

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第418號

原告 新策開發股份有限公司彰化分公司

法定代理人 陳彥瑾

訴訟代理人 蔡宜軒律師

被告 陳家森

訴訟代理人 林見軍律師

複代理人 楊小慧

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國111年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,400,000元，及自民國111年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣467,000元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣1,400,000元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國110年11月11日，與伊就被告所有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地(下稱系爭土地)簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，委託銷售期間為110年11月11日至同年月30日止，並同時簽訂委託銷售契約變更同意書(下稱系爭同意書)，將委託銷售總額新台幣(下同)3,600萬元更正為3,370萬元，並約定被告實拿3,370萬元，超出部分為伊之服務報酬。依系爭契約第9條約定，若買方出價承購之條件與系爭契約相當或有利於被告，伊無須再行通知被告即可代理收受訂金，收訂後如可歸責於被告之原因未簽訂買賣契約，被告仍應支付服務報酬與伊。

(二)伊業於110年11月17日為被告以3,510萬元出售系爭土地與訴

01 外人何延慶，已高於被告之銷售條件，何延慶支付之200萬
02 元斡旋金即為訂金，依系爭契約第9條第3、4款及系爭同意
03 書，原告已完成受託任務，被告應支付伊3,510萬元與3,370
04 萬元之差額140萬元為服務報酬，被告遲未給付，爰依系爭
05 契約、系爭同意書提起本件訴訟。並聲明：1. 被告應給付原
06 告140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
07 息5%計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)伊係委託訴外人王泰山銷售系爭土地，王泰山卻找原告簽約
10 為受託人，伊係按王泰山之指示在系爭契約、系爭同意書簽
11 名，此由系爭契約第2條約定銷售總價為3,600萬元，同日簽
12 署之系爭同意書卻立刻變更為3370萬元，可見被告係配合王
13 泰山要求而為簽名，故委託銷售契約仍存於伊與王泰山之
14 間，伊並未委任原告銷售系爭土地，原告請求支付服務報酬
15 並無理由。

16 (二)縱使兩造間成立系爭契約，因系爭契約為定型化契約，原告
17 並未給予伊審閱期間，系爭契約約定不得任意終止之約定對
18 伊不生效力，又因原告未確實提供交易資訊，伊已於110年1
19 1月17日以通訊軟體LINE向原告之公司人員終止委託銷售，
20 原告卻於同日表示已覓得買家何延慶，原告與何延慶間簽署
21 之買賣斡旋金契約真實性實屬有疑，否認何延慶有購買系爭
22 土地之真意以及交付200萬元訂金之真意，原告主張已覓得
23 買家完成受託事務應屬不實，況原告從未通知伊於特定時
24 間、地點與何延慶簽立買賣契約，本件買賣契約未能簽訂實
25 不可歸責予伊，伊並無支付酬金之義務。並聲明：1. 原告之
26 訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)兩造間已成立系爭契約、系爭同意書：

29 1. 系爭契約與系爭同意書上委託人之姓名為被告親自簽署一
30 事，為被告所不爭（見卷第96頁），是依系爭契約、系爭同
31 意書，被告係委任原告出售系爭土地應屬無訛，被告抗辯係

01 委任訴外人王泰山出售土地而非委任原告一事，應負舉證責
02 任。

03 2. 查證人王泰山具結證稱：伊與被告是同庄的鄰居，從小就認
04 識，被告的嫂嫂說被告有一塊在鹿港水五金的地要賣，問伊
05 有沒有辦法幫被告賣，伊說沒有辦法，但伊聽說原告公司有
06 賣掉其他水五金的地，就介紹原告公司的蔡承勳給被告認
07 識，被告沒有委託伊賣系爭土地，伊與原告公司沒有關係，
08 簽訂系爭契約時伊與被告的哥哥、嫂嫂都有在場，契約的內
09 容是原告公司的蔡承勳與被告講的，伊只有在旁邊聊天，伊
10 有跟蔡承勳講說1分地要1200萬元才能賣，簽約完之後，是
11 被告與蔡承勳聯絡土地買賣的事等語（見卷第135至138
12 頁）；又證人蔡承勳證述：伊為原告公司員工，伊與被告及
13 被告的嫂嫂家人、王泰山在被告嫂嫂的工廠簽訂系爭契約、
14 系爭同意書，系爭契約是伊與被告協商委任內容，當時被告
15 有與王泰山講想賣1坪4萬元，王泰山應該是中人，是伊代表
16 原告與被告簽訂專任銷售委託，系爭契約是開價、系爭同意
17 書是底價，都是同一天講的，如果有買方出價超過底價就會
18 成交，被告簽約後，也是伊與被告聯繫土地的出售事宜等語
19 （見卷第140、141頁）。是被告係與原告公司協商系爭契
20 約、系爭同意書之內容，並委任原告公司代為銷售系爭土
21 地，證人王泰山僅介紹兩造認識締約，被告並非委任證人王
22 泰山出售土地應屬明確，被告抗辯受託銷售土地之人並非原
23 告云云，應無所據。

24 (二)原告已完成受託任務，被告應支付報酬：

25 1. 查系爭契約第9條第1款約定甲方（即被告）同意乙方（即原
26 告）可為買賣雙方的代理人，而買方出價承購之條件與系爭
27 契約相當或較有利於被告時，被告同意原告無須再行通知即
28 可全權代理收受訂金，並同意買賣契約於收定時成立生效。
29 第3款約定收訂後買賣契約可歸責於被告而未簽訂時，原告
30 受託任務視為完成，被告應給付服務報酬與原告；第4款約
31 定買方與原告簽立買賣要約書或斡旋金收據後，買方承購條

01 件符合或優於委託條件，經原告通知簽約後，被告如未履約
02 亦視為已完成居間仲介義務，被告必須全額一次給付服務報
03 酬。又系爭契約約定委託銷售總價是3600萬元，同天同時簽
04 立系爭變更同意書，改約定委託人實拿3370萬元，超出部分
05 為服務報酬等節，有系爭契約、系爭同意書在卷為憑（見卷
06 第19、21頁）。是依系爭契約、同意書之約定，原告居間仲
07 介之買方如願意以3370萬元以上之價格購買系爭土地，原告
08 可代理被告收受買賣定金或斡旋金收據，經原告通知簽約
09 後，不論被告有無簽訂買賣契約，原告之居間仲介義務已完
10 成，被告即應支付服務報酬。

- 11 2. 再原告於110年11月17日覓得買方何延慶同意以3510萬元購
12 買系爭土地，何延慶並交付其為發票人、面額為200萬元、
13 發票日110年11月17日之支票1張與原告作為斡旋金等節，有
14 買賣斡旋金契約、支票影本在卷為憑（見卷第23、25頁）。
15 證人何延慶於本院審理時具結證稱：伊之前透過仲介林志成
16 購買土地，伊也有買過鹿港水五金專區那一帶的土地，林志
17 成與鹿港的仲介比較熟，這次林志成告訴伊系爭土地要賣，
18 伊就請林志成去談價錢，伊出價一坪4萬多至4萬5000元之
19 間，只要1坪在4萬5000元以下伊都願意買，林志成到大里伊
20 開業的地方來找伊，林志成說可以成交，伊就開了一張200
21 萬元的斡旋金支票給林志成，斡旋金可以轉換為定金，如果
22 談成價格3510萬元，伊願意購買，但11月29日時林志成說仍
23 在與地主磋商，地主說不想賣了，12月時支票退還給伊，依
24 照仲介給伊的訊息，本來講好了，但後來有人出更高的價格
25 才沒有成交等語（卷第122至127頁）；證人林志成證稱：原
26 告公司李玟毅經理跟伊說系爭土地要賣，李經理有做銷售表
27 給伊並說是簽專任委託，伊當天就以銷售表的價格打電話給
28 何延慶問他要不要買，何延慶說可以，伊隔天就去大里找何
29 延慶開定金之支票，1坪的價格應該是4萬多元，何延慶開20
30 0萬元的定金支票，因為何延慶之前有買附近別的土地，知
31 道現場的情形，伊把定金支票送回原告公司給李經理，等原

01 告公司通知簽約，何延慶開票的時間應該是票載發票日期的
02 前一天就是11月16日，伊於11月17日把支票送回原告公司，
03 但後來原告說地主不想賣了，伊沒有馬上把支票還給何延
04 慶，因為伊認為這是專任委託，應該買得到，伊有想跟地主
05 談，但後來原告說地主用更高的價錢賣給別人，要伊死心，
06 伊才把支票拿回去給何延慶等語（見卷第129至132頁）。又
07 何延慶設於大里區農會之支票存款帳戶，110年11月16日存
08 款餘額為300餘萬元乙節，有大里區農會111年11月1日回函
09 檢送之支票歷史交易明細查詢在卷為憑（見卷第165頁）。
10 足認證人何延慶於110年11月16日、17日間，確有以總價351
11 0萬元，即高於被告委託價格3370萬元之金額，購買系爭土
12 地之意思，並已支付買賣斡旋金200萬元，被告抗辯何延慶
13 並無購買真意，僅係原告找來的買方人頭云云，難認有據。

14 3. 再原告取得何延慶交付之斡旋金支票後，證人蔡承勳與原告
15 公司之其他人員於110年11月17日晚間前往被告住處交付支
16 票與被告，但被告拒絕收受一事，業據證人蔡承勳證述明確
17 （見卷第142頁），原告於110年11月19日復以存證信函通知
18 被告已有買方何延慶同意以3510萬元購買系爭土地，被告應
19 於5日內聯繫原告公司之李玟毅經理簽訂買賣契約等節，有
20 彰化大竹郵局存證信函在卷為憑（見卷第27、29頁），然被
21 告並未與原告聯繫簽訂買賣契約，嗣後並出售系爭房地與訴
22 外人李振嘉一事，此有系爭土地第一類謄本在卷可參（見卷
23 第39頁）。堪信原告已於委託期間覓得買方何延慶以高於系
24 爭契約、系爭同意書之底價3370萬元之價格買受系爭土地，
25 並通知被告應履行簽約義務，但被告拒絕履約而將土地出售
26 他人，則依系爭契約第9條第4款，原告已完成居間仲介事
27 務，被告應給付報酬140萬元（計算式：3510萬元-3370萬元
28 =140萬元）予原告。

29 4. 被告雖抗辯上開存證信函並未明確表示簽約之時間、地點，
30 應不生通知效力云云。然原告已告知被告買賣契約之買受人
31 為何延慶，承購條件已達被告銷售條件之具體承買價格3510

萬元，並催告被告應完成買賣契約之簽訂等節，此有上開存證信函可稽（見卷第27頁），則依據系爭契約第9條，被告應有以買方之承購條件出售系爭土地之義務，亦即出面訂定買賣契約之義務，至於簽訂買賣契約之時間、地點等細節性事項，乃需買方何延慶與被告均方便之時間、地點，非不得以簡便之口頭聯繫，尚難以原告之書面通知並未記載簽約時間、地點，即認原告並未催告被告應訂立買賣契約，被告上開抗辯，應屬無據。

(三)被告抗辯系爭契約已終止應無理由：

1. 被告抗辯原告並未給予3天以上審閱期，依消費者保護法之規定，系爭契約第7條應屬無效，被告已於110年11月17日通知原告終止系爭契約，原告不得請求服務報酬云云。
2. 按消費者保護法第11條之1第1項固規定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，然同條第3項亦規定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。而內政部依前開規定於92年6月26日公告之不動產委託銷售書範本規定契約審閱期間至少為3日。該審閱期間規定之立法理由在於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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，應無不可。查系爭契約上方載明：「依內政部公告，委託人有三天以上之契約審閱權，委託人於契約簽立前可要求契約影本攜回審閱，委託人簽立本契約時業已行使契約審閱權利」，被告於立約人處簽名蓋章，簽署時間記載110年11月11日，系爭契約末尾之訂約時間，亦為110年11月11日等節，有系爭契約在卷為憑（見卷第17、19頁）。證人蔡承勳於本院審理時具結證稱：系爭契約之審閱期是11月11日至14日，契約1

01 人1份，3日內被告可以要求伊們更改，伊們是在14號之後才
02 去找買方，審閱期3日過後，依系爭契約第7條被告應該不能
03 解約等語（見卷第142、144頁），可信系爭契約生效時間應
04 為審閱期過後3日即110年11月14日，而非契約所載之同年月
05 11日，原告已依消費者保護法及內政部之規範，給予被告3
06 日之契約審閱期，足供被告詳細閱讀以瞭解契約內容與條
07 件，應屬可信。

08 3. 查系爭契約第5、7條約定，被告保證簽約後應停止自行銷
09 售，委託期間不得以任何理由藉故不賣或中途違約，委託期
10 間自締約起至110年11月30日止（見卷第17、19頁），是被
11 告於契約審閱期過後即111年11月14日至同年月30日止，應
12 受系爭契約之拘束，不得自行出售系爭土地亦不得終止或解
13 約。然被告於110年11月17日下午3時許，始以通訊軟體LINE
14 傳送訊息與蔡承勳稱：「土地暫停銷售因為我們委託書上有
15 些爭議：1. 蘇先生（應為蔡先生之誤）沒有確實提供實價登
16 錄成交行情；2. 當初我們談的是每坪4萬為實拿買清，你卻
17 在委託書上每分1200萬來寫，讓我在實際上造成損失！你沒
18 有確實告知涉有詐欺事實，基於維護本人權利土地暫停銷
19 售」等語（見卷第75頁），是被告係於契約審閱期間過後始
20 主張委託條件不利於被告主張終止契約，已難認有據。況被
21 告主張系爭契約計算基準如為每分地1200萬元，換算為每坪
22 4萬0900元（計算式： $1200\text{萬元} \div 293.4\text{坪} \approx 40900\text{元}$ ），已
23 高於被告要求之每坪4萬元，再稽之系爭同意書約定之實拿
24 金額3370萬元，換算系爭土地坪數，每坪被告之實拿價額為
25 4萬0880元（計算式： $3370\text{萬元} \div 824.36\text{坪} \approx 40880\text{元}$ ），亦
26 高於被告要求之每坪4萬元，是被告主張因系爭契約實拿價
27 額未達其要求之每坪4萬元而主張終止云云，難認有據。

28 四、綜上所述，被告終止契約應不合法，原告已依系爭契約、同
29 意書完成仲介居間事務，依系爭契約第9條、系爭同意書之
30 約定，被告應給付報酬140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
31 即111年5月13日（見卷第53頁）起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息，應屬有據，應與准許。又兩造均陳明願供擔保
02 准免假執行之部分，於法核無不合，爰分別酌定相當之擔保
03 准許之。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 19 日
09 民事第二庭 法 官 王姿婷

10 以上正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
14 書記官 謝志鑫