臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第36號

原　　告　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　林耕甫
被　　告　陳蕙蘋

上列當事人間請求服務報酬事件，於民國109 年2 月24日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前經伊所屬營業員即訴外人梁○福介紹、帶看賣方即訴外人趙○櫻所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號0 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○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。詎被告為脫免給付服務報酬之義務，竟透過不知名之鄰人與趙○櫻私下聯繫，雙方並於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。惟被告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○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，今被告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，訴請判令被告應給付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、被告則以：伊前於108 年4 月4 日出價600 萬元，委託原告

向趙○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，惟原告始終未能說服趙○櫻同意，伊乃於同月11日以簡訊通知終止委託，並由原告於翌日退還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○○○不動產有限公司（即00000000000加盟店，下稱○○加盟店）仲介承購系爭房地，並透過○○加盟店邀約，由伊與趙○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。本件伊係於108年4月4日初次與原告經紀人員接洽，原告所屬人員並未於事前提供系爭意願書、承諾書予伊審閱，當日亦未充分解釋契約內容，系爭承諾書上之定型化契約條款應屬無效。又原告並未提供賣方之委託期間資訊，伊實無從得知期限何時屆滿，且原告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。本件係因原告之專業度、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○○加盟店簽約成交，並非如原告所言私下聯繫趙○櫻，成交價格亦非系爭意願書上之價格，原告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：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠、查本件原告為不動產經紀業者，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；而被告與原告訂立系爭意願書，係為消費原告所提供之服務，而非藉由原告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。又觀諸系爭意願書、承諾書，其內容均由原告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，探究其性質符合消費者保護法關於「定型化契

約條款」之規定，均先敘明。

㈡、按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容」，消費者保護法第11條之1 第1 項、第3 項定有明文。而該條之立法目的係為給與消費者充分瞭解定型化契約或定型化契約條款內容之機會，並規範企業經營者不得在未給與消費者審閱契約（條款）內容之機會前，限制消費者簽訂契約（條款）之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約（條款）所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約（條款）而受有損害，故僅須消費者於簽約前已充分瞭解該契約（條款）之權利義務關係，甚或其雖未於簽約前獲有審閱期間，但其嗣後取得契約（條款）內容，經相當期間可認其已認識契約（條款）權利義務關係者，即不得引用上開規定而主張契約（條款）無效。本件被告固辯稱其係於108 年4 月4 日始與原告人員初次接洽，並於同日簽署系爭意願書及承諾書，原告並未給予其審閱期間，系爭意願書上「108 年4 月1 日」並非其所書寫，亦未告知或說明條款內容，其自得主張該部分之約款無效云云。惟被告於簽署系爭意願書、承諾書後即將之攜回，此由其可提出該2 文件影本即明，是被告於簽署系爭意願書、承諾書時縱無相當時間審閱內容，惟事後既已攜回，自可於攜回後詳加審閱，而得瞭解上開其內容，並於爭議或疑問時為相關權利之主張，惟其迄於108 年4 月15日與趙○櫻簽署買賣契約，甚且於本件原告起訴前，均未曾就原告未給予審閱期間為任何異議，則依上開說明，被告尚不得引用該規定主張系爭承諾書之內容無效，其此部分所辯，難認有據。

㈢、次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於

經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上第1421號判決意旨參照）。又「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」、「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」，消費者保護法第11條第2 項、民法第250 條亦有明文。觀之系爭承諾書前段係以「立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之一點五之服務報酬予受託人」等語，中段約定「若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人」等語，後段則為「若立書人或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後2 個月內，就上開房地與賣方成交時，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價款百分之二為服務報酬」等語，此有卷附系爭承諾書可稽（見卷第27頁），經核上開內容，前段係明載兩造約定經原告仲介而成功締結買賣契約時，被告應給付買賣總價1.5 %之服務報酬之契約本旨；惟若有因可歸責於被告之事由致買賣契約未能成立，則於中段約定被告仍應給付同額之費用，而因兩造間原約定之給付已屬不能，故此部分法律性質應認屬損害賠償預定性質之違約金，即原告可不待舉證證明其所受損害之金額，而得逕行請求被告支付同額之服務費；至後段約定之金額為「買賣總價2 %」，已高於買賣成立時所約定之服務報酬及因可歸責被告事由致買賣未成立時之違約金，則依一般契約之文義、論理解釋，及綜觀系爭承諾書內容之體系，並參酌前揭定型化契約於有疑義時應為有利於消費者解釋之原則，應認此

部分之約定，係以被告具更高可歸責性之情形為限，進而對其課以相當於懲罰性違約金之不利益，例如被告故意透過其他違背兩造契約之途徑，或改由其他親屬名義，私下逕與賣方就系爭房地進行買賣，以規避其給付服務報酬義務之情形，方有適用之餘地。

㈣、經查，本件被告委託原告就系爭房地進行斡旋之期間已於108年4月12日屆至，並由原告退還被告所交付之5萬元斡旋金乙節，未據原告爭執，則兩造間之委託斡旋契約應已終止之事實，可堪認定。又被告係於兩造間之委託關係終止後，另行委託住商加盟店就系爭房地進行斡旋，且其與趙○櫻最終成交之買賣價金為605萬元，已高於其原本委託原告斡旋之金額600萬元乙節，此有被告所提不動產買賣契約書影本在卷可參，顯見被告就系爭房地應有高度之購買意願，故於原告未能完成居間仲介之任務後，仍願以支付服務報酬之方式，委託其他仲介商重為斡旋磋商，最終甚且以較高價格承買系爭房地，則其既未因此免除服務報酬之給付義務，亦未減省買賣價金，實無何故意悖於兩造契約規避給付原告服務報酬義務之不法意圖，對兩造間委託斡旋契約之不能履行亦不具任何可歸責性，應認不得適用系爭承諾書後段之規定。況被告簽署系爭承諾書之際，原告並未主動提供任何關於賣方委任期間之資訊，難認兩造就被告嗣後不得另行委託他人居間斡旋之期間有何意思表示一致之情形而得拘束被告，否則本件若因原告人員之斡旋能力不足，致未能於被告委託期間完成任務，嗣後卻得以系爭承諾書後段之規定，任意限制被告不得就同一標的進行交易，豈符事理之平？從而，本件被告既非故意以不法方式規避給付服務報酬之義務，自無須依系爭承諾書後段之規定對原告負給付義務，應可認定。

㈤、綜上所述，本件被告並不具違反兩造間委託斡旋契約之可歸責性，原告依系爭承諾書後段之規定，請求被告給付原委託承買價額2％即12萬元之金額，為無理由，不應准許

。

四、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　9　　日

高雄簡易庭法　官　謝　雨　真

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　黃　怡　萱