

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2513號

原告 台灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 春明瑋

訴訟代理人 黃一凡

馬若庭

被告 單昭琛

訴訟代理人 林殷佐律師

複代理人 邱飛鳴律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月1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：

原告於民國113年2月間受被告委託銷售其所有之門牌號碼桃園市○○區○○路000號9樓之房屋（下稱系爭不動產），並由訴外人袁慧文代理原告簽立不動產一般委託銷售授權書（下稱系爭契約），約定委託銷售期間為113年2月18日起至113年6月17日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）2,980萬元，並約定以成交價百分之4計算作為原告之服務報酬，且於113年3月29日，經被告之同意，由袁慧文代為簽訂同意書（下稱系爭同意書），同意系爭不動產之售價若為2,818萬元以上，原告得自行當場收受定金，並同意以該售價百分之4給付原告服務費用。嗣經原告努力之下，覓得買方出價2,820萬元，依系爭同意書約定，原告得自行當場收受定金，惟通知被告成交後，被告遲遲不願出面履行簽約義務，經原告催告被告屆期仍未出面，故買方被迫依法解除系爭不動產之買賣契約，被告上開所為，應屬故意使條件不成就，依民法

01 第101條第1項規定，應視為條件已成就而以買方出價之2,820
02 0萬元為成交價計算。原告得依民法居間法律關係、系爭契
03 約約定，請求被告給付成交價2,820萬元百分之4計算之服務
04 報酬。為此，依系爭契約第9條約定、民法第568條規定，提
05 起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告112萬8,000元，
06 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 被告未違反兩造簽立之系爭契約書，系爭契約書並非專任委
10 託銷售契約書，意即被告仍可與其他房屋仲介簽立委託銷售
11 契約書，而其他房屋仲介業者早於原告，故被告當可與其他
12 房仲業者所仲介之買方簽立買賣契約。另系爭契約為定型化
13 契約，依系爭契約第9條約定，被告縱未與原告介紹之對象
14 議約談妥買賣條件、成立契約前，亦不得拒絕簽訂買賣契約
15 書，否則即需依約給付服務報酬，顯已剝奪被告以更優條件
16 選擇交易對象之自由，是上開約定排除民法居間規定，顯與
17 居間契約謀求委託人利益之立法意旨矛盾，違反消費者保護
18 法（下稱消保法）第12條第2項第2款約定，是系爭契約第9
19 條約定違反消保法第12條第2項第2款規定而屬無效，則原告
20 依前開約定，請求伊給付服務報酬及違約金，自屬無據。縱
21 有被告違反系爭契約之約定，原告請求違約金數額亦屬過
22 高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如
23 受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項（本院卷第93、102頁）

25 被告於111年2月間委託原告銷售系爭不動產，袁慧文代理被
26 告簽立系爭契約，依系爭契約第5條約定，兩造約定以系爭
27 不動產成交價之百分之4為原告之服務報酬。

28 四、兩造爭執事項：

29 (一)系爭契約第9條之約定，是否違反消保法第12條第2項第2款
30 而無效？

31 (二)原告依系爭契約第9條約定、民法第568條規定，請求被告給

01 付服務報酬112萬8,000元，有無理由？

02 五、得心證之理由：

03 (一)系爭契約為定型化契約：

04 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
05 務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經
06 銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企
07 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
08 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
09 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
10 款、第2款、第3款、第7款等規定即明。

11 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
12 被告仲介銷售系爭房屋，倘系爭房屋經原告售出後，被告應
13 給付原告服務報酬費等情，有系爭契約在卷可憑，且為兩造
14 所不爭執（本院卷第156頁）。職是，兩造間之系爭契約係
15 屬消費關係，且系爭契約係原告所提出預先擬定之契約條
16 款，系爭契約第9條約定，係屬消保法第2條第7款之定型化
17 契約條款，堪以認定。

18 (二)按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
19 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
20 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
21 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
22 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
23 者。消保法第12條定有明文。經查：

24 1.系爭契約第9條約定：「若買方同意本契約之出售條件及出
25 價已達委託價格，買賣契約視為有效成立，甲方（按即被告
26 同意授權乙方（按即原告）無須再行通知即得全權代理收受
27 定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。乙方於買方簽署
28 買賣議價委託書或要約書或收受定金後，應於24小時內送達
29 甲方，但如因甲方之事由致無法送達或甲方授權乙方代為保
30 管定金者，不在此限。惟如有收受定金無法送達之情形者，
31 乙方應於2日內寄出書面通知表明無法送交之事實予甲方。

01 如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍
02 返還買方已付之定金，並願依本約第5條之約定服務報酬給
03 付乙方做為違約金。如因可歸責於買方之事由，致無法完成
04 簽約者，甲方得沒收買方已支付之定金，此時甲方同意支付
05 該沒收定金百分之50予乙方（但不得逾約定定金百分之50且
06 不得逾原約定之服務報酬，上開沒收定金百分比未記載者，
07 乙方就沒收定金不得向甲方請求服務報酬或費用），以作為
08 委託銷售之支出費用，且該次不得再向甲方收取服務報
09 酬」；系爭同意書第3條約定：「同時授權貴公司在售價2,8
10 18萬元以上，自行當場收受定金，並同意以該售價百分之四
11 給付為貴公司服務費用。」

12 2. 細繹系爭契約第9條前段、系爭同意書第3條約定之內容可
13 知，倘原告介紹對象（買方）出價承購之條件，若與委託銷
14 售總價2,818萬元相當或較有利於被告時，原告無須再行通
15 知被告即得全權代理收受定金，買賣契約並於原告收受定金
16 時視同成立生效，嗣後被告不得拒絕簽訂書面買賣契約書，
17 否則應給付系爭同意書第5條約定之服務報酬。

18 3. 然依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失議約之權利，此
19 揆諸民法第565條、第568條規定，居間契約乃屬於以從事服
20 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
21 託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，
22 則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為
23 媒介居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會
24 向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，或為
25 訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂
26 約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有
27 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
28 繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契約特別
29 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
30 之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給
31 付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期

01 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
02 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
03 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
04 契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此
05 有別於一般雙務契約。是以，系爭契約第9條、系爭同意書
06 第3條之約定，不待被告之決定，顯然壓縮被告是否與原告
07 報告之訂約對象締約之自由。

08 4.再者，原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有
09 無成立契約之意思，原告無須再行通知被告即得全權代理收
10 受定金，且收受定金時即認買賣契約成立生效，已剝奪被告
11 優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求
12 委託人即被告利益之立法意旨。基此，系爭契約書第9條之
13 約定排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），然
14 與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款
15 規定。據此，系爭契約第9條之約定違反消保法第12條第2項
16 第2款規定，即應推定其顯失公平而應屬無效。是原告依系
17 爭契約第9條約定，請求被告給付服務報酬，自非有
18 據。

19 (三)此外，依系爭契約第9條約定觀之，當被告與系爭不動產之
20 第三人買方就買賣價金與條件達成合意時，被告即應簽立系
21 爭不動產之買賣契約，然系爭契約約定委託銷售價格之性
22 質，係屬要約之引誘，於居間人探詢有符合或超過委託銷售
23 價格之第三人買方時，即應由第三人提出「要約書」，並通
24 知賣方有簽約之機會，使買賣雙方就買賣價金及條件達成合
25 意再行簽約，並非謂委託銷售價格即為要約，一經第三人買
26 方出價達委託銷售價格而為承諾，賣方即有與第三人買方簽
27 立買賣契約之義務。況參以現今不動產買賣涉及之交易金額
28 甚鉅，契約當事人對交易內容，無不更求謹慎，除買賣之標
29 的物與價金外，舉凡付款方法與時間、稅賦及手續代書費、
30 交付時日，應由何人負擔等細節，契約當事人雙方於締約過
31 程中，均需費時討論並加以約定，自無僅因委託仲介公司居

01 間買賣事宜，而可逕認上開事項非屬不動產買賣交易必要之
02 點，或認委賣價格為委託銷售條件之唯一內容。準此，買賣
03 付款條件為本件被告與買方間買賣契約之必要之點，即便被
04 告與買方已就買賣價金之數額有合意，但其他關於買賣之必
05 要之點仍未有意思表示之合致，自不能認買方之承買條件已
06 達被告之委託銷售條件。是原告主張：其已代理被告收受定
07 金，買方出價已達被告設定之底價，被告未與買方簽訂買賣
08 契約係可歸責於被告，原告受託任務視為履行完成，原告得
09 依系爭契約第9條約定、民法第568條規定，向被告請求給付
10 服務報酬云云，並非可取。

11 (四)又按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未
12 定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本
13 人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生
14 效力，縱本人事後再為承認，亦不能使該無權代理行為對於
15 本人發生效力（最高法院100年度台上字第2065號民事判決
16 意旨參照）。查系爭契約第9條後段固約定：「……如因可
17 歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買
18 方已付之定金，並願依本約第5條之約定服務報酬給付乙方
19 做為違約金。……」，惟系爭契約第9條既屬無效，已如前
20 述，原告並無代理被告收受定金之權限，自不能認被告即須
21 受拘束而不能拒絕簽約，被告尚能與買方就買賣價金及條件
22 進行磋商始決定是否成立買賣契約。又被告既未收受定金，
23 原告亦無權代收定金，自不能認系爭不動產買賣契約無法成
24 立係可歸責於被告，原告自不得依系爭契約第9條請求被告
25 給付服務報酬。

26 六、綜上所述，原告依民法第568條規定、系爭契約第9條約定，
27 請求被告給付給付原告1,128,000元，及自支付命令送達翌
28 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並無理
29 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請
30 即失所附麗，應併駁回之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

04 民事第二庭 法 官 李思緯

05 得上訴。