

## 霸王條款相關爭議介紹

作者：楊凱婷<sup>82</sup>

### 一、何謂霸王條款

#### (一) 霸王條款內容之介紹

屋主於委託房仲業者出售房屋時，在委託銷售契約書中，往往載有「霸王條款」，係指房仲業者依照委託條件介紹賣方於屋主時，不論嗣後買賣契約是否成立，屋主均需支付服務費予房仲業者，而服務費之比例通常以委託房屋銷售價格之百分之二到四為計算標準。

#### (二) 實務上操作方式

霸王條款的態樣包括「甲方（此指屋主）無正當理由拒絕與乙方（此指仲介業者）所代理銷售或仲介之買主簽訂買賣契約者，視為乙方完成第三條<sup>83</sup>所訂事項，甲方應支付本約事項第六條所訂之費用予乙方」<sup>84</sup>，即指出買賣契約於屋主無正當理由而拒絕與買方訂約時，視為仲介業者已完成締約介紹之義務，而可請求服務費之給付。抑或如同「甲方（此指屋主）如有下列情形之一，應視為甲方違約，並應給付乙方原委託售價之百分之四為違約金：（2）於委託銷售期間內，業已達成委託條件，而甲方反悔不賣或中途撤銷委託銷售者」<sup>85</sup>、「如有買方就標的物及價金表示同意者，甲方即負有與買方簽訂買賣契約之義務」<sup>86</sup>，載明屋主有與仲介業者所介紹之買家締約之「義務」，如中途反悔而拒絕銷售，即需負擔原委託售價百分之四的違約金，此均屬於霸王條款所指涉之範疇<sup>87</sup>。

<sup>82</sup> 政大法律系碩士班二年級學生。

<sup>83</sup> 參照 2010 年 7 月 20 日所蒐集到已簽訂之中信房屋不動產仲介契約書第三條(買賣契約之履行):「經乙方代理銷售或報告訂約機會，促成甲方與買主簽訂本不動產之買賣契約後，由甲方與買主互負契約履行責任，如買主就尾款部分要求以貸款支付者，甲方應配合之。」

<sup>84</sup> 同註 83 之契約書第九條第二項之規定。

<sup>85</sup> 參照 2007 年 4 月 16 日所蒐集到已簽訂之環亞仲介房屋不動產委託銷售契約書第八條之規定。

<sup>86</sup> 同註 85 之契約書第四條之規定，而若違反第四條之規定，依同契約書第九條第二項之規定：「甲方違反本契約第四條者，應視為甲方違約，並應給付乙方原委託售價之百分之四為違約金。」

<sup>87</sup> 類似的條款亦見於 2015 年 3 月 10 日之太平洋房屋專任委託契約書樣本第五條之規定：「賣方有下列情形之一者，應一次給付本條上述第一款所約定之服務報酬：（二）簽訂書面買賣契約後因可歸責於賣方之事由而解除買賣契約者，如尚未仲介成交前因賣方之事由而終止時，除本款第三目之情形外，賣方應支付太平洋 2% 之報酬。」；2014 年 9 月之全國不動產專任委託銷售契約書樣本第七條第四項之規定：「對於買方出價已達委託價格時，甲方應負有於『不動產買賣意願書』或『要約書』上簽章確認之義務」，並於同條第五項第一款規定：「甲方有違反第四項情形時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應乙次付清第二條委託銷售價格之百分之六之服務報酬為違約金予乙方。」

又，該上述所列之業界房屋委託銷售契約書，常分為「一般委託」與「專任委託」，前者係指屋主得委託兩家以上之房仲業者銷售房屋，且自己亦可尋找買方而得私下締結買賣契約；後者則係指委託給單一房仲負責，屋主不可私下售屋，如有私下售屋之情形，則可能有負擔違約金之情形。惟所查找之不動產委託銷售契約書中，不論是一般委託或是專任委託，似乎皆存在霸王條款之相關內容。

## 二、實務見解

關於仲介服務費之相關實務見解，蒐集近五年之約三十則判決，可知對於霸王條款有效與否之爭議，並非全如同新聞資料中，一概以過去與現在做區分，而是始終處於迭有爭議之狀態。本文擬將實務見解區分為，對於霸王條款採取肯定、否定之態度之實務見解加以做區分；而在其他實務見解之部分，則是法院以其他理由下判決而未對霸王條款內容實際審酌之情形，以下分述之：

### (一) 肯定霸王條款之實務見解

#### 1、 尊重當事人間之契約自由，與消費者保護法第 12 條規定無違：

臺灣士林地方法院 100 年度訴字第 1212 號判決<sup>88</sup>，就霸王條款之部分，賣方辯稱此條款扼殺賣方交易對象選擇權之締約自由<sup>89</sup>，惟法院認為，仲介已於不動產專任銷售契約書中載明委託銷售價格、各期付款比例、其他說明事項等等，應認仲介已就買賣契約之各項條件已揭露，並無剝奪買賣雙方權利、違反誠信原則或顯失公平，因違反

<sup>88</sup> 其判決事實概略為，賣方與仲介簽訂不動產專任銷售委託契約書，後仲介尋找到願意以高於底價出價之買家，且已付定金 15 萬元，惟賣方於委託銷售期間內藉故推多，遲遲不肯簽訂買賣契約，仲介於是以前不動產專任銷售委託契約書內之條款規定：「乙方（即原告崧誠仲介公司，下同）收受定金後，因可歸責於甲方（即被告，下同）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應乙次付清予乙方委託銷售價格之 4% 之服務報酬」（即本文所指稱之霸王條款），請求賣方支付服務報酬。

<sup>89</sup> 賣方之抗辯為：「觀諸該約定之報酬給付要件，僅須買方表示欲以委託價額（即底價）承購即屬成就（以系爭委託銷售契約片面擬制他契約即買賣契約成立生效），至於買方與被告間是否確有成立買賣契約、若未成立買賣契約係可歸責於何人，均在所不論，則賣方因簽訂系爭委託銷售契約而喪失是否要成立買賣契約之締約自由，不啻扼殺賣方本於居間本質所得享有之正當權益，形同將許多實際上尚待磋商的出售條件全部託付予仲介人，使買賣雙方議約交涉重視之條件窄化為僅有價格之高低，忽視其他於實務常見者其他重要買賣條件，不但顯與居間契約報酬給付之特性不符，亦與民法第 153 條第 2 項規定之要件不同（房屋買賣具體化於民法第 153 條第 2 項之規定，「必要之點」絕非僅有價金合致乙項），更有異於目前不動產交易實務之運作，因交易實務上買方與仲介業者交涉時，若有購買意願，均先行交付所謂斡旋金予仲介人作為與賣家交涉之用，系爭委託銷售契約之上開約定顯有悖於居間法律規範就當事人間權利義務之分配，與上述消費者保護法第 12 條之規定不符，應認約定無效。是原告本於上述委託銷售契約，請求被告給付服務報酬，尚屬無據。」

消費者保護法第 12 條規定而無效之情形，於本案所爭執者，應係當事人間是否有特別約定收受定金之權限。據此，臺灣士林地方法院 100 年度訴字第 1212 號判決對於霸王條款之態度，似乎認為只要於不動產委託銷售契約中載明，而經合理之審閱期間，則該條款即屬有效。相同見解亦可見於臺灣板橋地方法院三重簡易庭 99 年度重簡字第 277 號判決，法院亦認依兩造簽立之專任委託銷售契約，只要仲介業者所介紹之買方出價高於底價，即便買賣契約未簽訂，仲介業者亦屬已完成居間仲介系爭房地之任務，賣家依約仍應給付服務報酬。

另外，臺灣桃園地方法院 101 年度訴字第 1878 號判決認為，如賣方與仲介之委賣契約書上載明「只要買方出超過一定金額，則視為買賣成交，仲介即可請求支付服務費」，則經合理之審閱期間，該條款即具有效力，僅因本案雙方又於嗣後約定「仍需賣方承諾才算成交」，方以買賣契約之成立以得賣方承諾為前提，且買賣契約之成立應以「收受定金」為必要，本案之賣方並未收受定金，故屬於買賣契約未成立而不需交付服務費之情形。

同樣於臺灣臺北地方法院 101 年度訴字第 1719 號判決亦認為，仲介尋覓合於買賣條見之買方後，賣方故不履約，應認為居間義務已完成，屬可歸責於賣方之事由而不履約，賣方應支付服務費。

## 2、賣方故意拒絕訂約係違背誠信原則，倘媒介就緒，

即有支付報酬之義務：

臺灣新北地方法院 102 年度簡上字第 236 號判決認為，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，但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬，固仲介請求給付服務費為有理由。相同見解亦可見於臺灣新北地方法院板橋簡易庭 102 年度板簡字第 346 號判決，認為倘居間人已媒介就緒，依誠信原則，賣方仍需支付服務報酬。另於臺灣新北地方法院民事簡易庭 102 年度板簡字第 1816 號判決亦採同樣看法，僅係於本案中，就委託銷售契約之「出售總價之約定」或「買賣付款方式之約定」，均屬於委託銷售契約之重要內容，倘未經賣方之同意而擅加變更，則不得認為已媒介就緒，故仲介請求服務費為無理由。

## (二) 否定霸王條款之實務見解

### 1、違背消費者保護法第 12 條規定

臺灣板橋地方法院 99 年度簡上字第 318 號判決認為，仲介談妥後，賣方拒絕履約之情形，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，故認霸王條款有違消費者保護法第 11 條及第 12 條之規定而無效，仲介不得據此請求服務費之給付。

另於臺灣高等法院 103 年度上易字第 96 號判決認為，仲介若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧賣家有無成立契約之意思，已剝奪賣家優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人利益之立法意旨，基此，系爭條款違反消費者保護法第 12 條第 2 項第 2 款之規定，買賣契約不成立，賣方無支付服務費之義務。

### 2、買賣契約未成立而無給付服務費之必要

臺灣臺北地方法院民事簡易庭 101 年度北簡字第 12751 號判決認為，倘仲介與交易對象談妥後，賣方拒絕履約之情形，因買賣契約雙方並未合意而不成立，自無給付服務費之必要。

另臺灣臺南地方法院 102 年度小上字第 6 號判決認為，仲介覓得買方願意以最低價格承購房屋時，需得「賣方再一次的同意」，否則買賣契約不成立，仲介不得僅以買方出價達到最低委託價額，忽視賣方可得享有之最大收益，賣方無須支付服務費。臺灣臺南地方法院簡易庭 101 年度南小字第 680 號判決及臺灣高等法院 92 年度上字第 744 號判決亦採相同看法。

## (三) 其他實務見解

### 1、未合意延展委賣期間

臺灣板橋地方法院 99 年度簡上字第 318 號判決認為，仲介談妥後，賣方拒絕履約乃係本於賣方與仲介未合意延展委賣期間，該筆交易成立於居間義務「終了後」，故仲介不得請求服務費。

### 2、委賣之授權不明

臺灣花蓮地方法院民事簡易 103 年度花簡字第 179 號判決認為，仲介談妥交易對象後，賣方拒絕履約之情形，乃係因為賣方未授權仲介成為買賣房屋之代理人，僅要求仲介提通買賣房屋之諮詢，授權之證據不明確，而認賣方並無支付服務費之必要。

### 3、未給予合理之審閱期間而未訂入契約

臺灣高雄地方法院民事判決 101 年度訴字第 422 號判決認為，仲介對於不動產專任委託銷售契約，未給予賣方充分之審閱期間，故賣方對於「仍須給付服務費」（即本文所指稱之霸王條款）並無認識，該條款並未訂入契約，又無其他禁止自行銷售之條款，故賣方自行銷售亦無不可，仲介不可依該條請求給付服務費或違約金。

又於臺灣板橋地方法院 99 年度簡上字第 318 號判決中，法院認為，賣方縱對於專任銷售條款未經適當審閱期間而未有認識，如經過相當合理期間而消費者仍未主張，則視為消費者對於該契約條款已有認識（該瑕疵已補正），即不得再主張該條款不在契約範圍內。

### 4、賣方私下自行銷售房屋

臺灣新北地方法院 102 年度訴字第 2487 號判決認為，賣方於簽訂委賣契約之後，經由仲介之介紹而尋得買方，又私下與買方締約，此種情形，應認雙方之私下締約乃係經由仲介磋商所致，依專任委託銷售條款之規定，視為仲介義務已完成，賣方仍需支付服務費。相同見解亦見於臺灣台中地方法院 101 年度訴字第 2338 號判決及臺灣高等法院高雄分院 101 年度上易字第 336 號判決。

又於臺灣臺南地方法院簡易庭 101 年度南簡字第 754 號判決，亦係屬於買賣雙方私下締約之情形，惟法院認為，不動產買賣交易之資訊有公開性，雙方之締約未必是仲介的功勞，不否認有事後再次締約之可能，故買賣雙方之締約並非由於仲介之磋商，賣方無須支付服務費。

亦有類似見解如同臺灣臺南地方法院簡易庭 102 年度南簡字第 1160 號判決，認為如賣方與仲介之委託銷售契約上訂有「委託人如於合約期限過後三個月內將本房地出售予受託人所曾介紹過之客戶，仍視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人委託總價百分之四計算之服務報酬」，此條款雖屬有效，但並不包含「僅向房仲業者接洽而未介紹予

出賣人認識之人」，故買賣雙方私下締約乃係本於自身之努力，與仲介業者無關，賣方無須支付服務費。同樣認為私下締約並不需支付服務費之見解，可參照臺灣高等法院臺中分院 102 年度上易字第 492 號判決。

## 5、仲介違反據實報告義務及誠信義務

臺灣台中地方法院 100 年度訴字第 518 號判決，係因仲介與買方間為通謀虛偽意思表示，行仲介之名，行壟斷以底價買受買方所有系爭房地之實，違反居間人之據實報告義務及誠信義務，仲介因違反雙方代理，而受賣方明示拒絕，故買賣契約不成立，賣方無須支付服務費。

臺灣高等法院臺中分院 100 年度上字第 401 號判決則認為，仲介就付款方式並未談妥，而未盡忠實告知義務，買賣契約既未成立，賣方自無給付服務費之必要。

## 三、房仲業者對於實務見解之態度

### (一) 房仲業

#### 1、 中信房屋

於中信房屋之官方網頁之屋主權利義務說明書中<sup>90</sup>，載明契約之承諾與要約制度以「當買方對於您的出售要約為承諾並支付定金時，表示買方願意依照您的出售條件成立買賣契約，您無須再簽認，買賣契約即已成立」所示為準，且關於服務費之支付，記載如「當您同意並簽認買方之『附停止條件定金委託書』或買方逕行簽認『購屋承諾書』時，買賣契約即已成立，您應支付加盟店成交總價百分之四之服務報酬，於簽訂不動產買賣契約時給付服務總額之 50%，交屋時再支付 50%，且均以現金給付。」等文字，似未賦予賣方再一次承諾之機會，而認房屋之買賣契約已成立，仲介可請求成交價百分之四的服務費。

#### 2、 信義房屋

信義房屋客法部執行協理劉韋德表示，如果屋主沒有售屋意願，也無法強制要求屋主賣屋，信義房屋的合約書中並無此

<sup>90</sup> 中信房屋官方網頁中載有關於屋主權益之注意事項，  
<http://www.cthouse.com.tw/SellingHouse/SellerRight.aspx>，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 1 日。

條款<sup>91</sup>，但若屋主已收受定金，卻在簽約後反悔，依約定金要加倍返還<sup>92</sup>。

### 3、 東森房屋

在東森房屋的官方網頁中<sup>93</sup>，對於賣屋的事前須知（支付服務費之部分），僅簡明的載有「在簽立『不動產買賣契約書』同時，您（賣家）需依委託約定，支付出售價款之 4% 作為加盟店的服務費用。」

東森房屋法務部經理周秉瀛表示，此條款應是列於違約責任，因簽約人有契約審閱權，如果合約內容有問題，可以先行提出，簽約後則應履行合約<sup>94</sup>。

### 4、 住商不動產

在住商不動產的官方網頁中<sup>95</sup>，對於賣方權益之部分，載明「當您（賣方）同意依買方之要約或議價條件或買方逕行支付定金並簽認『買賣定金收款憑證』購屋時，買賣契約即已成立，您應支付加盟店以成交總價 4% 計算之服務報酬，於簽訂不動產買賣契約時給付服務報酬總額之 70%，交屋時再支付 30%，且均以現金給付。」

另外，住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，在該判決之後，未來賣方若能因賣出更高價格而反悔，將可任意解約，與仲介業者間的合約形同具文，這亦表示日後除了服務之外，仲介業者之競爭也將更白熱化<sup>96</sup>。

## （二） 私人房仲態度

房仲公會全聯會榮譽理事長李同榮對於霸王條款遭法院判決無效，認為法官顯然未考慮到仲介也須對買屋之一方負責，並非只對賣家負

<sup>91</sup> 信義房屋官方網頁中，雖未提供房屋委託銷售契約之範本，但在網站中所提供之賣屋百科中，的確未見有關於霸王條款相關之規定，僅於服務費之部分載有「基於全程保障客戶權益的觀點，服務尚未完成前，您有權利保留將支付的服務費（成交價款的 4%）並將分兩段式在簽約完成及交屋時給付。」等採取兩段式給付服務費之方式，並未見有何時買賣契約視為成立等約定，

<http://www.sinyi.com.tw/knowledge/articleCt.php/99/2>，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 12 日。

<sup>92</sup> 洪安怡、鄒雯涵，賣屋反悔 無須付房仲費「霸王條款」違反消保法判無效，蘋果日報：<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/property/20141007/36129683/>，2014 年 10 月 7 日，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 8 日。

<sup>93</sup> 東森房屋官方網頁中載有關於賣屋的事前須知，<http://www.etwarm.com.tw/news/data.php?kind=a&id=615>，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 12 日。

<sup>94</sup> 同註 92，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 8 日。

<sup>95</sup> 住商不動產官方網頁中載有關於賣屋時賣方權益說明事項，[http://www.hbhousing.com.tw/knowledge/?file=kb\\_sell](http://www.hbhousing.com.tw/knowledge/?file=kb_sell)，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 12 日。

<sup>96</sup> 同註 92，最後瀏覽日期：2015 年 10 月 8 日。

責<sup>97</sup>；房仲業者張旭嵐在接受蘋果日報的採訪時表示，若賣家因個人因素任意反悔，便失去簽訂合約約束雙方執行條件的意義，恐造成市場混亂，有失房地產交易公平性<sup>98</sup>。

#### 四、 小結

綜上所述，霸王條款之主要爭議在於，賣房者得否與房仲業者約定「買賣契約」於何時視為成立、賣方是否享有再一次的同意締約權，如買賣契約依條款規定視為成立，則賣方即有支付服務費之義務。

法院對此條款之看法，有認為尊重當事人之契約自由而肯認者，亦有認為違反消費者保護法而加以否定，看法不一；對業界而言，多認為霸王條款可以彰顯房仲業者對於買方之責任，蓋買賣契約之成立，房仲業者須對買賣雙方負同等之責任，而不應嘉惠任何一方，故於業界操作上，除了持保留態度之信義房屋外，多仍設有霸王條款之規定。

---

<sup>97</sup> 涂亞庭，房市新震撼 「霸王條款」無效，風傳媒：

<http://www.storm.mg/article/36609/20141006/%E6%88%BF%E5%B8%82%E6%96%B0%E9%9C%87%E6%92%BC%20%E3%80%8C%E9%9C%B8%E7%8E%8B%E6%A2%9D%E6%AC%BE%E3%80%8D%E5%88%A4%E7%84%A1%E6%95%88>，2014年10月6日，最後瀏覽日期：2015年10月8日。

<sup>98</sup> 蘇彥菱，房仲居間條款遭判無效！房仲：交易恐混亂，好房網：

<http://news.housefun.com.tw/news/article/20082080832.html>，2014年10月6日，最後瀏覽日期：2015年10月8日。