

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第381號

原告 二一領航家房地產有限公司

法定代理人 范鈞智

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 錢佳瑩律師

被告 許武松

訴訟代理人 李國煒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月12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111年12月28日受被告委託銷售其所有座落於桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱839-1土地），兩造並簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），復於112年1月2日簽訂委託銷售出租契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），被告又於113年6月16日委託原告銷售被告所有座落於桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱839-6土地），並在系爭同意書上約定將839-1土地底價調整為新臺幣（下同）3,100萬元，839-1土地、839-6土地（下合稱系爭不動產）合售底價為3,700萬元，二者達成其一即可之條件。嗣經原告努力之下，覓得買方願以3,100萬元購買839-1土地，惟原告將上情通知被告後，被告遲不願履行簽約義務，依系爭契約第5條第6項、第10條第1項第3款等約定，視為原告已完成仲介義務。為此，依系爭契約書第10條第1項

01 第3款約定，請求被告如數給付服務報酬等語。並聲明：被  
02 告應給付原告186萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
03 日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣  
04 告假執行。

05 二、被告則以：

06 系爭不動產應一併出售，原告僅仲介839-1土地，自無請求  
07 報酬之理。另系爭契約第5條第6項、第10條第1項第3款約  
08 定，被告縱未與原告介紹之對象議約談妥買賣條件、成立契  
09 約前，亦不得拒絕簽訂不動產買賣契約，否則即需依約給付  
10 服務報酬，顯已剝奪被告以更優條件選擇交易對象之自由，  
11 與民法居間契約之立法意旨矛盾，違反消費者保護法（下稱  
12 消保法）第12條第2項第2款規定，應推定顯失公平而屬無效  
13 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，  
14 願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)系爭契約為定型化契約：

- 17 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  
18 務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經  
19 銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企  
20 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  
21 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  
22 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  
23 款、第2款、第3款、第7款等規定即明。
- 24 2.查兩造因成立居間法律關係而簽訂系爭契約、系爭同意書，  
25 約定由原告為被告仲介銷售系爭不動產，倘系爭不動產經原  
26 告售出後，被告應給付原告服務報酬費等情，有系爭契約、  
27 系爭同意書在卷可憑（本院卷第121-125頁），且為兩造所  
28 不爭執（本院卷第76頁）。職是，兩造間之系爭契約、系爭  
29 同意書係屬消費關係，且系爭契約係原告所提出預先擬定之  
30 契約條款，則系爭契約第10條約定，係屬消保法第2條第7款  
31 之定型化契約條款，堪以認定。

01 (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  
02 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其  
03 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除  
04 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主  
05 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成  
06 者。消保法第12條定有明文。經查：

07 1.系爭契約第10條約定：「一、委託人如有下列情形之一者，  
08 視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委  
09 託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託  
10 人：(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租  
11 或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。(二)委託人與受  
12 託人覓得之買方私下成交。(三)委託人違反第五條第六項之義  
13 務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約  
14 書者。(四)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託  
15 人於委託期間或屆滿後三個月內，逕與該客戶或其配偶、二  
16 親等內之親屬成交者。二、受託人違反第六條第三項者，委  
17 託人得終止本委託契約。」；系爭契約第5條第6項則約定：

18 「委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人  
19 應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。」

20 2.細繹系爭契約第10條第1項第3款、第5條第6項約定之內容可  
21 知，倘原告介紹對象（買方）出價承購之條件，若符合系爭  
22 同意書之其他變更內容，即839-1土地底價3,100萬元，及系  
23 爭不動產合售底價3,700萬元，被告應配合簽認要約書或議  
24 價委託書等相關契約，視為原告已完成仲介之義務，嗣後被  
25 告不得拒絕簽訂買賣契約，否則應給付系爭契約第10條約定  
26 之服務報酬。

27 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  
28 揆諸民法第565條、第568條規定，居間契約乃屬於以從事服  
29 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  
30 託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，  
31 則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為

01 媒介居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會  
02 向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，或為  
03 訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂  
04 約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有  
05 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  
06 繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契約特別  
07 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  
08 之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給  
09 付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期  
10 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  
11 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  
12 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  
13 契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此  
14 有別於一般雙務契約。是以，系爭契約第10條、第5條之約  
15 定，不待被告之決定，顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約  
16 對象締約之自由。

17 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  
18 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  
19 受斡旋金，且收受斡旋金時即認買賣契約成立生效，已剝奪  
20 被告優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約  
21 謀求委託人即被告利益之立法意旨。基此，系爭契約第10條  
22 之約定排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），  
23 然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  
24 款規定。據此，系爭契約第10條之約定違反消保法第12條第  
25 2項第2款規定，即應推定其顯失公平而應屬無效。是原告依  
26 系爭契約第10條約定，請求被告給付服務報酬，自非有據。

27 (三)此外，依系爭契約第10條約定觀之，當被告與系爭不動產之  
28 第三人買方就買賣價金與條件達成合意時，被告即應依系爭  
29 契約第5條第6項約定簽立系爭不動產之買賣契約，然系爭契  
30 約與系爭同意書之約定委託銷售價格之性質，係屬要約之引

01 誘，於居間人探詢有符合或超過委託銷售價格之第三人買方  
02 時，即應由第三人提出「要約書」，並通知賣方有簽約之機  
03 會，使買賣雙方就買賣價金及條件達成合意再行簽約，並非  
04 謂委託銷售價格即為要約，一經第三人買方出價達委託銷售  
05 價格而為承諾，賣方即有與第三人買方簽立買賣契約之義  
06 務。況參以現今不動產買賣涉及之交易金額甚鉅，契約當事  
07 人對交易內容，無不更求謹慎，除買賣之標的物與價金外，  
08 舉凡付款方法與時間、稅賦及手續代書費、交付時日，應由  
09 何人負擔等細節，契約當事人雙方於締約過程中，均需費時  
10 討論並加以約定，自無僅因委託仲介公司居間買賣事宜，而  
11 可逕認上開事項非屬不動產買賣交易必要之點，或認委賣價  
12 格為委託銷售條件之唯一內容。準此，買賣付款條件為本件  
13 被告與買方間買賣契約之必要之點，即便被告與買方已就買  
14 賣價金之數額有合意，但其他關於買賣之必要之點仍未有意  
15 思表示之合致，自不能認買方之承買條件已達被告之委託銷  
16 售條件。是原告主張：買方出價已達被告設定之839-1土地  
17 底價，被告未與買方簽訂買賣契約係可歸責於被告，原告受  
18 託任務視為履行完成，原告得依系爭契約第10條之約定，向  
19 被告請求給付服務報酬云云，並非可取。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第3款約定，請求被  
21 告給付原告186萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
22 止，按週年利率百分之5計算之利息，並無理由，應予駁  
23 回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附  
24 麗，應併駁回之。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
26 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日  
29 民事第二庭 法 官 李思緯

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

03 書記官 林慧安