦理簽約並續行後續買賣契約之程序，被告是否仍得逕予主張此條件或期限未成就之法律效果，顯然亦屬有疑，而無可採認。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民

01 法第229條第2項、第233條第1項前段分別有明文規定。而應
02 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
03 率為5%，亦為同法第203 條所明定。查本件起訴狀繕本係
04 於108年5月30日送達被告（見橋頭卷第45頁），是原告併請
05 求自起訴狀繕本送達翌日即108年5月31日起至清償日止，按
06 年息5%計算之利息，即屬有據。

07 五、從而，原告依系爭委託銷售契約書第4條第1、2項之約定，
08 請求被告給付115萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即10
09 8年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
10 由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或
11 免為假執行，經核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
12 告之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證
14 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
15 不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 109 年 8 月 5 日

18 民事第七庭 審判長法官 徐千惠

19 法官 郭思妤

20 法官 范雅涵

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 8 月 5 日

25 書記官 鄭雅雲