臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第578號

上　訴　人　燊鼎地產股份有限公司
法定代理人　林映辰
訴訟代理人　謝明智律師
複　代理人　羅婉秦律師
被　上訴人　廖林彩絹
　　林彩華
　　林彩秀
　　林志明
　　林志祥
　　林靜儀
　　林淑美
　　林東隆
上　八　人
訴訟代理人　陳　鎮律師
　　張嘉育律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國107年9月7日臺灣臺中地方法院106年度訴字第2604號第一審判決提起上訴，經本院於108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國106年4月間接受被上訴人之委託，就渠等所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭兩筆土地）之買賣事宜，簽訂「土地一般委託銷售契約書」（下稱系爭委託契約書），並於契約第4條約定「買賣成交時，乙方（即上訴人）得向甲方收取服務報酬，實際成交價百分之壹…」。嗣伊即與訴外人湯０００等2人共同聯手為本件委託案件而努力奔走，最後終於覓得訴外人楊游碧鳳願以新臺幣（下同）3億3500萬元之價格購買系爭兩筆土

地。隨後，楊游碧鳳與被上訴人簽下不動產買賣意願書，復於106年4月8日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由買方即楊游碧鳳交付被上訴人3張支票，到期日分別為106年4月30日、106年5月5日、106年5月15日，面額分別為3500萬元、1億5000萬元、1億5000萬元之支票，作為系爭兩筆土地買賣價金之支付，本件買賣業已成交。伊委請湯０００出面與被上訴人再為協議，被上訴人同意將伊與湯０００之居間服務費提高為420萬元，且同意匯入湯０００所指定之帳戶內。嗣後再由湯０００簽立同意書，將此筆服務費報酬債權讓與伊，並指定服務費應匯款至伊之帳戶，伊確已取得420萬元之服務費請求權，依法自得向被上訴人請求服務費之給付。詎系爭兩筆土地之買方楊游碧鳳在簽訂系爭買賣契約後，無意履約，任令其所簽發之第一張到期日為106年4月30日、面額3500萬元之定金支票跳票。嗣後系爭兩筆土地之買賣雙方更在未告知之情形下，相約逕為解約之協議，拒不支付本件居間服務費。被上訴人所有之系爭兩筆土地，既已因伊及湯０００之合力居間，於106年4月8日簽訂系爭兩筆土地之買賣契約，伊依法即可請求報酬，縱系爭兩筆買賣契約事後因故而由被上訴人與買方協議解除，然此並不影響伊對於居間報酬420萬元之請求等語。起訴聲明求為判決：㈠被上訴人應給付上訴人420萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。上訴聲明求為判決：㈠原判決廢棄，㈡被上訴人應給付上訴人420萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊與湯０００有特別約定須待買方匯入總價金3億3500萬元於價金信託履約保證專戶後，伊始「同意異動轉出」，即伊給付仲介服務費係以買方將全部款項匯入履約保證帳戶後，為給付仲介服務費之停止條件。因系爭兩筆土地之買方楊游碧鳳並未如期給付款項至信託履約保證專戶

內，則雙方所約定給付仲介費之條件尚未成就，依民法第99條第1項反面解釋，自不發生效力。況上訴人明知買方有資金匯入與否之不確定問題，卻在委由湯０００與伊接洽期間，皆未據實告知，上訴人為自身利益，刻意隱匿此一重要交易資訊，以賺取佣金報酬，實違反誠實及信用方法，亦未盡善良管理人之義務，另上訴人知悉楊游碧鳳買地之目的及需求，卻未盡善良管理人之注意義務，對住宅區之土地，始終未提出相關「經主管機關核准」可作為旅館之相關證明文件，並告知其都市更新後是否原地原配、道路用地比例、以及是否可為汽車旅館等重要交易資訊，對於買賣雙方都刻意隱瞞重要資訊，導致系爭兩筆土地買賣無法順利進行，顯未善盡調查及據實告知之義務，其本於追求自身利益，刻意隱瞞買賣雙方重要資訊，其行為亦違反誠信原則，當不得再請求居間報酬。另上訴人早已知悉買賣雙方要解除契約，卻從未積極處理，於事後再怪罪於無歸責事由之被上訴人，並要求被上訴人給付居間報酬420萬元，有違誠信原則。再者，系爭兩筆土地買賣並未完成，上訴人也因此省卻本需處理系爭土地相關之過戶、點交等事宜所需付出之人事、勞務費用等情，亦應斟酌上訴人未有任何損失，並依民法第572條規定，職權酌減服務報酬等語資為抗辯，上訴答辯聲明求為判決：㈠上訴駁回，㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第130頁背面）：

㈠上訴人於106年4月間與被上訴人簽訂系爭委託契約書，出售被上訴人所共有之系爭兩筆土地，其中契約書第4條約定：「買賣成交時，乙方（即上訴人）得向甲方（即被上訴人等8人）收取服務報酬，實際成交價百分之壹」。

㈡楊游碧鳳與被上訴人於106年4月8日在上訴人公司處簽訂系爭買賣契約書，約定買賣價金為3億3500萬元。由楊游碧鳳交付其子即訴外人楊０００所簽發之3張支票（發票日期分別為106年4月30日、106年5月5日、106年5月15日，面額分別

為3500萬元、1億5000萬元、1億5000萬元）予被上訴人，作為系爭兩筆土地買賣價金之支付。但上開所示發票日期為106年4月30日、面額3500萬元之支票，於106年5月2日提示後，經以存款不足為由遭退票。

㈢湯０００於106年4月4日有交付楊峻順所開立、面額2800萬元之支票予被上訴人，並協議服務報酬為420萬元。

㈣楊游碧鳳於106年5月4日以存證信函寄送予被上訴人，被上訴人因此先後於106年5月5日及5月8日寄發存證信函予楊游碧鳳（副本一併寄予上訴人、第一建築經理股份有限公司及陳麗君），表示解除契約。

㈤被上訴人與買方楊游碧鳳於106年5月12日訂立解約協議書，無條件解除系爭買賣契約，並約定楊游碧鳳無須支付任何違約金。

㈥被上訴人迄今為止並未給付上訴人任何報酬。

四、兩造爭執之事項（見本院卷第130頁背面至131頁正面）：

㈠湯０００是否為上訴人之履行輔助人？抑或為受託處理被上訴人委託出售系爭兩筆土地之人，事後再將債權讓與上訴人？

㈡依照系爭委託契約書之約定，被上訴人給付上訴人仲介服務費義務之前提是否係以買方楊游碧鳳將全部款項匯入履約保證帳戶後，始為給付仲介服務費之停止條件成就？

㈢上訴人依照系爭委託契約書之約定，請求被上訴人應給付420萬元之仲介服務費，是否違反誠信原則而不得請求？

㈣倘上訴人尚得向被上訴人請求給付仲介服務費，則被上訴人抗辯：因系爭兩筆土地之買賣並未完成，上訴人因此省卻本需處理系爭兩筆土地相關之過戶、點交等事宜所需付出之人事、勞務費用，且未有任何損失，請求依民法第572條規定酌減服務報酬，是否可採？

五、得心證之理由：

㈠按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第224條

定有明文，而所謂使用人係指本於債務人之意思，為債務人履行所使用之人，此與本身即為債務人，為自己之債務而履行之情形有所不同。經查，被上訴人林靜儀於106年4月8日委託上訴人出賣系爭兩筆土地，簽訂系爭委託契約書，委託書所記載之委託對象為上訴人，而非湯０００，且被上訴人亦不爭執渠等8人確有與上訴人簽立系爭委託契約書，益見兩造間確為系爭委託契約書之當事人。次查，證人湯０００於原審到庭證稱：我沒有仲介營業員資格，但我兒子湯立安有，本件是我找被上訴人問有沒有土地要賣。因為我幫我兒子做開發，我跟上訴人沒有關係，我兒子是上訴人公司之營業員，有在上訴人公司上班、我也跟林靜儀說我是幫我兒子作業績，在還沒簽約之前都有跟地主說明過等語（見原審卷第247頁背面、253頁），是見證人湯０００雖最早出面與被上訴人接洽買賣事宜，然在簽立系爭委託契約書之前，已告知被上訴人此為幫其子湯立安作業績，而簽約日亦以上訴人公司名義簽名，而非證人以自己之名義簽約，是見證人湯０００係因其子湯立安於上訴人公司擔任營業員，因有業績之需求，故先由證人湯０００與被上訴人接洽系爭兩筆土地之買賣事宜，然過程中並告知被上訴人因其子湯立安為上訴人公司之營業員，因業績需求，故將其覓尋地主委託買賣之相關事宜歸屬於湯立安在上訴人公司之業績，故而簽約時，始以上訴人名義簽立契約，則湯０００顯非以自己為債務人之身份與被上訴人接洽，而係為上訴人公司履行簽約相關事宜之身分與被上訴人接洽，而簽約時更向被上訴人表示係為其子湯立安於上訴人公司之業績所為，顯有順從上訴人公司委託仲介體系制度之意思甚明，且簽約時亦由上訴人出面與被上訴人實際完成簽約事宜，客觀上除顯示上訴人認同證人所處理之相關事務外，而證人湯０００更有意服從上訴人公司指揮、監督之意思甚明，否則如何為協助其子完成在上訴人公司業績之目的？是本件應可認為證人湯０００係上訴人公司之使用人無誤。至於證人湯０００雖亦又證稱：原本被上

訴人是要給我勞務費420萬元，但我確認在106年4月8日契約成立後，我已經轉給臺灣房屋了，當下我有跟林靜儀說，這是作我兒子的業績，這是債權轉讓等語（見原審卷第254頁背面至255頁正面），然縱使證人與被上訴人約定委託費用為420萬元，被上訴人於委託仲介條件完成後，有給付420萬元之意思（見原審卷第20頁），然證人湯０００既然告知為其子湯立安作業績，該項仲介費用最後自應歸屬於上訴人，縱使被上訴人承諾支付420萬元之服務費在先無誤，然證人湯０００既然向被上訴人表示為其子作業績，自有將仲介服務所生之報酬歸由上訴人領取之意思，且依照簽約日亦由上訴人與被上訴人簽立系爭委託契約書，被上訴人之承辦人確實記載為：「湯立安」等情觀之（見原審卷第9、10頁、第139、140頁），更當為如此之解釋。甚且，證人湯０００更證稱：我幫我兒子開發業績之狀況，是如果有比較大的案件，好的客戶，臺灣房屋就會麻煩我幫忙找標的，這樣配合好幾年了等語（見原審卷第255頁），及證稱：我是從105年12月開始就這系爭二筆土地之重劃情況，先聽地主口述情形後，我有去臺中市政府重劃課向紀先生求證過，紀先生並稱就是原地分配，道路用地部分屬於公共設施部分等語（見原審卷第247頁背面），足見湯０００為其子開發業績亦非僅止於此次仲介服務，亦係行之有年，且就系爭兩筆土地早於105年12月間即與被上訴人開始接洽，並主動了解土地重劃後之狀況，是其證稱本件之仲介服務係債權轉讓，並書立同意書記載將被上訴人同意支付之報酬讓與上訴人（見原審卷第103頁）等情形，乃係以初始接洽時即以仲介服務契約主體自居，此與前述所認定係以上訴人之使用人身分洽談契約事宜，顯有未合，應係證人湯０００對債權讓與有所誤解所致，要難僅因證人湯０００之證詞及曾書立同意書提及債權讓與等情，即否認證人湯０００受上訴人公司監督或指揮之可能，而認為本件有債權讓與之法律關係適用，是被上訴人執此抗辯證人湯０００讓與債權予上訴人云云，自非可採。

則證人湯０００既有順從上訴人公司委託仲介體系制度之意思，依照民法第224條之規定，其於履約過程所生之故意或過失，亦應由上訴人負相同之責任。

㈡經查，證人楊０００於原審到庭證稱：我有跟兩位仲介湯０００及尹維萱提到我要買土地的錢要從海外匯回來，但要買土地之前，我先生楊清林要求錢要先到位才可以買，簽約前亦有先告知尹維萱，且簽約前有談到怎麼付款，湯０００就有聽到，有在旁邊協調如何付款，我有說海外資金沒有這麼快，也沒有辦法確定匯回來的日期，也沒有辦法確定是否可以匯回來，因為匯回來需要一些手續及程序，沒有辦法確定一定可以完成，不是時間問題，所以不一定可以完成。仲介帶我到簽約地點，代書直接把付款條件寫在契約書上面，當時是說要原地原配，可以蓋汽車旅館，然這些條件卻都沒有寫上去，關於海外資金可否匯回之情形，也沒有寫上去，我就覺得很奇怪，我先生要求的為什麼都沒有寫，且仲介所說的系爭土地有1/2快到2/3比例是道路用地，沒有辦法蓋汽車旅館，這些我們要的條件都沒有寫上去，我找尹維萱質疑我們要求的條件都沒有寫上去，尹維萱說沒寫上去沒關係，所以之後我才不願付款，且尹維萱跟我說我先生交待的事情，他一定會遵照辦理，跟我說簽契約沒有關係，會幫我這樣處理，但事實沒有遵照辦理，我覺得被臺灣房屋的仲介詐騙，就是上訴人這邊的仲介，我要買這麼大塊的土地，但沒有辦法蓋汽車旅館，土地又被大家當作道路在走，誰願意購買這塊土地？等語（見原審卷第248頁背面至249頁背面、第252頁正面），是依照證人楊０００所述，其不願付款之因素，在於其所要求之契約條件，如以海外資金付款，應以資金得以匯回為前提始願意購買土地，及購買後土地得蓋汽車旅館等條件，均未記載於契約之上，對於其購買土地之意願條件未定，及購得之土地用途尚有疑慮不清，故而最後決定拒絕付款。而從證人上開所述，其應有告知湯０００其購買土地之前提，是海外之資金要先到位，而實際上資金亦有可能不

能到位，簽約時湯０００亦有聽到，並在旁協調如何付款，足見，湯０００於簽約時至少已知道證人已強調國外資金可能沒有辦法如期匯回之訊息無誤。

㈢復查，系爭兩筆土地位屬「臺中市都市計畫（整體開發地區單元九、十、十一）細部計畫區」，其中仁美段60地號土地為「第1之1○住○區○○○○段○○○○○號土地為「道路用地」，上開細部計畫土管規定：「第1之1種住宅區：除限制禁止工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。但基地臨80米環中路且面積為1000平方公尺以上，得依都市計畫法臺中市施行自治條例第20條規定作大型商場（店）及飲食店使用。」、依上開自治條例第18條規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，除本自治條例另有規定外，不得為下列建築物及土地之使用：…十…旅館。但…旅館經目的事業主管機關核准者，不在此限。」；又依都市計畫法規定，公共設施不得為妨礙其指定目的之使用。綜上，系爭兩筆土地位屬「第1之1種住宅區」部分，倘作旅館使用係經目的事業主管機關核准者，則尚無不可；為屬「道路用地」部分，則應依指定用途作使用，此有臺中市政府都市發展局107年5月3日中市都計字第1070069097號函附卷可參（見原審卷第294頁），是系爭兩筆土地僅仁美段60地號土地於經目的事業主管機關核准之情況下始得經營汽車旅館，而同段60-5地號僅得依指定用途為使用。足見系爭兩筆土地是否得供楊游碧鳳購買經營汽車旅館之用，仍有部分限制及不確定性存在，惟此部分僅得就購買土地當時法令之情形為初步判斷，而參酌證人楊０００上開證述情形，可見當時就系爭兩筆土地可否經營汽車旅館，及存在有道路用地問題，甚至占用之比例，均已有所討論，而參酌證人吳００即上訴人公司之店長，於本院審理時亦到庭證稱：在地主林靜儀等8人與楊游碧鳳簽立買賣契約之前，我有攜帶包括上開兩張資料等（即本院卷第109、110頁上證一）之相關文件去找楊游碧鳳，跟她說明這

兩筆土地在土地重劃之後，會原地原配之事宜，我有跟業務尹維萱去找楊游碧鳳，去跟她解釋原地原配之事，因為楊游碧鳳很在意買土地之後是否會原地原配或是土地面積小於她理想中的大小，我們跟她說土地是14期重劃區的土地都是原地原配，分到的位置不會離開街廓，在簽約之前她有再跟我們確認這件事情，我們有將各項她需要的資料再拿給她。我們有跟她說會在60號，但是60-5以後會變成道路，14期重劃區原地原配的規則會將所有面積分回到原街廓，分回來的面積會在40-50%左右，因為是角地，比例可能會再少一些。她說如果確定這樣沒問題就可以，因為她說她先生楊清林有特別交代等語（見本院卷第144頁背面至145頁正面），是關於購買之土地資訊方面，應無不明之情形，僅因訂約時就其所要求之應將購買後確實得經營汽車旅館一事未註記於系爭買賣契約而有所不滿，最後造成其簽約後不願履約之理由之一。

㈣又按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文，查湯０００既為上訴人之使用人，上訴人對於簽立系爭委託契約書後之後續事宜，既仍由湯０００繼續履行仲介服務事宜，然如前所述，湯０００於簽立系爭買賣契約時，已知悉楊游碧鳳之買賣條件，需以海外資金能匯回為前提，始願意購買系爭兩筆土地，且於簽約時再度強調國外資金匯回之不確定性，足見系爭買賣契約將來是否得以履約完成，繫於極為不確定之因素甚明，然證人湯０００卻到庭證稱：我告訴地主林靜儀說，第一份意向書是楊清林授權要買，我認為楊清林有實力可以買，因為在102年有賣兩塊地給建設公司，且透過上訴人知道楊清林都有透過上訴人處理買賣地產事宜，所以我認為楊清林有實力，且有跟地主說買方會付現金，因為楊清林跟楊游碧鳳買賣不動產都沒有貸款，

我查過之前他的買賣資料謄本，而簽約時楊清林人在花蓮監獄服刑，因為當時我有拜託羅豐胤律師關於廠商要購買楊清林土地之事，我有聽到羅律師說他逼良為娼、開酒店等事，當時有很大的社會新聞，但我並沒有向被上訴人提及此事，因為我認為有錢就好。且當時是楊游碧鳳出來簽約的，不是楊清林等語（見原審卷第255頁）等語，顯見湯０００於向被上訴人仲介系爭兩筆土地時，對於楊清林在監服刑之情形對被上訴人避而不談，且簽約時對於楊游碧鳳當場表示資金可否從國外匯回之情形係屬不確定，且若無法匯回更影響其訂約意願等情，並希望將此情列為系爭買賣契約履行之前提要件，均未告知被上訴人，足見湯０００於簽約過程，就有關所知訂約之重要事項，有未告知被上訴人之情形，而被上訴人若知楊游碧鳳願意簽約之真意為此，是否仍願意與楊游碧鳳簽立系爭買賣契約，顯屬可疑。而證人吳００雖到庭證稱：在買賣契約簽訂之前，賣方知道買方購買土地的資金要從外國匯回來。在簽約之前，我們有跟賣方解釋說買方的資金在新加坡要等她匯回來才可以支付款項。賣方林靜儀跟她哥哥有進來簽約室，楊游碧鳳、楊０００有解釋當初這筆錢因為是他們要移民到新加坡才轉出去的錢，後來因為沒有移民，這筆錢就要轉回來當作土地的價款，有請會計師、律師處理錢匯回來的事情，因為楊游碧鳳說已經在處理，可是沒有這麼快，沒辦法馬上支付第一期款項，所以時間延後比較晚交付。雙方都同意，我們才請代書簽約，這些都有錄音錄影等語（見本院卷第145頁），雖證稱買方之資金需從外國匯回，但時間上沒有辦法很快匯回，僅係給付時間較晚而已，此與楊游碧鳳所稱亦有可能無法匯入，及若未能匯回即無法購買等情，亦有差距。再者，證人陳００即承辦系爭買賣契約之代書於原審到庭證稱：我問買方為何支票沒有兌現，買方說錢匯不進來等語（見原審卷第272頁正面），證人吳００亦證稱：我們配合當中都沒有問題，後來因為錢沒有辦法匯回來，楊清林一直希望錢可以趕快匯回來，後來楊游碧鳳

跟我們說可能是法規問題或金額太大，所以錢沒有辦法匯回來。不過中間的訊息是楊游碧鳳說錢應該快要匯回來了，可是最後還是沒有辦法匯回來等語（見本院卷第145頁背面），足見事後確實發生資金無法匯回之問題。而如前所述，湯０００又為上訴人之使用人，則因湯０００之過失而未告知，上訴人依民法第224條之規定，自當與其負相同之責任，則被上訴人因不知上情而與楊游碧鳳簽立系爭買賣契約，事後造成楊游碧鳳所開立之支票退票（見兩造不爭執事項第㈡項）、不願繼續履約等情，且出現資金確實無法匯回之問題，則系爭買賣契約之所以無法完成履約事宜，自與湯０００未盡告知義務顯有關聯，則上訴人對受委託之事項，自有違反據實報告之義務，堪可認定。惟此項義務之違反，端視委託人是否因此受有損害，而向上訴人請求損害賠償之問題，尚難據此否定上訴人之報酬請求權。

㈤惟按定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，消費者保護法第15條定有明文。經查，本件上訴人為不動產經紀業者，以提供房地仲介之服務為營業之人，屬於消費者保護法第2條第2款之企業經營者；而被上訴人與上訴人訂立系爭委託契約書，為最終消費上訴人所提供之服務，而非藉由上訴人所提供之服務而另供執行業務或投入生產使用，顯係以消費為目的而交易，是本件應有消費者保護法適用。又觀諸兩造所訂立之系爭委託契約書第4條之約定，其內容均由上訴人單方為與不特定消費者訂定同類契約之用而事先擬定之契約條款，探究其性質應符合消費者保護法關於「定型化契約條款」之規定。復查，證人湯０００於兩造簽立系爭委託契約書之前，即與被上訴人就服務報酬先行約定「仁美段地號60、60-5等兩筆土地買賣總價金參億參仟伍佰萬元正，服務費肆佰貳拾萬元正同意異動轉出。由林淑惠指定之帳戶。林靜儀106.4.4」等語（見原審卷第20頁），上訴人更執此作為兩造間本件委託之服務報酬應為420萬元之依據（見原審卷91頁背面），且證人湯０

００於原審另證稱：上開文字是我寫的，是我當著林靜儀跟她老公的面寫的，意思是當時的地主這邊要求履約保證專戶的部分，買方全部的總價金匯入履保專戶以後，才把你上面寫的420萬元同意異動轉出等語（見原審卷第255頁背面至256頁正面），是見被上訴人於正式簽約前，即已提出給付服務費之條件，且為當時之證人湯０００所同意而協助做註記，而依照上開文義解釋，服務費420萬元應係在總價金支付後再行轉出至證人湯０００所指定之帳戶，此項約定雖屬被上訴人於正式簽立系爭買賣契約之前所提出之具體個人磋商條款，雖於簽立系爭委託契約書時，未特別記載於契約，看似由上訴人提出定型化書面契約為替代，然被上訴人於106年4月4日所提出之付款條件約定，乃屬湯０００與被上訴人具體磋商而成約定條款，被上訴人事後並無放棄該項約定之意思，則事後簽立之系爭委託契約書雖另有約定買賣成交時，上訴人即得請求被上訴人給付服務報酬，可見前後之約定相互抵觸，參酌上訴人對於湯０００為其子湯立安爭取業績之行為率予承認，簽約後更允許湯０００繼續接洽仲介服務契約之事宜，自難輕易否認湯０００先前與被上訴人個別磋商之約定，是依照上開規定說明，上訴人所主張系爭委託契約書第4條之條文既屬定型化契約條款，因與兩造個別磋商之契約條款有所抵觸，依據消費者保護法第15條之規定，應屬無效，要難認為事後簽立之定型化契約條款係替代先前所為之個別磋商之約定。是兩造間仍應受106年4月4日之個別磋商條款之約定所拘束。則本件楊游碧鳳就系爭買賣契約之價金既未如期提出給付，給付報酬之條件顯未成就，是被上訴人抗辯本件約定給付仲介費之條件尚未成就，依民法第99條第1項反面解釋，上訴人尚不得請求仲介服務費等語，當屬有據。

㈥綜上所述，本件上訴人主張其所仲介服務之系爭買賣契約既已簽立，其已得請求服務報酬乙節，為不足採，被上訴人抗辯給付條件尚未成就部分，尚屬可信。是則上訴人依據系爭

委託契約書之約定請求被上訴人給付服務報酬，自屬無據。從而，上訴人請求被上訴人給付420萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，自不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，其理由雖有不同，但其結果並無二致。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

㈦本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、據上結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第六庭　審判長法　官　盧江陽

法　官　楊熾光

法　官　許石慶

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　江玉萍

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　1　　日