

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1920號

原告 三穗不動產經紀有限公司

法定代理人 陳國三

訴訟代理人 張兆國

卓和鎔

王仁祺律師

被告 張譯止

訴訟代理人 張藝騰律師

複代理人 詹家杰律師

楊怡婷律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國108年10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

壹、原告主張：

一、被告於民國108年1月19日與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），將被告所有坐落臺中市○○區○○○街○號8樓之1房屋、停車位2座及其建地應有部分（下稱系爭房地）委託原告居間銷售，委託銷售金額為新臺幣（下同）1450萬元，委託期間自108年1月19日起至108年5月31日止（下稱系爭居間契約）。被告於108年4月2日以元誠法律事務所律師函（下稱律師函），編排原告違反善良管理人注意義務等理由，對原告終止系爭居間契約，應不生終止契約之效力，被告並構成系爭契約書第8條第3項第2款「委託期間內，因可歸責於甲方（即被告）之事由而片面終止委託契約關係者」之事由。被告復於108年4月16日與訴外人陳玟雅就系爭房地自行訂立買賣契約，於108年5月3日將系爭房地移轉與陳玟雅，亦構成系爭契約書第8條第3項第1款「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物

01 出售」之事由。

02 二、依系爭契約書第8條第3項約定，有該項第1、2款事由者
03 均視為原告已完成居間仲介之義務，除第2款給付原約定
04 服務報酬之半數外，被告仍應支付系爭契約書第5條第1項
05 約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。系爭契約
06 書第9條復約定：本約第8條第3項之約定不因本契約解除
07 或終止而受影響。原告既違反系爭契約書第8條第3項第1
08 、2款之約定，不論系爭居間契約是否經被告合法終止，被
09 告均應按成交金額1450萬元之百分之四計算之金額，給付報
10 酬或違約金。

11 三、被告片面編排終止理由，且在終止系爭契約後，經過14日即
12 與第三人訂立買賣契約且與委託價格相當，不顧原告已投入
13 仲介成本及費用，惡意規避仲介費之給付，依民法第101條
14 第1項之法理，被告以不正當之方法阻止原告居間而成立買
15 賣契約，則其與第三人成立之買賣契約，應視為原告已居間
16 促成買賣。又原告及永慶體系與同業共帶看系爭房屋39組，
17 並刊登廣告、打掃清潔系爭房屋，支出諸多成本。系爭契約
18 書第8條第3項所約定之違約金，以成交金額百分之四計算
19 ，並無酌減之必要等語。

20 四、並聲明（見本院卷第13頁）：被告應給付原告58萬元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
22 算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

23 貳、被告則以：

24 一、兩造簽訂系爭契約書時，被告即已詳細告知原告之銷售人員
25 卓和鏘，因伊有年幼女兒，為避免家中家具釋出甲醛，有害
26 身體健康，故於系爭房屋室內均有噴光觸媒，且效用可長達
27 15年，但光觸媒忌接觸強酸、煙燻，房屋只需簡單清潔即可
28 。而卓和鏘卻在系爭房屋之廚房內進行燒香，依一般經驗法
29 則，線香經過燃燒後會飄散於屋內其他空間，因而損壞光觸
30 媒，原告於可預見之情形下仍在屋內燒香，顯已違反系爭契
31 約書第7條第1項所約定之善良管理人注意義務，被告亦因

此對原告所為喪失信任，自得依民法第549條第1項規定終止系爭居間契約之意思表示，並無系爭契約書第8條第3項第2款所稱可歸責之事由。又系爭居間契約因原告於108年4月8日收受被告律師函而發生終止效力，原告不得再依系爭契約書第8條第3項第1款及第5條第1項約定，請求被告給付服務報酬。且被告於系爭居間契約終止後，始與陳玟雅訂立買賣契約，陳玟雅並非被告或被告前夫之親戚或友人，故被告並無意圖規避給付仲介費，亦無依民法第101條第1項認為原告已促成系爭房屋居間買賣之情形。

二、系爭契約書之約定條款係屬定型化契約條款，一般而言，契約終止後，雙方之契約關係即消滅，雙方因契約互負之義務均告終結。然系爭契約書第9條約定：本約第8條第3項之約定不因本契約解除或終止而受影響。則消費者即被告於契約終止後，仍負有給付服務報酬之義務，此約定條款顯違反公平互惠及誠信原則，且不利於消費者，依消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效。

三、原告雖有於永慶聯賣網站、卓和鏵粉絲專頁、FB社團、591網站、自己LINE動態上刊登廣告，惟原告所提出LINE照片、與原告所稱帶看系爭房屋之組數不符。縱認系爭契約書第8條第3項為兩造間關於違約金之約定，原告迄今未能證明其實際受有任何損害，自不得向被告請求違約金。又衡酌兩造間社經地位，及本件係因原告違反善良管理人注意義務在先，致被告對原告失去信任，終止系爭契約等情，原告請求之違約金亦屬過高，應予酌減等語置辯。

四、並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

參、兩造不爭執事項（見本院卷第299頁）：

一、兩造曾於108年1月19日簽訂系爭契約書，由被告委託原告居間銷售系爭房地。委託銷售期間為108年1月19日至108年5月31日。

二、被告於108年4月2日以律師函為終止系爭居間契約之意思

01 表示，原告於108年4月8日收受該律師函。

02 三、被告於108年4月16日將系爭房地出賣與第三人陳玟雅，並

03 於108年5月3日辦理所有權移轉登記。

04 四、在被告為終止系爭居間契約之意思表示以前，原告尚未找到

05 買家願意購買系爭房屋。

06 肆、得心證之理由：

07 一、系爭居間契約業於108年4月8日終止：

08 （一）當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條

09 第1項定有明文。終止契約不失為當事人之權利，雖非不

10 得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係

11 以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係

12 已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成

13 立之基本宗旨，因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不

14 排除民法第549條第1項之適用（最高法院95年度台上字

15 第1175號判決意旨參照）。又民法債編第2章第12節未就

16 居間契約之終止另為規定，再參酌民法第529條所定：關

17 於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，

18 適用關於委任之規定。是居間契約，縱有不得終止之特約

19 ，亦得適用民法第549條之規定，由委託人隨時終止。

20 （二）兩造曾於108年1月19日簽訂系爭契約書，由被告委託原

21 告居間銷售系爭房地，委託銷售期間為108年1月19日至

22 108年5月31日；被告於委託銷售期間尚未屆至之108年

23 4月2日，以律師函為終止系爭居間契約之意思表示，原

24 告於108年4月8日收受該律師函等情，為兩造所不爭執

25 （見不爭執事項一、二）。揆諸前揭說明，被告既得隨時

26 終止系爭居間契約，堪認系爭居間契約業於108年4月8

27 日終止。

28 二、原告得否以被告有系爭契約書第8條第3項第2款約定之事

29 由，請求被告給付報酬或違約金？

30 （一）系爭契約書第8條第3項約定：有下列情形之一者，均視

31 為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，除第2款給付

01 原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付第5
02 條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方
03 。並於該項第2款約定：委託期間內，因可歸責於甲方之
04 事由而片面終止委託契約關係者。有系爭契約書在卷可按
05 （見本院卷第21頁）。

06 （二）被告係以其於系爭房屋施作光觸媒，於簽訂系爭契約書時
07 已詳細告知原告上開屋況，惟原告明知燃燒金紙將毀損光
08 觸媒效用之情形下，仍於108年3月19日帶金紙前往系爭
09 房屋內焚燒，未遵守善良管理人注意義務等理由，委託元
10 誠法律事務所於108年4月2日寄發律師函給原告等情，
11 有該律師函及回執附卷可佐（見本院卷第151-153頁）。

12 （三）原告不否認兩造於簽訂系爭契約書時，被告曾於介紹系爭
13 房屋之裝潢材質時提及光觸媒一事（見本院卷第158頁）
14 ，原告亦自承其職員卓和鐔曾於108年3月19日至系爭房
15 屋，為求房屋順利銷售而於廚房內燃燒線香祭拜地基主（
16 見本院卷第158、298頁）。而仲介人員於受委託銷售之
17 房屋內部燃燒線香祭拜之行為，並非一般委託出售房屋者
18 所得預料。原告職員於祭拜前，未事前告知被告或詢問被
19 告是否能在系爭房屋室內燃燒線香，或者得在系爭房屋外
20 祭拜，逕於系爭房屋廚房內燃燒線香，被告因而失去對原
21 告之信任，復擔心屋內之光觸媒有遭毀損之虞，而對原告
22 終止系爭居間契約，難謂有可歸責於被告之處，自未構成
23 系爭契約書第8條第3項第2款所約定「委託期間內，因
24 可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係者」之事由
25 。

26 （四）系爭契約書第9條固約定：本約第8條第3項之約定不因
27 本契約解除或終止而受影響（見本院卷第21頁），然不論
28 此條約定之效力如何（詳後述），被告終止系爭居間契約
29 均難認有可歸責之事由。準此，原告以被告片面終止系爭
30 居間契約，構成系爭委託銷售契約書第8條第3項第2款
31 約定之事由，請求被告給付第5條第1項約定之報酬或違

約金，自屬無據。

三、原告得否以被告有系爭契約書第8條第3項第1款約定之事由，請求被告給付報酬或違約金？

(一) 系爭契約書第8條第3項第1款約定：委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者（見本院卷第21頁）。而被告係於108年4月16日將系爭房地出賣與陳玟雅，並於108年5月3日辦理所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項一、二），皆在系爭居間契約於108年4月8日終止之後，自不構成系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款所約定「委託期間內…出售…」之事由。

(二) 關於系爭契約書第9條約定之效力：

1、按消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。定型化契約條款：指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，消費者保護法（下稱消保法）第2條第1款、第2款、第3款及第7款前段定有明文。原告為房地買賣之仲介業者，被告為消費者，兩造因訂立系爭居間契約而有消費關係存在。系爭契約書之約定條款，依其形式觀之，為原告基於企業經營者之身分與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，自屬消保法所規定之定型化契約條款。

2、「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。」消保法第12條第1項、第2項第1款定有明文。又「定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之

賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。」「定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之。」消保法施行細則第14條、第13條亦有明文。

3、契約終止後，雙方之契約關係即消滅，除於終止前已發生之損害賠償責任，不因契約終止而妨礙損害賠償責任之請求外，原則上雙方因契約互負之義務均告終結，此觀民法第263條準用同法第260條之規定即明。惟在居間契約之場合，媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬；又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號判例參照）。是以委託人若係以使居間人喪失報酬請求權為目的，故意終止居間人已媒介買賣就緒之居間契約，而再自己與相對人訂立同一內容之買賣契約者，依誠實信用原則，縱居間契約已終止，委託人仍應支付報酬；惟委託人若無違背誠實信用原則之意圖而終止居間契約，於終止居間契約後，始再由居間人以外之第三人促成訂約，或自行與他人訂約，自不應再令委託人支付報酬與原居間人。

4、系爭契約書第9條約定：「本約第8條第3項之約定不因本契約解除或終止而受影響」，於第8條第3項第1款之情形，將造成委託人（賣方）不論是否係以使居間人喪失報酬請求權為目的而終止居間契約，或居間人之媒介程度是否已近就緒之階段，只要委託人於居間契約終止後至原委託期間屆滿前，將委託銷售之不動產出售予他人，均應給付居間報酬與居間人之結果。此對於非以使居間人喪失報酬請求權為目的而終止尚未媒介就緒之居間契約之委託

人，蒙受不利益，對委託人終止及締結契約之自由加以不當之限制，有失公允，應屬違反平等互惠原則。參以內政部公布之不動產委託銷售契約書範本，亦查無類似系爭契約書第9條之約定（見本院卷第255頁）。是系爭契約書第9條之約定，於委託人非以使居間人喪失報酬請求權為目的而終止尚未媒介就緒之居間契約之情形，依上開消保法規定之意旨，應屬無效。

（三）本件原告於被告為終止系爭居間契約之意思表示以前，尚未找到買家願意購買系爭房屋等情，為原告所自承（見不爭執事項四），足見系爭居間契約終止時，原告之居間行為尚未達媒介就緒之程度。再者，原告主張於契約終止前，被告曾告訴原告其前夫之叔叔想要買系爭房屋，該叔叔說要解除系爭居間契約後，才會來看系爭房屋，可能該叔叔的親戚是陳玟雅等語，為被告所否認，辯稱陳玟雅並非被告或被告前夫之親戚或友人，被告並無意圖規避給付仲介費等語。經查，而原告並未舉證證明陳玟雅為被告或其前夫之親友，以及被告係因原告之仲介而知悉陳玟雅欲購買系爭房屋等情，自難僅以被告於系爭居間契約終止後，與陳玟雅就系爭房地訂立買賣契約並為所有權移轉登記之事，而認定被告係以使原告喪失報酬請求權為目的而終止系爭居間契約。準此，系爭契約書第9條之約定，於本件被告終止系爭居間契約之情形，依前揭說明，應屬無效，而無適用之餘地。

（四）系爭居間契約終止後，被告始將系爭房地出售予陳玟雅，不構成系爭契約書第8條第3項第1款所約定「委託期間內…出售…」之事由，原告復無從依系爭契約書第9條之無效約定，主張被告於系爭居間契約終止後之出售仍屬違約之情形。故原告以被告將系爭房地出售予陳玟雅，有系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款約定之事由，請求被告給付第5條第1項約定之報酬或違約金，亦屬無據。

四、因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件

之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。原告復主張片面編排終止理由，不顧原告投入之仲介成本而終止系爭居間契約，於14日後即將系爭房地自行出售予陳玟雅，係以不正當方法阻止原告居間而成立買賣契約，應認該買賣契約為原告所促成等語。惟查，被告終止系爭居間契約，並無可歸責之處，當時原告亦尚未找到買家願意購買系爭房屋，且原告未舉證證明被告有規避給付仲介費之意圖等，均如前述，自難謂被告有以不正當行為，阻止原告仲介成立買賣契約。是原告主張依民法第101條第1項規定之法理，被告仍應依系爭契約書第8條第3項第1、2款及第5條第1項規定給付報酬或違約金，亦屬無據。

伍、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約書第8條第3項第1、2款及第5條第1項之法律關係，請求被告給付58萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，不應准許。

陸、本件原告之訴既無理由，則其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 13 日
民事第七庭 法官 陳宗賢

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 11 月 13 日
書記官 林玉門