

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第539號

原告 光翰地產事業有限公司

法定代理人 林慧玲

被告 葉嫻婷

訴訟代理人 張睿方律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年9月23日言詞
辯論終結，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：被告前於民國111年2月5日，就其所有坐落高雄市○○區○○段000○○000地號土地、其上同段97建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路000巷0號，上開土地、建物下合稱系爭不動產），與原告簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定銷售底價新臺幣（下同）8,880,000元。兩造復於同年9月9日簽立委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約），變更銷售底價為7,800,000元，並約明「當買方出價達780萬元整時，則賣方同意售出，此價金不包含增值稅、履保費、代書費、仲介服務費，仲介服務費由仲介方自行拉架爭取」。嗣於同年9月12日，被告兒子向原告仲介表示欲實拿8,350,000元，且稅金須由仲介方拉價支付，若原告所覓得之客戶可以接受則由原告成交，而後原告業務回覆該客戶同意，兩造並相約於同日20時至原告營業處所簽訂買賣契約。詎被告於當日19時53分許以通訊軟體告知已與他人簽訂買賣契約，致原告受有不能請求委託銷售服務報酬188,122元及向買方收取銷售價2%即174,000元之損害。為此依系爭契約第8條第3項第1、2款約定及債務不履行之法律關係提起本件訴訟。聲明：被告應給付原告362,122元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)系爭契約為111年2月5日所簽立，依消費者保護法第11條之1第3項、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定，原告至少應給予被告3日以上審閱期，否則系爭契約所載條款不構成契約之內容，原告既未於111年2月2日前提供系爭契約使被告審閱，原告依系爭契約條款向被告請求服務報酬，顯屬無據。

(二)縱認系爭契約並非無效，然系爭契約僅為不動產一般委託銷售契約，此觀系爭契約第10條約定甲方(即被告)仍可自行銷售或委託第三人居間仲介可明，系爭契約既有上開約定，自可排除第8條第3項第1、2款所定「因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係」、「因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方(即原告)所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書」，否則將使系爭契約實質上產生專任委託銷售契約效力之結果。

(三)細觀兩造111年2月12日通話譯文內容，可知雙方通話時，尚有多方仲介正進行報價，兩造尚無議定系爭房地之買賣價金數額，被告之子昌奕呈至多僅表示願予原告成交之機會，然始終未曾承諾同意以實拿835萬元之條件將系爭不動產出售予原告所覓買方。此觀原告人員李玉芬於同日19時12分所傳送訊息「仲介方承諾若是順利成交買方實拿835萬無誤」及通話譯文中李玉芬表示「我等一下會再賴上面跟你寫一張承諾，...，然後，進來公司以後，我們店長說第一件事會馬上簽一張我們上次的契變，承諾就是讓你們實拿八百三十五，先簽以後我們再簽約，...」等情，均可證系爭不動產買賣契約並非因原告承諾被告可實拿835萬元即成立，仍須待買賣雙方簽立不動產買賣契約書後始可成立。

(四)另依系爭契約第7條第5、7項約定，「如買方簽立要約書，乙方應於二十四小時內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留，但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限」、「乙方

01 應於收受定金後二十四小時內送達甲方，但如因甲方之事由
02 致無法送達者，不在此限。惟乙方應於二日內寄出書面通知
03 表明收受定金及無法送達之事實通知甲方」，倘若原告真有
04 於111年2月12日覓得買方簽立要約書並收取定金，亦應於24
05 小時內將要約書及定金送達被告。然原告僅於同日以通訊軟
06 體傳送隱蔽諸多資訊而無法確定真偽之不動產買賣意願書照
07 片予被告，並未將要約書正本、定金送達被告，被告於同年
08 月17日寄發之存證信函亦未敘及已收取定金及無法送達之事
09 實，可徵原告於111年2月12日並無向買方收取定金之事實。

10 (五)再依昌奕呈與李玉芬之對話譯文所示，雙方談話中並未議定
11 系爭不動產買賣價金數額，原告雖以訊息保證被告可實拿83
12 5萬元，然訊息中均未提及總價、付款方法、稅賦、費用等
13 交易資訊，至多僅可認屬仲介居間人承諾委託人如交易成立
14 可實際獲得835萬元之觀念通知，不具要約或承諾等意思表
15 示之效力，況系爭不動產交易成本除仲介費用、土地增值
16 稅、履約保證費、代書費等，尚有財產交易所得稅，故買賣
17 契約所約定之價金數額，亦將影響被告遭課徵之財產交易所
18 得稅額，則系爭不動產若由原告仲介出售，被告是否確可實
19 拿835萬元、被告可否得以預期條件成立買賣契約，均非無
20 疑，是自不能認兩造已就不動產買賣必要之點達成合致而成
21 立買賣契約。

22 (六)至原告主張因被告未與其所仲介之買方簽約，受有無法向買
23 方收取2%服務報酬之損害，然系爭契約第6條第3項約定，須
24 以買賣雙方價金與條件一致時，被告始有依約與原告仲介之
25 買方另行簽立不動產買賣契約書之義務，而系爭不動產並未
26 經原告仲介而成立不動產買賣契約，甚至買賣雙方亦未就價
27 金達成一致之意思表示，被告自不因此負有須與原告仲介之
28 買方簽定不動產買賣契約書之義務等語，資為抗辯。

29 (七)聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。上開規定之立法意旨係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，並為確保消費者之契約審閱權，爰明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。惟如企業經營者非以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利，且消費者於簽訂契約前已充分瞭解契約內容或有其他審閱契約之機會，而同意放棄審閱權利者，則非法所不許(最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照)。經查，系爭契約第一行載有：依據內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容等語。其上並記載「受託人已於中華民國111年2月5日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」，且由被告簽名確認(見本院卷第23頁)。被告雖辯稱系爭契約係於111年2月5日簽約，原告至遲應於111年2月2日前提供系爭契約影本供被告審閱，而有審閱期間不足之情形，然被告自承就系爭不動產曾另委託台慶不動產出售(見本院卷第147頁)，就委託銷售房屋已非毫無經驗之人，其猶於系爭契約書上載明111年2月5日攜回審閱3日處簽名，且未舉證證明其簽立系爭契約時有何受詐欺、脅迫等非自願之情形，自難認其所辯系爭契約未有足夠審閱期間等情為可採。再依系爭契約第21條所

載，系爭契約為一式二份，簽約後被告亦持有一份得以再次詳閱，於簽訂系爭契約後，兩造尚合意變更委託銷售總價，並再簽訂系爭變更契約，倘系爭契約內容有何對其不利、不公平或被告就契約內容有何不明瞭情事，被告自無同意變更之可能，堪認被告應已充分瞭解上開契約內容，其事後以未獲3日以上審閱期間等詞置辯，並無可採。

(二) 次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。而居間(仲介)可分為一般委託與專任委託二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託人為早完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間內，僅居間人有權進行仲介事務，若委託人另與他人訂立居間契約，或自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任，此觀行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過制訂之不動產委託銷售契約書簽約注意事項第3條載明：「目前國內仲介業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有『在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為』之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書等語可明。原告雖主張其受訴外人陳○帆委託，與被告磋商買賣價格業已成交，依系爭契約第8條第3項第1、2款約定請求被告給付服務報酬188,122元等情。然查：

1. 原告依系爭契約第8條第3項第1款約定請求部分：

被告抗辯系爭契約僅為一般委託銷售契約，應可排除系爭契約第8條第3項第1款所定「因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係」，否則將使系爭契約實質上產生專任委託銷售契約效力之結果等語。查，系爭契約為一般委

託銷售契約，依系爭契約第10條約定，被告仍可自行或委託第三人居間仲介銷售。綜合上開契約約定，應認系爭契約第8條第3項第1款之規範意旨為被告不得任意於委託期間(見系爭契約第11條，委託期間為111年2月5日至同年8月4日)片面終止委託契約關係，該終止委託契約之事由自不包含委託人自行銷售或委由第三人居間仲介而售出標的物。是系爭契約第8條第3項第1款所載，係用於規範除系爭契約第10條以外，可歸責於委託人之事由致委託契約終止之情形，至為灼然。被告抗辯本件係委託第三人居間仲介成立，而應排除系爭契約第8條第3項第1款約定適用，應屬有據。原告依此約定請求被告給付服務報酬，並無理由。

2. 原告依系爭契約第8條第3項第2款請求部分：

(1) 被告雖抗辯系爭契約為一般委託銷售契約，應可排除系爭契約第8條第3項第2款所定「因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書」，否則將使系爭契約實質上產生專任委託銷售契約效力之結果等情。惟系爭契約第8條第3項第2款係約定委託人收受定金或仲介代為收受定金後，委託人任意不願或無法與仲介居間媒介之客戶簽立不動產買賣契約，始可視為居間仲介義務已完成，此依系爭契約第6條第2項、第10條後段約定，尚需買方出價達於委託價額且承購條件與委託書相當或更有利於委託人，且仲介未受成交或收受定金之通知，始可由仲介代理收受定金。故仍以仲介媒介之買方出價達於系爭契約或其後變更之約定，委託人始負系爭契約第8條第3項第2款之義務，亦難認與一般委託銷售契約之性質相左。從而，被告抗辯系爭契約為一般委託銷售契約，應排除系爭契約第8條第3項第2款約定，應無可採，先予敘明。

(2) 原告主張其受陳○帆委託與被告磋商買賣價格業已成交等情，固據提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承

諾書為證(見本院卷第167頁至第169頁)。惟私文書應由舉證人證其真正，民事訴訟法第357條前段定有明文。被告就上開文書之真正有所爭執(見本院卷第146頁、第174頁)，依前開規定，自應由原告就上開文書真正負舉證之責。然原告雖曾請求通知陳○帆到庭為證，經本院按址通知後，其受合法通知於111年9月23日言詞辯論期日未到庭，原告復表明捨棄傳喚(見本院卷第174頁)，自難認原告就上開文書真正已盡舉證之責。因此，實不能遽認原告主張其仲介人員於111年2月12日帶同陳○帆看系爭房屋，並有出價斡旋等事實為真。

(3)再者，依原告提出之Line對話紀錄以觀，被告之子昌奕呈於111年2月12日18時23分向原告人員即訴外人李玉芬表示「本來今晚爸媽已經要去博愛店簽約，因為對方有出斡旋，如果你這裡有確定可以成為更高價的，麻煩出示斡旋單給我們，不然對原先今晚的買方不好意思」，李玉芬始於18時35分傳送不動產買賣意願書予昌奕呈。昌奕呈復於同日18時57分向李玉芬表示「現在狀況有些混亂，好像也有仲介在家裡跟爸爸談，第三組的」，李玉芬再於同日19時12分、14分依約傳送「仲介方承諾若是順利成交賣方實拿835萬無誤」、「對，實拿，就是增值稅使用自用，其他的費用扣除以後」(見本院卷第35頁)。佐以原告提出之錄音譯文，昌奕呈先告知李玉芬「那我覺得你考慮一下，如果你現在可以確定就是實拿835的話，我就請爸爸媽媽不要跟那一組說多少了，就是去你們那一邊簽」(見本院卷第43頁)，李玉芬則於請示店長後稱「原則上我們店長同意了，835讓你們實拿，就是看你們幾點可以進來」，昌奕呈復稱「那你這個，你有個白紙黑字嗎，這樣我們比較好跟另外一邊的，我們就跟他說，因為他也一直還再跟爸爸這邊聯絡說希望爸爸先過去談」、「我說，你這個835可不可以有個，寫個這個書面的就是，或是你打在賴這邊說，我就幫他們回

01 絕另外一邊」，李玉芬再稱「我們店長我已經跟他溝通
02 很久，我說你就是835，他剛剛有再去跟對方談，談了以
03 後，原則上可能就像你講的，就是談我們服務費啊」、
04 「我等一下會在賴上面跟你寫一張承諾，寫一篇承諾，
05 然後進來公司以後，我們店長說第一件事會馬上簽一張
06 我們上次的契變，承諾就是讓你們實拿835，先簽以後我
07 們在簽約」(見本院卷第47頁)。由上述對話內容，雖可
08 見昌奕呈有要求扣除稅捐、費用等後欲實拿835萬元之商
09 議過程，然就是否同意買方出價仍未置可否，此由昌奕
10 呈語意係請求李玉芬給予實拿835萬元之承諾，其始可與
11 父親、被告商討並回絕其他仲介出價可明。並無從認被
12 告確已同意買方出價，或有買方出價達於委託價額且承
13 購條件與系爭契約、系爭變更契約相當或更有利於被告
14 之情形。此再由李玉芬於兩人對話中係稱：「我們店長
15 剛剛有再去跟對方談，談了以後，原則上可能就像你講
16 的，就是談我們服務費」，而非以肯定語句告知成交價
17 格，反表示服務費部分尚需商談亦明。

18 (4)此外，昌奕呈與李玉芬雖於對話中有相約當日20時前往
19 原告公司。然細觀兩人對話，李玉芬詢問昌奕呈何時可
20 前往原告公司，昌奕呈告稱「他們(指父母)現在在吃
21 飯，那應該可能大概也是八點就可以過去了吧」、「比
22 平常快一點，對啊因為我爸還說什麼，另外一組的仲介
23 還說，要帶買方跟代書到我們家，我跟他說我們可能會
24 希，還是對啊先給李小姐這邊會這樣」等語(見本院卷第
25 47頁至第49頁)，可見昌奕呈雖曾與李玉芬約定20時前
26 往，然仍未排除與他人簽約出售之可能，此觀昌奕呈有
27 陳稱其父親表示仍有其他仲介欲居間銷售之情形甚明。
28 是實不能僅因兩人曾有相約前往原告公司之事實，遽認
29 被告就買方出價已有同意情事，或陳○帆出價已達被告
30 委託價額、條件。

31 (5)從而，原告既未能舉證證明陳○帆確有委託與被告磋商

價格，且縱陳○帆確有委託磋商，依其提出之對話紀錄、錄音譯文，亦無從認被告就陳○帆出價已為同意，或有何買方出價達於委託價額且承購條件與系爭契約、系爭變更契約相當或更有利於被告等情形。其依系爭契約第8條第3項第2款約定主張已依約定代為收受定金後，因可歸責於被告之事由而無法與陳○帆簽立不動產買賣契約書，應視為已完成居間仲介義務，而向被告請求服務報酬等情，即非可採。

（三）至原告雖另依債務不履行之法律關係，請求被告給付買方銷售價額2%之服務報酬，然原告依系爭契約第8條第3項第1、2款約定向被告請求服務報酬，均屬無據，業經本院認定如前。則其既不能視為已完成居間仲介任務，當無從向買方請求約定報酬，更難認屬其所失利益，是原告此部分之請求，尚非有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第1、2款約定及債務不履行之法律關係，請求被告給付服務報酬及買方2%服務報酬共362,122元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
橋頭簡易庭 法 官 薛博仁

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）。

書 記 官 林國龍
中 華 民 國 111 年 10 月 11 日