

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第1759號

原告 丹華建設有限公司

法定代理人 邱惠丹

訴訟代理人 趙立偉律師

徐欣瑜律師

共同

複代理人 蔡承諺

被告 宋玉霜

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年2月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬元，及自民國一百一十一年
十月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由原告負擔。
- 三、本判決得假執行。但如被告以新臺幣貳拾肆萬元為原告預供
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5月16日與原告簽訂購屋要約委託書，委託
原告為其仲介購買門牌號碼桃園市○鎮區○○○路00巷0弄0
0號之房屋(下稱系爭房屋)，並約定承購價格為新臺幣(下
同)1200萬元，有效期間至110年5月31日18時止(下稱系爭委
託書)。嗣原告受託後遂與系爭房屋所有人即訴外人三硯建
設有限公司(下稱三硯公司)進行斡旋，隨後被告與三硯公司
以總價1200萬元達成買賣系爭房屋之合意，並簽訂不動產買
賣契約(下稱系爭買賣契約)。詎被告締約後竟無故毀諾，不
願依系爭買賣契約給付三硯公司價金，致三硯公司解除買賣
契約，惟依系爭委託書第5條第2項之約定，被告仍應給付原

告買賣總價2%之服務費即24萬元(計算式：1200萬元X2%=24萬元)，不因系爭買賣契約遭三硯公司解除而影響，而被告迄今拒不給付，原告自得請求被告給付服務費。

(二)至被告雖辯稱原告未給與合理審閱期間云云，惟本件因被告急於換屋，原告努力為被告尋覓適合物件，嗣於110年5月16日帶被告參觀系爭房屋後，被告甚為滿意並有強烈購屋意願，故為保障雙方權益，原告始提出系爭委託書，並於同日簽立系爭委託書，當天被告更已預先準備斡旋金，是以，被告已確認委託原告為其仲介購屋，又已充分了解系爭委託書之權利義務，被告為節省時間、爭取交易機會而選擇自願放棄審閱期，此由被告早已備妥斡旋金即明，故被告既於審閱期間欄位簽名確認，並將系爭委託攜回，足認被告仍處於可隨時查閱系爭委託書內容之狀態，被告自不能依消費者保護法(下稱消保法)第11條之1，主張系爭委託書第5條第2項不構成契約內容。又系爭委託書第5條第2項亦非異常條款，不應類推適用消保法第14條或消保法施行細則第12條之規定，故被告自應依約給付原告服務費。

(三)為此，爰依系爭委託書第5條第2項之約定，提起本件訴訟，並聲明：1、被告應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告欲購買房屋，故委託原告居間仲介及帶看房屋，並由原告之業務員即訴外人盧芳儀負責，被告委託後不久，即接獲盧芳儀通知有一標的物即系爭房屋，遂約定於110年5月16日至系爭房地參觀，被告雖對系爭房地頗為滿意，但對於貸款及自身資力有疑慮，惟盧芳儀不斷表示系爭房地甚為搶手，宜先提出一定斡旋金，並保留簽約機會及彈性，被告遂交付5萬元作為斡旋金之用，嗣盧芳儀以簽署相關文件為由，拿出尚未裝訂完全之長幅文件(包含系爭委託書、系爭買賣契約書)，並僅提出簽名欄位指示被告簽名，惟盧芳儀未提示被告參閱上開各項文件，亦未針對條款內容進行

01 必要之講解，僅不斷強調該物件搶手、有急迫性云云。而原
02 告係經營不動產仲介業務之企業經營者，系爭委託書雖非原
03 告自訂，然其係使用訴外人住商實業股份有限公司所設計擬
04 定之制式委託書，且經原告主動選擇作為契約規範框架基
05 礎，亦不容被告就系爭委託書條款內容有所置喙，系爭委託
06 書自屬定型化契約。又被告係於110年5月16日第一次由盧芳
07 儀帶看系爭房屋後，隨即簽屬包含系爭委託書、系爭買賣契
08 約書等各項文件，原告並未給予被告系爭委託書之合理審閱
09 期間，被告亦未看過系爭委託書之內容，被告曾向盧芳儀表
10 示要看系爭委託書之條款內容，惟盧芳儀竟向被告表示那是
11 議價而已、沒什麼作用，不用看直接簽名就可以等，是原告
12 未給予合理審閱期間，被告得依消保法第11條之1第3項之規
13 定，主張系爭委託書第5條第2項不構成契約之內容。另原告
14 未給與被告適當的機會即充分的時間了解系爭委託書條款內
15 容，而實務上使用要約書之場合，多係用以向賣方展現磋商
16 誠意，即其簽署目的要非純在規範買方與仲介間之居間關
17 係，通常不應將事涉居間關係雙方內部事務的服務報酬事向
18 規定其上，故系爭委託書第5條第2項有關服務報酬約定與系
19 爭委託書性質不相適合，且難以為被告簽約時預見，應類推
20 適用消保法第14條規定，或依消保法施行細則第12條規定，
21 使該條款不構成契約內容。準此，被告即無依約給付原告服
22 務費之義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；
23 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、經查，原告主張被告於110年5月16日委託原告仲介購買系爭
25 房屋，約定承購價格為1200萬元，嗣經原告仲介後，被告與
26 三硯公司以總價1200萬元達成買賣係爭房屋之合意，並簽訂
27 系爭買賣契約，惟被告未依系爭買賣契約給付三硯公司價
28 金，致三硯公司解除買賣契約，而被告迄未應給付原告24萬
29 元之服務費等情，有系爭委託書、系爭買賣契約書(見本院
30 卷第6至11頁)附卷可參，且為兩造所不爭執，此部分之事實
31 堪以認定。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按本定型化契約及其附件之審閱期間（不得少於3日）；違
03 反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該
04 條款仍構成契約內容，不動產委託銷售定型化契約條款應記
05 載事項第1條定有明文。次按企業經營者與消費者訂立定型
06 化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條
07 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
08 利者，無效；違反第1項規定者，其條款不構成契約之內
09 容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消保法第11
10 條之1亦有明文。又消保法第11條之1之立法目的在於使消費
11 者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契
12 約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而
13 受有損害。而該條雖未限制消費者得主張不構成契約內容之
14 條款範圍，然消費者雖無合理審閱期間，惟就其明知或可得
15 而知之契約條款，若認仍得主張不構成契約之內容，將嚴重
16 影響交易秩序，甚至變更契約主給付義務，致契約類型變
17 更，故消費者得依第11條第2項規定主張不構成契約內容之
18 定型化契約條款，仍應審酌消費者是否已有合理機會知悉或
19 斟酌契約條款，及以消費者締約時非明知或可得而知之契約
20 條款為限，故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利
21 義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱
22 期間，即不得引用上開規定而主張契約無效（臺灣高等法院
23 88年度重上字第411號判決參照）。是消費者是否可主張該
24 條款不構成契約之內容或契約全部無效，而仍應實質探究消
25 費者於簽立定型化契約之前，是否有合理期間，能審閱全部
26 條款內容，並充分瞭解該契約之權利義務關係，以考量締約
27 與否。苟非如此，未經探究個案審閱期間是否合理及定型化
28 契約條款是否顯失公平，一概以審閱期間不足中央主管機關
29 所公告之審閱期間，即逕認定型化契約全部無效，應已逾審
30 閱期間規範之目的，且有礙社會一般交易秩序。

31 (二)經查：

01 1、系爭委託書之審閱期間欄均為空白，有系爭委託書在卷可
02 參（見本院卷第6頁），而原告經營項目包含不動產仲介經
03 紀業，有工商登記資料查詢結果附卷可參（見本院卷第37
04 頁），可知原告屬於不動產仲介之企業經營者，其除具不動
05 產銷售之專業能力，其資力與對法令之嫻熟程度亦遠較一
06 般消費者豐沛，自更應遵守法令之限制。又房屋委託銷售
07 實務上，為求消費者盡速簽約而獲取報酬，迭有「合意放
08 棄審閱期」或「倒填審閱期」等違反消費者保護法規定之
09 情形，已非本院所樂見。實務上就此行為之效力，尚且有
10 不同見解存在，或可認為消費者之意思自主可凌駕於保護
11 消費者之法規上。惟本件原告竟連上述「合意放棄審閱
12 期」或「倒填審閱期」之行為，均捨而不為，徒留審閱期
13 間為空白，益徵原告未正視消費者保護法之規定，故於是
14 否已給予消費者合理審閱期間一事，應作不利於原告之認
15 定，堪認原告與被告簽訂系爭委託書前，未提供系爭委託
16 契約予被告攜回審閱，更遑論有給予3日以上之審閱期間，
17 原告已違反上揭規定。

18 2、惟消費者保護法第11條之1規定企業經營者應給予消費者合
19 理之審閱期間，然依前開說明，仍應以該條款之制定目
20 的，即消費者於簽訂定型化契約時，是否已經充分了解所
21 爭議條款之意義作為標準，藉此判斷在企業經營者未給予
22 審閱期間之情形下，該定型化契約之爭議條款是否不得作
23 為契約之一部。否則一概認定企業經營者於違反消費者保
24 護法第11條之第1項規定之情形，消費者即得任意於超過審
25 閱期間之情形下，爭執爭議條款不構成契約內容，除無法
26 因應現今多元化之商業締約模式及交易型態，反有礙商業
27 活動之活絡及交易秩序。依系爭委託書之內容，可知系爭
28 委託書應屬居間契約之一種，又參被告之答辯內容，被告
29 對於其係委託原告仲介購屋一事並無誤認，而委託仲介公
30 司居間買賣房屋，於買賣契約成立後，應支付仲介一定比
31 例之仲介費（服務費），此交易實務上之常態，且為一般房

01 屋買賣者所知悉，被告於與被告達成居間契約合意及簽立
02 系爭委託書時，自得以預見將來經由原告仲介成功購屋
03 後，需支付一定比例之服務費，應屬被告明知或可得而知
04 之契約條款，堪認被告簽約前已充分瞭兩造間居間契約之
05 權利義務關係，且系爭委託書第5條第2項僅為居間契約中
06 基本權利義務之明文約定，顯然非異常條款，若認被告得
07 主張不構成契約之內容，將嚴重影響交易秩序，甚至變更
08 契約主給付義務，致契約類型變更。

09 3、又系爭委託書第5條第2項有關服務報酬之約定，其意義並
10 非難以理解，且與一般交易實務之約定相符，亦無對於消
11 費者不利之情形，縱認被告於締約前無明知或可得而知該
12 契約條款之情形，惟被告自系爭委託書及系爭買賣契約書
13 成立後，已有能認識契約權利義務關係之審閱期間，而被
14 告並未舉證其於簽定系爭委託書後相當於審閱期間之日數
15 內，已向原告表示契約條款內容有何不合理、不當之處，
16 被告自不得引用消保第11條之1而主張條款不構成契約之內
17 容。否則倘容許委託人經受託人居間仲介成功締約後，再
18 以居間契約未給予合理審閱期間為由，主張有關服務費報
19 酬之約定不構成契約內容，進而免除自身之服務費給付義
20 務，使委託人毋庸之負任何對價即享有受託人之仲介服
21 務，反有礙商業活動之活絡及交易秩序。故被告辯稱依消
22 保法11條之1、第14條、消保法施行細則第12條規定，主張
23 系爭委託書第5條第2項不構成契約之內容，而拒絕給付服
24 務費云云，當屬無據，無從憑採。從而，系爭委託書第5條
25 第2項仍應視作系爭契約之一部。

26 (三)又按不動產買賣契約書簽訂後，買方(即被告)應給付受託人
27 (即原告)以成交總價百分之2計算之服務費。因可歸責於買
28 方之事由(含與賣方合意)，致本契約解除者，不論有無簽訂
29 書面契約，買方仍應給付上開費用，系爭委託書第5條第2項
30 定有明文。次按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為
31 限，得請求報酬，民法第568條亦有明文。又居間人於契約

01 因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於
02 其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意
03 旨參照）。查本件被告經由原告之居間仲介，於110年5月16
04 日與三硯公司以總價1200萬元成立系爭買賣契約，有系爭買
05 賣契約附卷可參（見本院卷第7至11頁），且為兩造所不爭
06 執，則原告既已依系爭委託書之約定完成居間仲介義務，被
07 告自應依系爭委託書第5條第2項給付服務費，縱系爭買賣契
08 約嗣後遭解除，依前揭說明，對於原告得請求之報酬無影
09 響，故原告依系爭委託書第5條第2項之約定，請求被告給付
10 系爭房屋成交總價2%計算之服務費即24萬元（計算式：1200
11 萬元 $\times$ 2%=24萬元），核屬有據，應予准許。

12 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
16 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
17 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
18 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
19 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條
20 第1項、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於
21 111年9月20日寄存送達被告，並於111年9月30日生合法送達
22 效力，此有本院在卷可查（見本院卷第14頁），是被告應於
23 111年10月1日起負遲延責任。

24 六、綜上所述，原告依系爭委託書第2條第5項，請求被告給付如
25 主文第1項所示，為有理由，應予准許。

26 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389
27 條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條
28 第2項之規定，依聲請宣告被告酌定相當之擔保金額，得免
29 為假執行。而原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為
30 此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執
31 行，惟此部分聲請既已職權宣告，無再命原告提供擔保之必

01 要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
03 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
05 分諭知如主文第2項所示。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日
07 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日
14 書記官 黃建霖