

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1324號

原告 富松工商不動產股份有限公司

法定代理人 陳立賢

訴訟代理人 王耀星律師

被告 三和鎮實業有限公司

法定代理人 許玉源

訴訟代理人 張雅蘋律師

許啟龍律師

複代理人 許淑玲律師

上列當事人間請求給付服務酬勞事件，經本院於民國108年12月23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)被告於民國106年10月18日與原告簽訂買賣仲介專任委託書（下稱原證1契約），專任委託原告居間仲介銷售門牌號碼新北市○○區○○○路○○○號建物及坐落基地（下稱系爭不動產），委託銷售總金額為新臺幣（下同）2億3,360萬元，依原證1契約第5條第1項約定：被告同意原告可為買賣雙方之代理人。買方出價承購之條件，若與原證1契約相當或較有利於被告時，被告同意原告無須再行通知即得全權代理收受定金，並同意買賣契約於原告收受定金成立生效。第5條第2項第3款則約定：買賣契約未簽訂係可歸責於被告者，由被告加倍返還定金與買方，且原告受託任務視為履行完成，被告同時應給付成交價額的1%服務報酬全額予原告。

(二)經原告多方洽談磋商，洽得訴外人伯美食品有限公司（下稱伯美公司）願出價2億3,400萬元承購系爭不動產，較原證1契約所約定之條件對被告有利。原告遂依原證1契約第5條第1項約定，全權代理被告收受定金500萬元，被告與伯美公司

01 間就系爭不動產買賣契約於原告代理被告收受定金時即成立
02 生效。原告並曾發函通知被告請其務必依約履行否則必將依
03 約請求，惟原告去函除未獲被告置理外，甚且回函顛倒黑白
04 並拒絕履約令人遺憾。買賣契約為諾成契約，故被告違約不
05 與買方簽訂書面契約，並不影響已成立買賣契約，原告得依
06 原證1契約第5條第2項第3款約定請求被告給付服務報酬234
07 萬元（ $234,000,000 \times 1\% = 2,340,000$ ）。

08 (三)被告自承其出售系爭不動產之目的係為將原供廠房營業使用
09 之公司所屬資產出售，其出售系爭不動產行為，非以消費目
10 的而為交易，無消費者保護法（下稱消保法）之適用。併本
11 件兩造於簽署原證1契約前3星期，被告曾將該定型化契約範
12 本攜回審閱，簽約當日原告人員亦逐條解釋，被告非常清楚
13 契約內容，且強力要求將服務報酬由原來4%降為1%，故被告
14 指稱其簽署原證1契約前，原告未給予被告合理審閱期應有
15 不實，且本件服務報酬僅約定1%，為法定上限4%之1/4，是
16 亦無被告所指過高應予酌減之適用。

17 (四)併為聲明：被告應給付原告234萬元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日（即108年5月29日）起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告抗辯：

21 (一)原告於簽訂原證1契約前，未給予被告合理審閱期，且原證1
22 契約第5條約款係加重被告之責任，顯失公平，依消保法第2
23 條第7款、第11條之1及民法第247條之1第2款規定，應認原
24 證1契約第5條不構成契約之內容或為無效。故原告本於原證
25 1契約第5條第2項第3款約款請求被告給付服務報酬，顯屬無
26 據。即被告係從事玻璃及玻璃製品製造業，系爭不動產為被
27 告公司廠房，因被告法定代理人許玉源已於97年間退休，且
28 無人接手經營被告公司事業，於是被告將系爭不動產出租予
29 訴外人名峰科技股份有限公司。原告公司鄰近新北市五股工
30 業區，且曾仲介成交五股工業區內廠房，其因知悉被告與訴
31 外人租約即將屆期，多次遊說許玉源出售系爭不動產。因許

01 玉源擬於106年10月19日出國，且預計在國外停留相當時間
02 才會返國，是於106年10月18日路過原告公司時入內表示出
03 售事宜待回國後詳談。原告公司人員隨向許玉源誣稱大環景
04 氣不佳，廠房價格有下跌趨勢，建議許玉源及早出售，以免
05 蒙受損失，致許玉源誤信其說詞，於未有合理審閱期前提，
06 代理被告與原告簽署原證1契約。

07 (二)縱認原證1契約第5條約定仍構成契約內容，且非無效，原告
08 依原證1契約第5條第2項第3款約定請求被告給付服務報酬，
09 亦屬無據。蓋依該約定請求之前提為「原告已代理被告收取
10 定金」，本件原告雖有於107年1月3日以存證信函向被告表
11 示「…原告與買方伯美公司議定買賣總價為2億3,400萬元，
12 買方並交付斡旋金500萬元（如附件）…」。惟原告提出附
13 件為訴外人伯思美國際實業有限公司（下稱伯思美公司）所
14 簽發面額500萬元之支票（票號P000000000；付款人兆豐國際
15 商業銀行三重分行，下稱系爭500萬元支票），與買受人伯
16 美公司不同，究有無伯美公司出價2億3,400萬元事實？系爭
17 500萬元支票是否伯美公司所交付定金？均非無疑。況被告
18 並未同意以系爭500萬元支票所表彰金錢價值充作定金，自
19 不得認原告收受系爭500萬元支票合於已收受定金要件。

20 (三)原證1契約第5條第2項第3款雖約定被告應給付服務報酬予原
21 告，然細譯其內容，應係就買賣契約因可歸責於被告之事由
22 而未簽訂時，約定被告之賠償總額，性質上應為違約金。原
23 證1契約簽約未1個月，原告即於106年11月17日以LINE通訊
24 軟體通知被告系爭不動產成交，原告所付出之勞力等相關成
25 本，顯未達234萬元，應認前開違約金約定過高，依民法第
26 252條規定應予酌減。退步言之，倘認該約定之性質並非違
27 約金，其性質亦屬居間報酬，而如前述，以原告付出勞力價
28 值與約定報酬失其公平以觀，依民法第572條規定予以酌減
29 。

30 (四)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請免
31 為假執行。

01 三、兩造不爭執之事項：

02 (一)原告提出原證1至6書證；被告提出被證1、2書證，形式均為
03 真正。

04 (二)原告提出原證1契約（詳本院卷第21至31頁）內容略以：

05 第2條：委託銷售價格2億3,360萬元（含5%建物稅、土地增
06 值稅及原告服務報酬在內。）

07 第4條第4項：原告代理收受定金後應於24小時內送達原告，
08 但有第5條第3、4項情形不在此限。

09 第5條第1項：被告同意原告可為買賣雙方之代理人。而買方
10 承購條件，若與本委託書相當或較有利被告時
11 被告同意原告無須再行通知即得全權代理收
12 受定金，並同意買賣契約於原告收受定金時成
13 立。

14 第2項：原告依本委託條件尋得買方，並代理被告收受
15 定金後，於未簽書面買賣契約前，若：

16 (3)買賣契約未簽訂係可歸責於被告者，由被告加
17 倍返還定金予買方；且原告受託任務視為履行
18 完成，被告同時應給付該成交價額的1%服務報
19 酬予原告。

20 第3項：銀行貸款抵押設定金額與房地過戶應繳納之增
21 值稅（以一般稅率計）、費用之合計超過成交
22 總額時，為維交易誠信，被告同意定金暫由原
23 告保管。

24 第4項：原告同意定金若因其他事由無法送達時，暫由
25 原告保管，惟原告應3日內以書面表明收受定
26 金及無法送達之事實，屆時被告如仍然未出面
27 簽收或買方主張解約請求返還定金時，原告得
28 返還定金予買方。

29 第6條：委託期間自106年10月18日起至107年2月28日止。

30 (三)原告提出買賣幹旋金契約（詳本院卷第151、152頁，即原證
31 6；下稱原證6契約）內容略以：

茲因買方承購條件與賣方尚有差距，買方願交付幹旋金500萬元（票據（系爭500萬元支票））予原告代為幹旋…。承購總價2億3,400萬元（5%建物稅外加）…。

第2條：本契約有效期間自即時起至106年12月31日24時止。

第3條：本契約經賣方簽章同意買方承購價條件時，原告得全權代理買方將幹旋金充為定金交付予賣方，此契約即自動視為定金收據，買方絕無異議。

（契約下方）

☐賣方同意出售，並已收訖買方支付定金 ☐賣方同意出售，並將定金存於原告公司 ☐賣方不同意出售，幹旋金由承辦人無息返還予賣方。

（均未具勾選，且未據賣方簽名。）

（四）系爭500萬元支票（即被證2）現由原告保管執有，且未據提領兌現。

四、按租用商品，如其目的主要供執行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護法第2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消費者保護法之適用。本件上訴人所租用之系爭二條T3電路係作商業用途，其目的在傳輸符號、信號、文字、影像、聲音等訊息，供上訴人執行業務及營業之用，為上訴人所自陳，則上訴人租用電路，係以供執行業務及投入生產使用為目的而交易，顯非以消費為目的而交易，並無適用消費者保護法之餘地（最高法院91年度台上字第1001號裁判意旨參照）。本件被告自承其出售系爭不動產之目的係為將原供廠房營業使用之公司所屬資產出售，其出售系爭不動產行為，難認係以消費目的而為交易，按諸前開裁判意旨，兩造間為出售系爭不動產簽署原證1契約，並無適用消保法餘地。即被告抗辯：原證1契約違反消保法第11條之1規定，原證1契約第5條約款應為無效一節，並無可採。次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，為民法第247條之1第2款所明定

。所謂加重他方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院94年度台上字第2340號裁判意旨參照）。本件原告主張：兩造於簽署原證1契約當日原告人員亦逐條解釋，被告非常清楚契約內容，且強力要求將服務報酬由原來4%降為1%等語，核與證人周美智、李采玲此部分證述情節相符。參酌原證1契約第5條第2項第3款約定，限於買賣契約未簽訂係可歸責被告事由所致，方課予被告應按該成交價1%計付報酬予原告，非單方加重被告責任；併關於服務報酬約定按成交價格1%計，則除未高於法定4%上限外，亦明顯低於一般市場交易行情等情，認本件被告抗辯：原證1契約第5條第2項第3款約定，違反民法第247條之1第2款規定無效一節，亦無可採。

五、原告主張：依原證1契約第2條約定被告委賣價格為2億3,360萬元，原告已於原證1委託期間內覓得賣方伯美公司願出價2億3,400萬元承購系爭不動產，並收受伯美公司交付系爭500萬元支票，且於106年11月17日以LINE通知被告（含原證6契約、系爭500萬元支票之圖檔）。被告法定代理人則於次日回覆「…約暫時保留好嗎？訂金支票也暫時不要兌現好嗎？」等語，業據提出原證1契約、原證6契約、LINE對話截圖（詳原證3）、被告法定代理人手寫回覆函（詳原證4）為佐，堪認真正。

六、原告起訴既本於原證1契約第5條第2項第3款約定，請求被告按伯美公司提出成交價額（即2億3,400萬元）1%（即234萬元）計付服務報酬予原告。依原證1契約第5條第2項規定，其請求之前提除應具備「原告依本委託條件尋得買方」要件外，自尚須具備「原告已代理被告收受定金」要件。又觀諸原證1契約第5條第1項約定，被告固同意原告可為買賣雙方之代理人。且於買方承購條件，與原證1契約本相當或較有利被告時，被告同意原告無須再行通知即得全權代理收受定

01 金，並同意買賣契約於原告收受定金時成立。惟另細譯原告
02 提出原證6契約則可悉，伯美公司交付系爭500萬元支票予原
03 告原充作幹旋金，系爭500萬元支票乃需具備原證6契約經被
04 告（賣方）簽章同意買方承購價條件時，原告始得全權代理
05 買方將幹旋金充為定金交付予賣方，原證6契約亦自動視為
06 定金收據（詳原證6契約第3條約定）。而本件觀諸原告提出
07 原證6契約下方賣方同意買方承購條件欄，迄原證6有效期間
08 屆至（即106年12月31日）止，既並未據賣方本人或其代理
09 人（即原告）簽章（有原證6契約在卷可佐，並核與證人吳
10 宗翰此部分證述內容相符（詳本院卷第230頁）。），足認原
11 證6契約已因被告（含其代理人（即原告））未於106年12月31
12 日前依原證6契約約定向伯美公司為同意承買允諾而失其效
13 力。

14 即本件原告依原證1契約第5條第1項約定固有權代理被告對
15 伯美公司為同意承買意思表示，然其實際既未代理被告為該
16 意思表示（即於原證6賣方同意買方承購條件欄為簽章），
17 依原告與伯美公司間原證6契約第3條約定，原告所收受系爭
18 500萬元支票性質上仍屬幹旋金，原告尚無權代理伯美公司
19 將系爭500萬元支票充作定金交付予被告（即幹旋金並未轉
20 作定金）。基此，被告抗辯：本件不符合原告已代理被告收
21 受定金要件，原告不得本於原證1契約第5條第2項第3款規定
22 對被告為服務報酬之請求等語，應屬有據。

23 七、綜上所述，原告本於原證1契約第5條第2項第3款約定請求被
24 告給付服務報酬234萬元及法定遲延利息，為無理由，應予
25 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
26 併駁回。

27 八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
28 逐一論列說明。

29 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 1 月 16 日
31 民事第五庭 法官 黃信滿

01 以上正本係照原本作成
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 109 年 1 月 16 日
05 書記官 傅淑芳