

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1896號

原告 邱一哲即一亨企業社

訴訟代理人 劉帥雷律師

劉子琦律師

黃俊儒律師

被告 黃泳達

訴訟代理人 林珪嬪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月20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：

(一)兩造於民國113年4月1日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委由原告仲介被告所有之門牌號碼桃園市○○區○○○街00號之房屋（含坐落基地，下稱系爭房屋）出售事宜，委託期間自113年4月1日起至同年12月31日止，並約定由原告以開價新臺幣（下同）1,030萬元及底價927萬元對外銷售。原告依系爭契約投入行銷後，隨即有訴外人即買方白永興願以930萬元購買系爭房屋。被告卻以「長輩不希望以927萬元為底價出售」為由，拒絕將系爭房屋出售與白永興，被告並以存證信函終止系爭契約，致使原告無法再繼續履行系爭契約。

(二)被告上開所為，應屬故意使條件不成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就而以白永興出價之930萬元為成交價計算。原告得依系爭契約貳第6條第5項第1、4款約定，請求被告給付37萬2,000元之服務報酬。又被告片面終止系爭契約、無端拒絕與達其銷售條件之白永興簽約，原告亦得

01 依系爭契約貳第7條第1、2項約定，請求被告給付93萬元之
02 違約金。為此，原告依系爭契約約定，請求被告如數給付服
03 務報酬及違約金共計130萬2,000元等語。並聲明：被告應給
04 付原告130萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准
06 宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)兩造簽立系爭契約時，未依消費者保護法（下稱消保法）審
09 閱期間規定，讓被告攜回審視，反要求被告當場簽約，而系
10 爭契約為定型化契約，原告違反消保法關於審閱期間規定，
11 依消保法第11條之1第3項規定，系爭契約關於被告應負義務
12 之條款，皆屬無效。再者，倘依系爭契約貳第6條第5項約
13 定，被告縱未與原告介紹之對象議約談妥買賣條件、成立契
14 約前，亦不得拒絕簽訂買賣契約書，否則即需依約給付服務
15 報酬，顯已剝奪被告以更優條件選擇交易對象之自由，是上
16 開約定排除民法居間規定，顯與居間契約謀求委託人利益之
17 立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款約定。況且，
18 倘原告可不論磋商結果是否為符合被告之較佳利益，皆得以
19 委託條件強令被告選擇接受或給付服務費，致被告無選擇之
20 權利，則原告亦無盡善良管理人義務為磋商之必要，致難達
21 成系爭契約目的，亦與消保法第12條第2項第3款規定相違。
22 是系爭契約第6、7條約定均違反消保法第12條第2項第2款、
23 第3款規定而屬無效，則原告依前開約定，請求伊給付服務
24 報酬及違約金，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之
25 訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保，請
26 准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（本院卷第273-275、288、293頁）：

28 (一)兩造於113年4月1日就被告所有系爭房屋，簽訂系爭契約及
29 委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），
30 委託期間自113年4月1日起至同年12月31日止，系爭契約約
31 定系爭房屋價格為1,030萬元，被告另以系爭同意書同意系

01 爭房屋之出售底價為927萬元。

02 (二)原告於113年4月18日向被告表示有買家出價850萬元，被告
03 則於同日向原告表示欲調整底價為980萬元。

04 (三)被告於113年4月23日寄發存證信函與原告，表示自113年4月
05 23日0時0分起解除系爭契約。

06 四、兩造爭執事項（本院卷第275、288、294頁）：

07 (一)系爭契約貳第6條第5項第4款之約定，是否違反消保法第12
08 條第2項第2款、第3款而無效？

09 (二)原告依系爭契約貳第6條第5項第1、4款等約定，請求被告給
10 付服務報酬37萬2,000元，有無理由？

11 (三)原告依系爭契約貳第7條第1、2項等約定，請求被告給付違
12 約金93萬元，有無理由？

13 (四)白永興是否於113年4月15日出價930萬元欲購買系爭房地？

14 (五)系爭契約貳第6、7條關於服務報酬及違約金之定型化契約條
15 款，是否因原告違反消保法有關審閱期間之規定而無效？

16 五、本院得心證之理由：

17 (一)系爭契約為定型化契約：

18 1.按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服
19 務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經
20 銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企
21 業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約
22 條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約
23 之用，所提出預先擬定之契約條款。此觀諸消保法第2條第1
24 款、第2款、第3款、第7款等規定即明。

25 2.查兩造因成立居間法律關係而簽訂系爭契約，約定由原告為
26 被告仲介銷售系爭房屋，倘系爭房屋經原告售出後，被告應
27 給付原告服務報酬費等情，有系爭契約在卷可憑（本院卷第
28 17-29頁）。職是，兩造間之系爭契約係屬消費關係，且系
29 爭契約係原告所提出預先擬定之契約條款，系爭契約貳第6
30 條有關服務報酬計算及支付方式之約定，係屬消保法第2條
31 第7款之定型化契約條款，堪以認定。

01 (二)系爭委託契約貳第6條第5項第4款之約定，違反消保法第12
02 條第2項第2款、第3款而無效。故原告依系爭契約貳第6條第
03 5項第4款之約定，請求被告給付服務報酬37萬2,000元，並
04 無理由：

05 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
06 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
07 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
08 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
09 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
10 者。消保法第12條定有明文。

11 2.系爭契約貳第6條第1項、第5項第4款約定：「買賣成交者，
12 乙方（按即原告）得向甲方（按即被告）收取服務報酬，其
13 數額為實際成交價之百分之4（最高不得超過中央主管機關
14 之規定）；有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之
15 義務，甲方仍應支付第1項約定之服務報酬予乙方：④甲方
16 同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條
17 件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買賣契
18 約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由至買方解除買賣
19 契約者。」等語，然查：

20 ①細繹系爭契約貳第6條第5項第4款約定內容可知，倘原告介
21 紹買方（訂約對象）出價承購之條件，若與系爭同意書所列
22 委託銷售底價927萬元相當或較有利於被告時，原告無須再
23 行通知被告是否願意成立買賣契約，嗣後被告不得拒絕簽訂
24 書面買賣契約書，否則應給付同條第1項約定之服務報酬。
25 然依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失議約之權利，此
26 揆諸民法第565條、第568條規定，居間契約乃屬於以從事服
27 務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委
28 託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，
29 則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為
30 媒介居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會
31 向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，或為

01 訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂
02 約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有
03 報酬請求權。即民法居間之特性在於居間人之報酬請求權乃
04 繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契約特別
05 之處在於委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待
06 之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給
07 付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期
08 待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第
09 三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之
10 意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而訂立
11 契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此
12 有別於一般雙務契約。

13 ②是以，系爭契約貳第6條第5項第4款之約定，不待被告之決
14 定，顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由。
15 易言之，原告若僅以委託條件即底價927萬元媒介訂約機
16 會，即得不顧被告有無成立契約之意思，原告無須再行通知
17 被告，被告須同意出售系爭房屋，已剝奪被告優於委託條件
18 或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被告
19 利益之立法意旨。基此，系爭契約貳第6條第5項第4款約定
20 排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），顯與居
21 間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規
22 定。

23 ③再參以被告簽訂系爭契約之目的，乃透過原告報告訂約機會
24 或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭房
25 屋，倘原告可不論磋商結果是否為符合被告之較佳利益，即
26 得以委託條件即底價927萬元強令被告選擇接受，致被告無
27 取捨權利，原告亦未盡善良管理人義務為磋商之必要，要難
28 達成系爭契約目的，亦與消保法第12條第2項第3款規定有
29 悖。

30 3.承上所述，系爭契約貳第6條第5項第4款約定違反消保法第1
31 2條第2項第2款、第3款規定，即應推定其顯失公平。據此，

01 系爭契約貳第6條第5項第4款之約定應屬無效。是原告依系
02 爭契約貳第6條第5項第4款約定，請求被告給付服務報酬，
03 自非有據。

04 (三)原告依系爭契約貳第6條第5項第1款約定，請求被告給付服
05 務報酬37萬2,000元，有無理由？

06 1.系爭契約貳第5條第1項約定：「買賣雙方價金與條件一致
07 時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣
08 契約書』，並約定由甲方及買方共同或協商指定地政士辦理
09 所有權移轉登記及相關手續，如未約明者，由甲方指定
10 之。」、系爭契約貳第2條第5項約定：「如買方簽立『要約
11 書』（如附件），乙方應於二十四小時內將該要約書轉交甲
12 方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不
13 在此限。」由上開約定可知，當被告與系爭房屋之第三人買
14 方就買賣價金與條件達成合意時，被告即應簽立系爭房地之
15 買賣契約書，然系爭契約約定委託銷售價格之性質，係屬要
16 約之引誘，於居間人探詢有符合或超過委託銷售價格之第三
17 人買方時，即應由第三人提出「要約書」，並通知賣方有簽
18 約之機會，使買賣雙方就買賣價金及條件達成合意再行簽
19 約，並非謂委託銷售價格即為要約，一經第三人買方出價達
20 委託銷售價格而為承諾，賣方即有與第三人買方簽立買賣契
21 約之義務。

22 2.又系爭契約第6條第1項、第5項第1款約定：「買賣成交者，
23 乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之
24 4（最高不得超過中央主管機關之規定）；有下列各款情形
25 之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第1項
26 約定之服務報酬予乙方：⊖非因可歸責於乙方之事由，甲方
27 於委託期間內片面終止本契約者」。再又依系爭契約貳第2
28 條第7項約定：「本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為
29 收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權」，而遍觀系
30 爭契約約定全文，並無被告同意授權原告代收定金之約定，
31 且原告亦未舉證證明被告已同意授權原告代為收受定金，足

01 認被告並未同意授權於買方出價達於委託價額且承購條件與
02 本委託書相當或更有利於被告時，原告無須再行通知即可代
03 收定金。且須被告收受定金或原告代收定金後，因可歸責於
04 被告之事由而不願或無法簽立不動產買賣契約書時，始得視
05 為原告已完成居間仲介之義務。據此，原告探詢有第三人買
06 方出價未達委託銷售價格而已達底價時，尚不能認被告即須
07 受拘束而不能拒絕簽約，被告仍得與買方進行磋商始決定是
08 否成立買賣契約，且於被告拒絕簽約時，無從視為原告已完
09 成居間仲介之義務。

10 3.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定
11 之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人
12 如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效
13 力（最高法院100年度台上字第2065號民事判決意旨參
14 照）。經查，原告固主張已替被告覓得系爭房屋之買家白永
15 興，並已收受白永興所給付之定金，有原告提出附停止條件
16 定金（斡旋金）委託書（下稱系爭斡旋書）在卷可查（本院
17 卷第31頁）。惟原告未經被告同意，自無代理被告收受定金
18 之權限。準此，原告無權代理被告與白永興簽訂系爭斡旋
19 書，被告已為拒絕承認，則系爭斡旋書對被告自不生效力，
20 是其後被告未與白永興就系爭房屋簽訂買賣契約，並不可歸
21 責於被告，核與系爭契約貳第6條第5項第1款約定不符。

22 4.此外，依系爭委託銷售契約壹第2條第2項銷售總價約定：

23 「前項之金額未記載者，本契約書無效。本契約書約定之銷
24 售總價，非經甲、乙雙方書面同意，任何一方不得片面調整售
25 價。」、第3條明定：「第一期：簽約備證，應支付總價款1
26 5%。第二期：簽約備證翌日起算七個工作日內或土地增值稅
27 單核下三日內，應支付總價款另%。第三期：尾款，應支付
28 總價款之議%，且甲方同意買方得以金融機構所能核准之最
29 高額度作為尾款……」；另系爭斡旋書第2條亦將各期付款
30 條件名列為承購條件，由上開條文各款之約定互核以參，足
31 認買賣價金、付款條件、支付時期，為買賣雙方之所重視之

01 要素，且兩造在系爭契約中並未就買賣價金第2、3期給付成
02 數約有明文，則關於付款條件即各階段價金付款數額之約
03 定，涉及白永興在日後買賣成交時可能取得之貸款成數、買
04 賣尾款交付時期及方式等等各該重要交易事項，為系爭房屋
05 買賣重要事項之一，有待買賣當事人本人互相協議並達成共
06 識，始可謂雙方已就付款條件已達成意思表示之合致。復參
07 以現今不動產買賣涉及之交易金額甚鉅，契約當事人對交易
08 內容，無不更求謹慎，除買賣之標的物與價金外，舉凡付款
09 方法與時間、稅賦及手續代書費、交付時日，應由何人負擔
10 等細節，契約當事人雙方於締約過程中，均需費時討論並加
11 以約定，自無僅因委託仲介公司居間買賣事宜，而可逕認上
12 開事項非屬不動產買賣交易必要之點，或認委賣價格為委託
13 銷售條件之唯一內容。準此，買賣付款條件為本件被告與白
14 永興間買賣契約之必要之點，即便被告與白永興已就買賣價
15 金之數額有合意，但其他關於買賣之必要之點仍未有表示
16 之合致，自不能認白永興之承買條件已達被告之委託銷售
17 條件。是原告主張：其已代理被告收受定金，白永興出價已
18 達被告設定之底價，被告未與白永興簽訂買賣契約係可歸責
19 於被告，原告受託任務視為履行完成，原告得依系爭契約貳
20 第6條第5項第1款約定，向被告請求給付服務報酬云云，並
21 非可取。

22 (四)原告依系爭契約貳第7條第1、2項之規定，請求被告給付違
23 約金93萬元，有無理由？

24 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
25 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
26 文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為之效
27 力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件
28 成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條件成就施
29 以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨
30 害、違反法令或違背正義之行為均屬之以外，當視法律行為
31 時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當

01 事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人
02 對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案
03 情況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方
04 式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前
05 提（最高法院103年度台上字第2068號民事判決意旨參
06 照）。

07 2.原告雖主張被告以拒絕簽立買賣契約之方式阻其居間契約之
08 條件成就云云，惟揆諸上開說明，於評價被告手段之不正當
09 性時，自應以被告有作為義務之存在為前提，而被告並無與
10 白永興簽立買賣契約之義務，已如前述，被告自無本條規定
11 之適用。是原告主張被告有以不正當手段阻其居間契約條件
12 之成就云云，委無可採。

13 3.系爭契約貳第7條第1、2項約定：「前條第五項第(一)款情
14 形，甲方應另支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之四
15 計算之違約金。前條第五項第(三)款至第(六)款情形，甲方應支
16 付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約
17 金。」惟查，被告既未有與白永興簽立買賣契約之義務，則
18 被告拒絕與白永興簽訂系爭房屋之買賣契約，自無可歸責於
19 被告之事由，是原告主張被告應負系爭契約第7條第1項之賠
20 償違約金責任，核與其要件不符；另系爭契約貳第6條第5項
21 第4款違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定而屬無效，
22 業經本院認定如前，是原告自不得依系爭契約貳第7條第2項
23 請求被告給付違約金。從而，原告依系爭契約第7條第1、2
24 項之約定，請求被告給付違約金，要屬無據。

25 (五)基此，原告既不得依系爭契約貳第6條第5項第1、4款、第7
26 條約定請求被告給付服務報酬及違約金，則就系爭契約是否
27 違反消保法所規定之審閱期間、白永興是否已出價930萬元
28 欲購買系爭房屋等爭點，則無庸審究，附此敘明。

29 六、綜上所述，原告主張依系爭契約貳第6條第5項第1、4款、第
30 7條第1、2項，請求被告給付服務報酬及違約金130萬2,000
31 元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經

01 駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。
02 七、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提
03 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
04 果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。
05 八、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
06 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
07 民事第二庭 法 官
08 得上訴。