

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第106號

原告 楊進金

訴訟代理人 蘇琬婷律師

被告 漢神不動產仲介經紀業有限公司

法定代理人 張世昌

訴訟代理人 孫志鴻律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認本院111年度司促字第9756號支付命令所載被告對原告之新臺幣62萬5千元本息及程序費用新臺幣500元之債權均不存在。

二、本院111年度司執字第62105號清償債務強制執行事件之执行程序，應予撤銷。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。本件原告起訴請求：(一)本院111年度司執字第62105號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）之強制执行程序應予撤銷或駁回被告強制執行之聲請。(二)本院111年度司促字第9756號支付命令（下稱系爭支付命令）應予撤銷。(三)確認原告與

01 被告間新臺幣（下同）62萬5千元之債權不存在（本院111年
02 度審訴字第947號卷《下稱審訴卷》第7頁）。嗣變更聲明
03 為：(一)系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。(二)確認原告
04 與被告間於系爭支付命令所載被告對原告之62萬5千元之債
05 權本息及程序費用500元之債權均不存在（本院卷第53
06 頁）。經核原告主張之原因事實，均係本於被告得否對其行
07 使系爭支付命令表彰之債權權利之同一基礎事實，合於前揭
08 規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：兩造於民國111年5月17日簽立專任委託銷售契約
11 書（下稱系爭委售契約），由原告委任被告銷售原告所有坐
12 落高雄市○○區○○段00000地號土地及其上同段3211建號
13 即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00弄0號房屋（權利範
14 圍均為全部，下合稱系爭房地），委託銷售期間自111年5月
15 17日至同年11月18日止，嗣於同年月23日簽立「委託銷售/
16 出租契約內容變更同意書」（下稱系爭契變同意書），將委
17 託銷售價格（下稱委售價）由750萬元調降為580萬元，並延
18 長委託期間至同年11月30日止，然於同年月26日晚間於訴外
19 人陳健清即被告店長脅迫下簽立「承諾書」（下稱系爭承諾
20 書），變更委售價為600萬元（不含服務費，並由賣方負擔
21 土地增值稅及一切未完納稅金），嗣原告以系爭房地要自行
22 使用而通知被告終止系爭委售契約時，被告卻以訴外人廖玉
23 娟之出價已超過委售價，並已交付定金50萬元，以原告違反
24 系爭委售契約「貳、甲、乙雙方之權利義務」第6條第5項第
25 1、4款，依第7條第2項約定，仍應給付按成交價625萬元之
26 4%、6%計算之服務報酬25萬元、違約金37萬5千元（合計62
27 萬5千元，下合稱系爭債權）為由，聲請本院核發系爭支付
28 命令獲准。原告因甫出院身體不適，未實際居住於戶籍地
29 （即系爭房地）致未於法定期間內提出異議，被告遂執系爭
30 支付命令暨確定證明書聲請強制執行，經系爭執行事件受理
31 在案。然系爭支付命令並未合法送達於原告，又系爭委售契

01 約未給予原告至少3日審閱期間，違反消費者保護法（下稱
02 消保法）第11條之1第1項規定，另「壹、銷售條件」第4條
03 第1項以買方出價達委售價格即擬制買賣契約成立之約定，
04 剝奪原告就買賣不動產除價金外必要之點之意思決定及締約
05 最終決定權，亦違反消保法第12條第2項，依同條第1項規定
06 為無效。又被告要求原告調降委售價時，未提供近3個月內
07 之成交行情供售價參考，違反系爭委售契約「貳、甲、乙雙
08 方之權利義務」第2條第2項約定，是原告與廖玉娟間不存有
09 買賣契約，原告亦未收受買方交付之50萬元定金，又被告違
10 反受任人及居間人忠實義務相關規定，經原告終止系爭委售
11 契約，被告自無居間報酬及違約金請求權，是系爭支付命令
12 所載被告對原告之債權應不存在，爰依強制執行法第14條第
13 2項、民事訴訟法第247條規定，提起本件訴訟，求為確認系
14 爭支付命令所載被告對原告之系爭債權本息及程序費用500
15 元之債權均不存在，並為撤銷系爭執行事件強制執行程序之
16 判決等語。

17 二、被告則以：原告於111年5月初致電陳健清表達出售系爭房地
18 意願，當時陳健清已充分告知系爭委售契約內容，故簽約當
19 日原告表示已與其子商定出售系爭房地事宜，故不需審閱期
20 間，且攜回系爭委售契約第二聯留存，有充分時間理解契約
21 內容是否合理或有無顯失公平之處，嗣復簽立系爭契變同意
22 書，均未反應未予其審閱期間致影響其權益情事，且簽立系
23 爭承諾書放棄審閱期間，被告亦依約提供內政部實價登錄資
24 料供原告參考成交價格，係因原告表示系爭房地需整修方降
25 價至580萬元，後廖玉娟出價625萬元買受系爭房地，被告並
26 已收受定金50萬元並代為保管，陳健清並未脅迫原告簽立系
27 爭承諾書，依系爭委售契約之約定，系爭房地買賣契約已成
28 立，被告居間任務已完成，原告不得依民法第549條規定主
29 張得隨時終止系爭委售契約，被告仍得請求報酬。又原告違
30 反系爭委售契約「貳、甲、乙雙方之權利義務」第6條第5項
31 第1、4款約定，被告自得依第7條第2項約定，向原告請求給

01 付違約金。再系爭支付命令送達於原告戶籍地時，原告已出
02 院而無不能於法定期間內提出異議一情，被告亦不知悉原告
03 有無實際居住於戶籍地，系爭支付命令已合法送達未經異議
04 而確定，被告據以聲請強制執行，於法並無不合等語置辯。
05 並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項（本院卷第154至155、180頁）：

07 (一)原告提起本件訴訟有確認利益。

08 (二)被告執系爭支付命令暨確定證明書為執行名義，對原告之財
09 產聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案，已查封
10 原告所有之系爭房地。原告於執行程序終結前聲請停止執
11 行，經本院111年度聲字第124號裁定准許，原告業依該裁定
12 所定擔保金提存而停止執行在案。

13 (三)兩造於111年5月17日簽訂系爭委售契約，原告委託被告以75
14 0萬元銷售系爭房地，未給予原告3日以上審閱期。兩造嗣於
15 同年月23日簽立系爭契變同意書，將委售價調降為580萬
16 元，原告復於同年月26日晚間至被告公司簽立系爭承諾書，
17 承諾以總價600萬元（不含服務費，並由原告負擔土地增值
18 稅及一切未完納之稅金）出賣系爭房地並於同年月28日晚間
19 7時簽訂買賣契約。

20 (四)廖玉娟有於111年5月26日簽立購屋承諾書，約定承購總價62
21 5萬元、定金50萬元。

22 (五)原告於111年5月27日/left營郵局第151號存證信函以系爭房
23 地要自行使用為由，「撤銷」系爭委售契約（上載自被告收
24 受該存證信函後，系爭委售契約自動失效），被告於翌日收
25 受送達後，以111年5月30日高雄博愛郵局第125號存證信函
26 通知原告買方廖玉娟已於111年5月26日簽立購屋承諾書並支
27 付定金50萬元，催告原告於7日內出面簽訂不動產買賣契約
28 書，否則構成違約。

29 (六)原告於111年6月7日因貧血及血小板低下、類風濕性關節
30 炎、新冠肺炎於高雄榮民總醫院急診、轉住院治療，於同年
31 0月00日出院。復於同年8月12日因沙門氏菌菌血症、自體免

01 疫性貧血及血小板低下，至高雄榮民總醫院急診、轉住院治
02 療，於同年月00日出院。

03 (七)原告於111年9月24日收受廖玉娟請求加倍返還定金50萬元，
04 共計100萬元之支付命令（本院111年度司促字第9755號），
05 經原告提出異議而視為起訴後，因廖玉娟未繳納裁判費經駁
06 回其訴確定。

07 (八)原告未收受買方廖玉娟給付之定金或任何名目之金錢。

08 (九)系爭支付命令於111年8月22日寄存送達於原告戶籍所在地之
09 高雄市政府警察局楠梓分局加昌派出所，原告未於法定期間
10 內提出異議，經核發確定日期111年9月21日之支付命令確定
11 證明書。

12 (十)原告委託律師以111年10月21日喬婷字第0111102101號律師
13 函主張原告已於111年5月27日通知被告終止系爭委售契約
14 （於同年月28日送達被告），被告於同年月24日收受上開律
15 師函。

16 四、本件爭點：

17 (一)被告對原告有無25萬元之居間報酬及37萬5千元之違約金債
18 權存在？

19 (二)原告請求確認系爭支付命令所載債權不存在，有無理由？

20 (三)原告請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，有無理由？

21 五、本院之判斷：

22 (一)按強制執行法第14條第2項規定：「執行名義無確定判決同
23 一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或
24 妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終
25 結前提起異議之訴。」。次按104年7月1日修正後之民事訴
26 訟法第521條規定：「債務人對於支付命令未於法定期間合
27 法提出異議者，支付命令得為執行名義。前項情形，為裁定
28 之法院應付與裁定確定證明書。債務人主張支付命令上所載
29 債權不存在而提起確認之訴者，法院依債務人聲請，得許其
30 提供相當並確實之擔保，停止強制執行。」。上開規定修正
31 之立法理由為：「修法後，支付命令僅有執行力，而債務人

01 對於已確定之支付命令不服者，除於債權人已聲請強制執行
02 時，提起債務人異議之訴外，尚可提起確認之訴以資救濟。
03 為兼顧債權人及債務人之權益及督促程序之經濟效益，參酌
04 非訟事件法第195條第3項規定，債務人主張支付命令上所載
05 債權不存在而提起確認之訴者，法院依債務人聲請，得許其
06 提供相當並確實之擔保，停止強制執行，爰增訂第三項規
07 定。」。是本件被告所持系爭確定之支付命令，僅具有執行
08 力，而無與確定判決同一效力。故原告以系爭支付命令所示
09 之債權不存在此一執行名義成立前之事由提起債務人異議之
10 訴，於法即無不合。

11 (二)被告請求原告給付服務報酬及違約金，均無理由：

12 1.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
13 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第一項規定
14 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
15 成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項定有明文。
16 核上開規定之立法目的，係為維護消費者知的權利，使其於
17 訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避
18 免消費者於不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負之義
19 務，而訂定顯失公平之契約致受損害。又依消保法規定，並
20 未禁止消費者拋棄合理審閱期間之權利，是企業經營者如未
21 有妨礙消費者事先審閱之行為，消費者本得充分了解契約條
22 款之機會，卻選擇放棄審閱期間，基於私法自治及契約自由
23 原則，自不得再於事後以契約簽訂違反審閱期間規定為由，
24 主張排除該契約條款之適用。再者，消費者主張未於合理期
25 間審閱定型化契約條款，致無法充分瞭解該條款之內容時，
26 僅該條款不構成契約之內容，非謂違反上開規定之契約全部
27 均為無效。

28 2.經查，系爭委售契約除手寫部分外，為被告提出之定型化契
29 約條款，合於消保法第2條第9款所稱定型化契約，而有上開
30 審閱期間規定之適用，應堪認定。又系爭委售契約首欄固載
31 有「1.本定型化契約及其附件於中華民國__年__月__日經委

託人攜回審閱__天（不得少於三日）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。」（審訴卷第41頁），惟攜回審閱日期、審閱天數均為空白，被告亦不爭執原告係於當日簽約，事先並未攜回審閱等情，自應由被告舉證證明原告於簽約前確已充分了解定型化契約條款。雖證人陳健清於本院證稱：伊與原告及原告之子李鎔聰認識很久，原告現居住之仁武區房地亦為伊仲介，故深獲原告信任，原告約於5年前即表示要出售系爭房地，但當時原告之同居人仍居住在內，伊遂請原告與其子商量好再決定要不要賣，嗣於111年5月12日通知伊來簽約，故於同年月17日簽立系爭委售契約時，原告乃認無再審閱系爭委售契約之必要等語（本院卷第193頁），惟為原告所否認，衡以證人陳健清與被告間有僱傭關係，並代理被告與原告簽立系爭委售契約、系爭契變同意書及系爭承諾書，與系爭房地買賣深具利害關係，其證詞可信性本即較為薄弱，而原告並無在書面上有自願放棄審閱期之記載，復無其他證據足資佐證上情，縱原告前因經由陳健清媒介買受仁武區房地而較為信任陳健清，然本件原告係出賣人，與前案係居於買受人地位，權利義務截然不同，居間契約亦異，尚無從僅以證人陳健清之證述，遽為有利被告之認定。至被告以原告簽立系爭承諾書即有放棄審閱期之意，然系爭承諾書僅係關於原告承諾出賣系爭房地及議定買賣價金及簽約日，未見有何關於審閱期等相關文字記載（審訴卷第63頁），難認已自願放棄審閱期間。被告上開所辯，自不足採。

3. 被告雖辯以原告於111年5月17日簽立系爭委售契約後，復於同年月23日簽立系爭契變同意書，再於同年月26日簽立系爭承諾書，期間均未向被告反應未詳細審閱系爭委售契約而影響其權益，認原告確已充分了解其權益云云。惟系爭委售契約涉及定金（及附停止條件定金）收取及效力、買賣契約簽訂、所有權移轉登記、服務報酬、違約處理等攸關原告財產權益事項，原告並非以房地交易為習之人，自應使其有充分

01 時間審閱，以供其考慮之機，被告未予原告審閱契約3天以
02 上期間，實際上確已對原告造成影響，此由原告自111年5月
03 17日簽立系爭委售契約後，於同年月27日即以存證信函通知
04 被告終止系爭委售契約，而其雖於簽立系爭委售契約後，復
05 先後簽立系爭契變同意書、系爭承諾書，然觀諸內容亦僅與
06 被告討論委售價格之高低，未與被告論及其他相關權利義
07 務，難認原告確已了解系爭委售契約之內容及權利義務。從
08 而，原告主張系爭委售契約「壹、銷售條件」第4條第1項以
09 買方同意賣方之銷售條件而簽署購屋承諾書即成立買賣契約
10 之約定，因違反消保法第11條之1第1項，依同條第3項主張
11 該條款不構成契約內容，應認有據。又依系爭委售契約
12 「貳、甲、乙雙方之權利義務」第6條第1項約定，被告得向
13 原告收取服務報酬係以買賣成交為前提，系爭契變同意書則
14 載有「以上可用陸佰萬元售出服務費4%」而補充上述第6條
15 第1項之約定，惟系爭房地既未因廖玉娟簽署購屋承諾書而
16 擬制成立買賣契約，被告自未因而取得服務報酬請求權。

17 4.被告另以廖玉娟已簽立購屋承諾書，惟原告片面終止系爭委
18 售契約，且拒絕依系爭承諾書簽立買賣契約，合於系爭委售
19 契約「貳、甲、乙雙方之權利義務」第6條第5項第1款「非
20 因可歸責於乙方（即被告）之事由，甲方（即原告）於委託
21 期間內片面終止本契約」，及同條項第4款「甲方同意出售
22 或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方
23 拒絕與買方簽定買賣契約書」之違約事由，依上述系爭委售
24 契約第6條第5項本文約定，視為被告已完成仲介義務而應給
25 付服務報酬，且依第7條第2項約定，尚應給付按銷售總價6%
26 計算之違約金。然被告未予原告契約審閱期間，業經本院認
27 定如前，系爭委售契約所為上開約定，使原告縱未成立買賣
28 契約亦需給付同額服務報酬，甚且需給付高於約定服務報酬
29 成數之違約金，未經原告主張構成契約內容，對原告應不生
30 效力。被告對原告既無服務報酬及違約金債權存在，從而，
31 原告請求確認系爭支付命令所示被告對原告之系爭債權本息

及程序費用500元之債權均不存在，自屬有據。

(三)原告請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為有理由：

被告對原告並無服務報酬及違約金債權存在，業如前述，被告對原告聲請核發系爭支付命令係以系爭委售契約所示之債權債務關係為據，此經本院調閱系爭支付命令事件卷宗，核閱無訛。然兩造間既無系爭委售契約「貳、甲、乙雙方之權利義務」第6條第5項第1、4款及第7條第2項所示之債權債務關係存在，自不能認系爭支付命令所示被告對原告之系爭債權及程序費用500元之債權存在。因此，原告以系爭支付命令所示被告對原告之系爭債權本息及程序費用500元債權不存在為由，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，即屬有據。

六、綜上所述，原告請求確認系爭支付命令所載被告對原告之62萬5千元之債權本息及程序費用500元之債權均不存在，並請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，均為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論敘。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 12 日
民事第三庭 法 官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 112 年 10 月 12 日
書記官 黃盈菁