

臺灣高等法院民事判決

115年度再易字第34號

再 審 原 告 單昭琛

再 審 被 告 臺灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 春明璋

上列當事人間請求給付服務報酬再審之訴事件，再審原告對於中華民國115年3月25日本院114年度上易字第995號確定判決提起再審，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算。民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。查本件兩告間請求給付服務報酬事件之訴訟標的金額為新臺幣（下同）112萬8,000元，係不得上訴第三審案件，是本院114年度上易字第995號判決（下稱原確定判決）於民國115年3月25日宣示判決即告確定，該判決並於115年3月31日送達再審原告（見本院114年度上易字第995號卷第183頁之送達證書），則再審原告於115年4月24日以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，提起本件再審之訴（見本院卷第3頁之收狀戳章日期），未逾上開規定之30日不變期間，合先敘明。

貳、實體方面：

一、再審原告主張：原確定判決認定伊於113年2月間，委託訴外人袁慧文銷售伊所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號9樓

01 房屋及坐落土地（下稱系爭房地），並由袁慧文代理伊簽訂
02 之不動產一般委託銷售授權書（下稱系爭契約），其中第9
03 條前段關於「買賣契約視為有效成立」之約定，為定型化契
04 約條款，違反消費者保護法（下稱消保法）第12條第2項第2
05 款規定為無效。詎原確定判決卻又認定伊雙重授權再審被告
06 收取買方定金，故意違反約定，致未與訴外人即買方吳孟儒
07 完成簽約，使再審被告受有無法依約取得服務報酬之損害，
08 係可歸責於伊之事由，再審被告得請求伊給付違約金等語，
09 其適用法規顯然錯誤。另原確定判決認定伊有雙重授權行為
10 ，違背一般委託契約之本旨及經驗法則。又原確定判決認定
11 系爭契約第9條前段為無效，卻割裂適用同條中段之違約金
12 約定，顯然消極不適用消保法第12條之規範意旨。爰依民事
13 訴訟法第496條第1項第1款規定，提起本件再審之訴，聲明
14 ：(一)原確定判決廢棄。(二)再審被告在前訴訟程序之上訴駁回
15 。

16 二、再審被告則以：原確定判決以伊於113年4月13日以LINE通知
17 再審原告，吳孟儒出價已達委託銷售底價，伊已向吳孟儒收
18 取斡旋金，且再審原告亦同意於113年4月14日下午5時在伊
19 公司之南平分公司簽約，認定再審原告有授權伊向吳孟儒收
20 取定金之權限，此與系爭契約第9條前段關於「買賣契約視
21 為有效成立」之約定無涉，亦與是否違反消保法第12條第2
22 項第2款規定無關。又兩造於113年3月29日簽訂之同意書（
23 下稱系爭同意書），係經兩造個別磋商並合意議定，非消保
24 法第2條第7款規定之定型化契約條款，原確定判決認定系爭
25 同意書並未違反消保法第12條第2項第2款而無效，依系爭同
26 意書第3條約定，再審原告授權伊在售價2,818萬元以上，有
27 收受定金之權限，並無適用法規顯有錯誤之情事。另伊以LI
28 NE通知再審原告已收取吳孟儒之斡旋金時，再審原告未有反
29 對之意思表示，並同意在伊公司之南平分公司簽約，嗣後又
30 故意違反約定，此為可歸責於再審原告之事由，與系爭契約
31 第9條前段之約定無涉，原確定判決認定再審原告有違約之

01 可歸責事由，並無違背契約本旨及經驗法則之情事，亦無適
02 用法規顯有錯誤之情事等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審
03 之訴駁回。

04 三、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤者
05 係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與憲
06 法法庭裁判意旨、司法院大法官解釋顯然違反者而言，含消
07 極之不適用法規，顯然影響裁判者，但不包含漏未斟酌證據
08 判決理由不備、判決理由矛盾、取捨證據失當、認定事實
09 錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內
10 經查：

11 1.原確定判決第5頁第13行至第26行載明：「系爭契約第9條前
12 段約定『買賣契約視為有效成立』，不許被上訴人（即再審
13 原告）提出反證推翻，與民法第248條修法意旨相違，且在
14 契約自由原則下，被上訴人得自主選擇締約對象，系爭契約
15 第9條前段預先約定由上訴人（即再審被告）代為收受定金
16 即視為買賣契約成立，剝奪被上訴人與買方見面並磋商付款
17 條件、貸款問題、交屋約定及其他買賣相關事項之權利……
18 況買方吳孟儒係與被上訴人簽訂買賣議價委託書，並非要約
19 書，所交付者為斡旋金，並非定金，如被上訴人不同意其出
20 價時，斡旋金僅按原數退還買方……吳孟儒與被上訴人並無
21 視為買賣契約成立之約定，則系爭契約第9條前段約定『買
22 賣契約視為有效成立』，使被上訴人尚未成立買賣契約前即
23 應給付全部服務報酬予上訴人，對被上訴人顯失公平，應認
24 此定型化契約條款為無效。」等語。則原確定判決僅認定系
25 爭契約第9條前段關於「買賣契約視為有效成立」之約定，
26 對再審原告顯失公平，依消保法第12條第2項第2款規定為無
27 效，並無認定該條其餘文字為無效；且系爭契約第9條約定
28 除去上開「買賣契約視為有效成立」部分亦可成立，則依民
29 法第111條但書規定，該條其他部分關於再審原告授權再審
30 被告收受買方定金、無法完成簽約之違約責任等約定，仍為
31 有效。故原確定判決第6頁第4行至第5行載明：「被上訴人

01 同意授權上訴人得代理收受買方定金並通知成交」，進而認
02 定再審原告收受其他買家定金，並未即時通知再審被告撤銷
03 授權，以致於雙重授權收取買方定金，核屬違約等情，其適
04 用法規並無錯誤。再審原告主張：原確定判決既已認定上開
05 「買賣契約視為有效成立」部分約定無效，則依據該約定之
06 授權行為亦屬無效，再審被告無權代理伊收受買方定金，伊
07 復於前訴訟程序中拒絕承認再審被告無權代理之法律行為，
08 是伊不可能雙重授權再審被告與其他不動產仲介業者出賣系
09 爭房地，原確定判決適用法規顯有錯誤云云，應屬無據。

10 2.原確定判決第6頁第1行至第14行載明：「系爭契約第9條中
11 段關於違約金之約定：『如因可歸責於甲方之事由，致無法
12 完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依本約
13 第5條之約定服務報酬給付乙方做為違約金』……被上訴人
14 （即再審原告）同意授權上訴人（即再審被告）得代理收受
15 買方定金並通知成交，然被上訴人抗辯：上訴人於113年4月
16 13日下午1時57分通知伊已代為收取買方吳孟儒之定金前，
17 伊已先於同日上午12時30分同意授權永慶房屋將其他買方之
18 斡旋金轉為定金等語，其並未即時通知上訴人撤銷對上訴人
19 之授權……可見被上訴人雙重授權收取買方定金，故意違反
20 與上訴人之約定，因可歸責於被上訴人之事由致未與吳孟儒
21 完成簽約，使上訴人受有無法依約取得服務報酬之損害，上
22 訴人得請求被上訴人給付違約金。」等語。則原確定判決僅
23 認定再審原告故意未與訴外人吳孟儒完成簽約，核屬可歸責
24 於再審原告之事由致無法完成簽約，並無認定系爭契約為專
25 屬委託銷售契約，亦無認定再審原告不得另行委任其他不動
26 產仲介業者銷售系爭房地，其適用法規並無錯誤。且系爭契
27 約雖屬於一般委託銷售契約，再審原告固得另行委任其他不
28 動產仲介業者銷售系爭房地，惟再審原告既已出賣系爭房地
29 予其他買家，卻未即時通知再審被告撤銷委任或停止銷售，
30 衡情即屬於因可歸責於再審原告之事由，致無法完成簽約，
31 依系爭契約第9條中段上開約定，即應負違約金給付責任，

01 是據此益見原確定判決並無違反經驗法則及論理法則，其判
02 決理由與主文並無矛盾。再審原告主張：原確定判決無視系
03 爭契約為一般委託銷售契約，將伊合法行使契約權利之行為
04 ，扭曲評價為「故意違反約定」之可歸責事由，違反經驗法
05 則及論理法則，屬判決理由與主文矛盾，構成再審事由云云
06 ，亦屬無據。

07 四、從而，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款規定，提
08 起本件再審之訴，顯無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁
09 回。

10 五、據上論結，本件再審之訴為顯無理由，爰依民事訴訟法第50
11 2條第2項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
13 民事第十庭

14 審判長法官 邱 琦

15 法 官 邱靜琪

16 法 官 高明德

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

20 書記官 郭彥琪