臺灣高雄地方法院民事判決

109年度簡上字第106號

上　訴　人　凱璿不動產事業股份有限公司
法定代理人　許富凱
訴訟代理人　陳美霖
被上訴人　　陳蕙蘋

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國109年3月9日本院高雄簡易庭第一審判決（109年度雄簡字第36號），提起上訴，本院於109年9月7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、上訴人起訴主張：被上訴人前經伊所屬營業員即訴外人梁善福介紹、帶看賣方即訴外人趙蘭櫻所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號7樓之房地（下稱系爭房地）後，欲以新台幣（下同）600萬元承購，乃提出5萬元之斡旋金委託梁善福居間斡旋，並簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）、買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）為憑。詎被上訴人為脫免給付服務報酬之義務，竟透過不知名之鄰人與趙蘭櫻私下聯繫，雙方並於民國108年4月15日逕自就系爭房地簽訂不動產買賣契約，且於同月17日完成所有權移轉登記。惟被上訴人業於系爭承諾書中已承諾其或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間後2個月內，就系爭房地與賣方成交時，視同伊已完成居間仲介之義務，仍應給付委託承買價款2%為服務報酬，而伊與趙蘭櫻就系爭房地所簽訂之專任委託契約期間為108年3月1日起至6月6日止，今被上訴人與其在該委託期間內私下成交，已符合上開承諾書約定給付服務報酬之要件相符，應給付12萬元之服務報酬（計算式為：600萬元x 2%＝12萬元），為此乃依該承諾書及民法第568條第1項之法律關係，訴請判令被上訴人應給付12萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊前於108年4月4日出價600萬元，委託上訴人向趙蘭櫻購買系爭房地，並簽署系爭意願書，約定斡旋期間至108年4月12日止，惟上訴人始終未能說服趙蘭櫻同意，伊乃於同月11日以簡訊通知終止委託，並由上訴人於翌日退還5萬元斡旋金，雙方間之委任契約業已終止。伊於嗣後另行委託東好東不動產有限公司（即住商不動產高雄陽明文山加盟店，下稱住商加盟店）仲介承購系爭房地，並透過住商加盟店邀約，由伊與趙蘭櫻於同月15日晚間進行洽談，雙方進一步以605萬元成交，並於同日簽訂不動產買賣契約書。上訴人簽訂系爭承諾書當時並未提供賣方之委託期間資訊予伊，伊實無從得知期限何時屆滿，且上訴人與賣方間之委託銷售契約亦可能續約延長，而伊則永遠處於未知之不利狀態，該條款明顯限制消費者尋求其他不動產經紀業者之權利，對消費者顯不公平，該部分約定應屬無效。本件係因上訴人之專業度、積極度不足，致未能於期間內完成委託任務，伊於原斡旋契約終止後，只得另行委託其他業者，最後亦係由住商加盟店簽約成交，並非如上訴人所言私下聯繫趙蘭櫻，成交價格亦非系爭意願書上之價格，上訴人不應因自身斡旋能力不足，即以不合理之條款箝制消費者，其主張並無理由，爰聲明求為判決：上訴人之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審審理結果，駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決應予廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人12萬元，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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠兩造在108年4月簽立不動產買賣意願書，由被上訴人委託上訴人居中斡旋購買系爭房地。

㈡被上訴人交付上訴人5萬元斡旋金。被上訴人在108年4月11日以簡訊通知上訴人職員梁善福108年4月12日合約到期後即返還5萬元斡旋金，梁善福於108年4月12日即返還斡旋金給

被上訴人。

㈢被上訴人有簽署系爭承諾書。

㈣被上訴人以鍾少杰名義另外委託住商不動產高雄中華青海加盟店好自然不動產公司（下稱好自然不動產公司）仲介購買系爭房地。

㈤被上訴人於108年4月15日以鍾少杰名義購買系爭房地（總價605萬元）。

㈥被上訴人有付17萬元服務費給好自然不動產公司。

五、本件爭執事項：

上訴人是否可依系爭承諾書之約定向被上訴人請求2%之報酬？（包括上訴人在簽署系爭承諾書時是否有告知被上訴人承諾書內容？又系爭承諾書之內容是否有違反消費者保護法第12條定型化契約對消費者顯失公平或違反民法第247之1條規定而無效？）

六、本院得心證之理由：

㈠按所謂定型化契約，係指依照當事人之一方為與不特定多數相對人訂立同類契約之用而預先擬定之交易條款所訂定之契約。基於契約自由原則，此等契約條款，原則上均屬有效，當事人雙方理應受其拘束。惟因此等條款係當事人之一方所預先擬定，其就交易之客體，非但具備專業知識，且通常均已累積豐富交易經驗，並多藉助法律專業人士為其擬定定型化契約條款，故其條款多以追求己方之最大利益為目標，或使用專門用語，而為通常欠缺相關法律常識之交易他方所難以理解，或隱藏風險轉嫁，而使交易他方承擔不利。是其雖符合契約自由之外觀，然多悖離契約正義之要求，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，民法第247條之1規定：依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者；消

費者保護法第12條亦規定：定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，亦屬無效。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。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。

㈡經查：兩造簽訂之不動產買賣意願書及系爭承諾書，為企業經營者之上訴人所單方制作，用以與不特定消費者簽訂契約之定型化契約書。系爭承諾書雖約定：「若立書人或其配偶、2等親內親屬於賣方委託期間屆滿2個月內，就系爭房地為成交時，立書人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付委託承買百分之2為服務報酬」之條款，惟參照內政部頒佈之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額1次給付與受託人：㈢受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之客戶成交者。『但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限』」之相類似條款，此條款之製定，無疑是防止委託人於委託期間，自仲介者手中取得交易相對人之資料，為規避應給付予仲介業服務報酬，而私下交易之情事，所為之處罰條款，其精神應源自於民法第101條第1項：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，視為條件已成就之法理，且對照不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第1款約定「委託期間內，受託人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」，亦視為已完成居間仲介義務以觀，於委託期間將另行委託第三人居間仲介之情形納入，則於委託期間屆滿後，其限制自應較委託期間為輕，而非課以更重之義務。本件上訴人以定型化契約條款之方式，將前揭不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款但書規定省卻，因而加重被上訴人之責任，並限制被上訴人透過其

他不動產經紀業者居間仲介銷售之權利，無以在上訴人未能斡旋成功之際，另行透過其他不動產經紀業者為之以謀求買賣雙方最佳利益，限制競爭，顯失公平，依前揭說明，該約定即屬無效。

㈢況系爭承諾書係記載「於賣方委託期間屆滿後2個月內」，此約定之內容與將前揭不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款規定「委託人於委託期間屆滿後2個月內」，關於委託期間係「買方」或「賣方」所為之規範，顯不相同，而上訴人並未提供賣方之委託期間資訊予被上訴人一事，為兩造所不爭執，則被上訴人當無從以公開資訊得知賣方之委託期限何時屆滿，則被上訴人將處於未知之不利狀態，是系爭承諾書該條款明顯限制消費者尋求其他不動產經紀業者之權利，對消費者顯不公平，該部分約定當屬無效。

㈣再者，縱認上開約定有效，系爭承諾書之約定，亦應限縮解釋於買方非經其他不動產經紀業仲介，而私下與賣方成交之情形，俾能兼顧仲介業者提供服務應得之權益，及消費者選擇不同仲介公司服務之自由，並謀求買賣雙方之最佳利益。經查：被上訴人嗣於兩造委託契約終止後，再以鍾少杰之名義委託好自然不動產有限公司斡旋購買系爭房地，並簽訂買賣議價委託書，經該公司仲介成交，與趙蘭櫻簽訂系爭房地買賣契約書，並辦理所有權移轉登記予被上訴人完畢，且被上訴人已給付好自然不動產有限公司及東好東不動產有限公司仲介費94,200元及75,800元等情，並有統一發票、買賣議價委託書及確認書可稽（見本院卷第179頁、第145-147頁）。是此，被上訴人係經其他不動產經紀業仲介成交系爭房地，揆諸上揭說明，本件即無前述買方給付服務費承諾書之約定之適用，上訴人據此請求被上訴人給付服務報酬，洵非有據。

㈤此外，上訴人居間斡旋不成，致被上訴人並未成立買賣契約，上訴人請求給付報酬之條件不成就，被上訴人依約本無給付上訴人服務報酬之義務，而被上訴人經好自然不動產公司

仲介成交系爭房地之買賣價金為605萬元乙節，有不動產買賣契約書可稽（見本院卷第121-123頁），另被上訴人支付不動產公司之仲介服務費合計17萬元，對被上訴人而言，其事後購買系爭房地之代價，高於其委託上訴人應買成立所應給之報酬（以兩造約定服務報酬為買賣總價款1.5% ，即605萬x 1.5% ＝90,750元），並需支付仲介公司服務報酬17萬元。是以，在被上訴人依約本無給付上訴人服務報酬之義務，並另需支付其他仲介公司仲介服務報酬之情形下，亦難認被上訴人有何以不正當行為阻其條件之成就之行為，上訴人依系爭承諾書之上開約定，請求被上訴人給付服務報酬，不應准許。

七、綜上所述，系爭承諾書該條款明顯限制消費者尋求其他不動產經紀業者之權利，對消費者顯不公平，該部分約定當屬無效。從而，上訴人依據系爭承諾書之法律關係，訴請被上訴人給付其12萬元及至起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息為無理由，應予駁回。其所為假執行之聲請，因訴無理由，亦應併予駁回。原審認定系爭承諾書有效自有未合，惟其結論與本院認定之結果相同，均認上訴人之請求為無理由，而為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，是原判決依其理由雖屬不當，而依其他理由認為正當者，仍應以其上訴為無理由。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　28　　日

民事第二庭　審判長　　法　官　劉定安

法　官　賴文姍

法　官　張茹棻

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　許麗珠