

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

114年度橋簡字第636號

原告 美鼎不動產有限公司

法定代理人 劉美芳

訴訟代理人 鄭稭育

被告 吳美玉

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國114年11月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬零貳佰元，及自民國一百一十三年四月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬零貳佰元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人謝青峰於民國113年4月1日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）、泛太建經不動產買賣價金履約保證申請書、成屋標的現況說明書，約定以新臺幣（下同）701萬元購買坐落高雄市○○區○○段00地號土地，及門牌號碼高雄市○○區○○○路000號之房屋（下稱系爭房地），於同日給付1萬元及本票1紙（票據號碼0000000號，發票日113年4月1日，票面金額70萬元）予謝青峰，被告並簽訂買賣議價委託書（下稱系爭委託書）、服務費確認單（下稱系爭確認單）予原告，依系爭委託書第4條第1項第1款之約定，被告同意於系爭契約成立時，給付買賣成交總價款百分之2之金額予原告為服務費報酬（下稱系爭服務費），因此被告應給付原告14萬200元之系爭服務費，且被告之給付義務不因被告違反系爭契約不購買系爭房地而受影響。嗣原告以存證信函催告被告給付，仍未獲給付。又依系

01 爭契約第4條第2項、系爭確認單之約定，被告至遲應於113
02 年4月25日給付買賣系爭房地之第二期款時給付系爭服務
03 費，爰依系爭委託書第4條、系爭確認單之約定，請求系爭
04 服務費及自113年4月26日起算之遲延利息等語。並聲明：(一)
05 被告應給付原告14萬200元，及自113年4月26日起至清償日
06 止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
07 執行。

08 二、被告則以：本件未達成買賣，當時沒有很認真看房子，後來
09 因為有壁癌等瑕疵沒有完成交易。系爭契約、系爭確認單是
10 我簽的，原告沒有跟我解釋內容，也沒有讓我審閱，就是叫
11 我簽哪裡，我就簽哪裡，我也搞不清楚我簽什麼等語，資為
12 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、法院之判斷

14 (一)原告主張被告與謝青峰於上開時間就系爭房地簽訂系爭契
15 約、前開履約保證申請書、現況說明書，被告並給付1萬元
16 及前開本票予謝青峰，及簽訂系爭委託書、系爭確認單予原
17 告，且依系爭委託書第4條第1項第1款之約定，被告同意於
18 系爭契約成立時，給付原告系爭服務費，又依系爭契約第4
19 條第2項、系爭確認單之約定，被告至遲應於113年4月25日
20 給付買賣系爭房地之第二期款時給付系爭服務費，有系爭契
21 約、系爭委託書、系爭確認單、前開本票、履約保證申請
22 書、現況說明書在卷可稽（見113年度司促字第8985號卷
23 【下稱司促卷】第3至37頁），亦為兩造所不爭執（見本院
24 卷第60至61頁），此部分之事實，首堪認定。

25 (二)原告主張被告系爭契約成立，被告應依系爭委託書第4條、
26 系爭確認單之約定給付系爭服務費，為被告所爭執，是本件
27 所應審究者，在於原告之前開請求有無理由。茲分述如下：
28 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
29 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
30 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
31 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；

01 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
02 價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契
03 約即為成立，民法第153條、第345條定有明文。

- 04 2.查謝青峰與被告均在系爭契約書上簽章，且依證人蕭世華即
05 處理系爭契約簽約事宜之地政士於本院審理中證述：通常簽
06 約的時候，我要先確認買賣雙方當事人的身分是否為本人、
07 精神狀態是否正常，並核對賣方提供的權狀正本真假。簽買
08 賣契約書之前，會先詢問買方付款方式，再確認賣方接受，
09 我才會開始寫買賣契約書關於稅款、尾款、買賣標的部分，
10 像系爭契約裡面的數字就是我寫的。寫好後，我會跟買賣雙
11 方確認土地座落、建物的門牌號碼、面積、買賣價金的總
12 額、付款方式、系爭契約第8條的稅費負擔由何人負擔、買
13 賣標的點交的最晚時間，確認沒問題後，才會讓買賣雙方親
14 自簽名、用印。系爭契約簽約的處理方式也都是這樣等語
15 （見本院卷第100至102頁），而蕭世華既為具有專門職業訓
16 練之地政士，且依其於本院審理中證述：在擔任特約地政士
17 期間，至少有簽50件以上買賣房地簽約案件等語（見本院卷
18 第101頁），足認蕭世華前開關於簽訂系爭契約流程之證詞
19 可信，則系爭契約既已經謝青峰與被告親自簽名、蓋章，可
20 見謝青峰與被告對於買賣系爭房地之買賣標的、價金等必要
21 之點均已達成合意，系爭契約應於謝青峰、被告簽名時成
22 立。被告雖辯稱：系爭契約簽約時講的都是跟錢、跟地有
23 關，完全都沒有提到屋況的問題，系爭房地未達成買賣，當
24 時沒有很認真看房子，後來因為有瑕疵沒有完成交易等語
25 （見本院卷第102至103頁），惟系爭房地存有壁癌等瑕疵，
26 非屬買賣標的物與價金之必要之點，況前開現況說明書關於
27 是否有漏水或壁癌之情形，勾選欄經勾選「有」，被告並在
28 旁簽名、蓋章（見司促卷第31頁），被告難以諉為完全不
29 知，被告應循民法關於瑕疵擔保或不完全給付之規定處理，
30 是被告以此主張買賣契約不成立，要無可採。系爭契約既已
31 成立，則依系爭委託書第4條第1項第1款、系爭確認單之約

01 定，被告至遲應於113年4月25日給付買賣系爭房地之第二期
02 款時，給付系爭服務費予原告，足認原告之請求為有理由。

03 3.至被告雖辯稱系爭委託書第4條、系爭確認單均未經審閱而
04 不構成契約之內容等語，惟按定型化契約條款係指企業經營
05 者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契
06 約條款；企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十
07 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第一
08 項規定者，其條款不構成契約之內容。消費者保護法第2條
09 第7款前段、第11條之1第1、3項分別定有明文。前開關於審
10 閱期間之規定，旨在維護消費者知的權利，確保消費者之契
11 約審閱權，而能有充分了解定型化契約條款之機會。查系爭
12 委託書第4條主要內容均為電腦繕打之文字，且系爭委託書
13 下方記載「本契約書係由21世紀不動產總部付印供加盟店使
14 用」，足認系爭委託書第4條屬於定型化契約條款無訛。然
15 系爭委託書第4條之約定內容，除電腦繕打之文字，關於服
16 務費報酬為買賣成交總價款之多少比例，係以手寫方式填寫
17 「貳」，且系爭委託書上方記載「契約審閱權：本定型化契
18 約及其附件於113年3月28日經委託人攜回審閱三日」，其中
19 日期、攜回天數，亦均係以手寫方式填寫，被告並在旁「買
20 方簽章確認」之欄位簽名、蓋章，可見已經對於系爭委託書
21 內容之審閱權已獲得保障，系爭委託書第4條並無不構成契
22 約內容之情形。次查系爭確認單之內容雖係以電腦繕打之文
23 字，並印有「21世紀不動產」之商標符號，但內容僅記載
24 「買方確認承購高雄市○○區○○路000號房地案件，仲
25 介服務費為新台幣壹拾四萬零貳佰元整」，可見系爭確認單
26 之主要內容係針對系爭房地所製作，難認為原告為與多數消
27 費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，是系
28 爭確認單非屬定型化契約，自無前揭審閱期相關規定之適
29 用。況且系爭確認單內容之字體巨大、字數稀少，文義上亦
30 淺白而無不能理解之情形，難認被告簽名時對於系爭確認單
31 之內容毫不知情。是被告辯稱系爭委託書第4條、系爭確認

單均未經審閱而不構成契約之內容等語，為無理由。

(三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229、233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百分之5，亦為同法第203條所明定。依系爭契約第4條第2項、系爭確認單之約定，被告至遲應於113年4月25日給付買賣系爭房地之第二期款時給付系爭服務費，已如前述，是被告迄今未給付原告系爭服務費，被告應自113年4月25日之翌日負遲延責任，則原告就前開得請求金額，併請求被告自113年4月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。

(四)綜上所述，原告得請求被告給付14萬200元，及自113年4月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件判決係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，此僅促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。另依職權宣告被告預供相當擔保，免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 12 月 11 日
橋頭簡易庭 法 官 陳姿瑄

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 114 年 12 月 11 日
書記官 郭力瑋