

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第157號

原告 金將作地產開發有限公司

法定代理人 鄭淵臨

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被告 張超翔

訴訟代理人 李冠穎律師

許文仁律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年5月12日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告主張被告於民國113年6月14日，透過原告之營業員即訴外人白富美，與原告簽署專任委託銷售契約書（下稱系爭專銷契約），應依系爭專銷契約第9條第3項、第10條第4項約定及民法第565條、第568條第1項規定，給付報酬新台幣（下同）712,000元（原告居間媒介出售之總價17,800,000元 $\times$ 4%=712,000元），其中系爭專銷契約第10條第4項之主張（見114年度訴字第157號卷，下稱訴卷，第72頁），係補充法律上之陳述，自應准許。被告抗辯不同意原告所為訴之追加云云（見訴卷第73頁），委無可採。

二、原告主張：系爭專銷契約經白富美於113年6月14日，傳送電

01 子檔給被告，距離被告簽約日113年6月16日，已有相當審閱
02 期間。且內容係就被告前於111年10月10日至112年10月9日
03 間，曾委託原告居間出售被告向訴外人龍騰建設股份有限公司
04 公司（下稱建商）預購之坐落高雄市○○區○○段000地號土
05 地及其上同段「鑫高鐵三A7」17樓建物以及該建物地下4樓2
06 16號車位之預售房地（以下合稱系爭房地），再次以價格1
07 7,200,000元委託銷售，委託期間自113年6月14日起至113年
08 12月30日止，並同意經原告居間之契約成立時，被告應依系
09 爭專銷契約第6條約定，給付原告成交總價款4%之服務報
10 酬。經由原告之居間，原告與訴外人陳思妤之代理人陳睿宏
11 於113年7月1日簽立預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申
12 請書，總價17,800,000元已高於系爭專銷契約，並經白富美
13 於113年7月間，持續通知被告確認及約定會與陳思妤至建商
14 換約。被告於113年7月1日表示已向建商約好複印影本合
15 約，又於113年7月18日主動致電白富美詢問換約事宜，可見
16 已同意出售系爭房地，應依民法第565條、第568條第1項規
17 定，給付報酬712,000元。詎被告後續遲未履行換約事宜，
18 經原告於113年9月23日寄發存證信函後，仍拒不出面履行。
19 原告嗣後始知被告於113年9月16日，以15,660,000元，將系
20 爭房地出售給訴外人楊甯傑，已無法履行系爭專銷契約之義
21 務。然被告自行出售系爭房地，依系爭專銷契約第9條第3項
22 約定，仍應依第6條給付報酬712,000元。且被告為規避支付
23 稅金、報酬之義務，拒絕與陳思妤訂約，卻與他人訂立低價
24 出售之契約，有不可歸責原告之事由，應依系爭專銷契約第
25 10條第4項給付報酬。爰依系爭專銷契約第9條第3項、第10
26 條第4項約定及民法第565條、第568條第1項規定，提起本件
27 訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告712,000元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
29 願供擔保請准宣告假執行。

30 三、被告則以：

31 (一)原告為受託提供不動產仲介服務之企業經營者，係消費者保

護法（下稱消保法）規範之企業經營者，系爭專銷契約書係與不特定之消費者簽訂同類委託銷售不動產所先予擬定之契約條款及制式契約書，屬於定型化契約，應適用消保法第11條第1項、第11條之1第1項、第3項、第4項、第12條及民法第247條之1之相關規定及內政部所制頒「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」第1條有關「契約審閱期間」之規範，最少給予3日以上審閱契約之期間。被告於前次委任專銷契約期間至112年10月9日結束後，迄被告於113年6月13日首次與白富美聯繫，已逾8個月之久，系爭房屋所屬建案之成交價格已有不同。白富美於同年月14日即藉故有簽約需要，傳送已有原告公司之大小章、不動產經紀人楊隆全印章、營業員白富美簽名之系爭專銷契約掃描檔予被告，甚至將首欄審閱期間填載「3」之字樣，而不顧及被告家中正逢喪事，無暇細究契約掃描檔內容，不斷以通訊軟體Line傳送訊息催促簽約。被告身心俱疲，無奈之下，於同年月16日中午12時許，與白富美在左營高鐵站簽署系爭專銷契約。是被告從與白富美聯繫至簽署系爭專銷契約，僅短短不到3日，亦未事先交付系爭專銷契約予被告攜回審閱，被告無法核對紙本契約與掃描檔有無變異，白富美亦未向被告告知契約條款、充分討論房價，對被告詢問房價問題均未答覆，致被告無法充分了解契約之權利義務關係，以考量締約與否，已剝奪被告身為消費者知的權利及充分了解契約條款之機會，被告得依消保法第11條之1第1項、第3項、第4項規定，主張定型化契約條款不構成契約之內容，故原告無從依系爭專銷契約第9條第3項、第10條第4項約定請求給付報酬。

(二)原告未提供有關銷售標的物近3個月之成交行情，而系爭專銷契約簽署後不到48小時，旋即稱找到買家並通知被告已達下斡旋之階段，然就買方姓名、購買需求、條件、商談細節、斡旋金數額等資訊，均未告知，卻不斷催促進行買賣手續，已違反民法第567條第1項據實告知義務，且未盡善良管理人義務，已喪失居間人應為雙方折衷協調說合之功能目

01 的，被告亦無法針對是否達成交易進行評估、考量，決定是
02 否允諾出售，故被告於通訊軟體Line即告知無法出售。而系
03 爭專銷契約之委託期間已屆至，故屬可歸責於原告之事由致
04 給付不能。

05 (三)被告當時遺失與建商簽立之預售屋買賣契約書，尚需向建商
06 複印後，始能將房地資訊提供給原告、買方，以利雙方進行
07 買賣。由於被告當時事務繁忙，無法及時提供，且已將此情
08 告知白富美。詎白富美仍不顧及上情，持續與買方交涉，更
09 逾越被告授權，宣稱「要跟買方收斡旋金」、「已約好星期
10 三（113年6月26日）換約」等等，均未詢問過被告意見，被
11 告亦未曾應允換約。被告於113年7月1日表示已經約好會複
12 印影本合約，係指與建商約好複印合約之時間，並非同意與
13 買方簽約。是以，被告與陳思妤未成立不動產買賣契約，原
14 告無從依民法第565條、第568條第1項規定，請求居間仲介
15 之報酬。

16 (四)被告於113年12月16日寄發存證信函表示解約，於同年月17
17 日送達原告，是系爭專銷契約及兩造間居間法律關係依民法
18 第226條第1項、第256條及第258條第1項規定，已合法解
19 除。

20 (五)縱認原告得請求報酬，然依原告所付出實際勞力、時間、費
21 用，及系爭專銷契約之利益、原告未媒介買賣契約成立等一
22 切情狀，原告請求報酬之金額誠屬過高，應予酌減等語置
23 辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，請准宣告
24 免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項如下（見訴卷第28至29頁）：

26 (一)原告係不動產經紀業者，以提供房地買賣仲介服務為營業，
27 為消保法所規範之企業經營者。

28 (二)被告向建商預購系爭房地。

29 (三)兩造前於111年10月10日，曾簽訂專任委託銷售契約書，於1
30 12年10月9日後，兩造無續簽契約。

31 (四)原告之營業員白富美於113年6月13日與被告聯繫，於113年6

01 月14日傳送系爭專銷契約之掃描檔與被告，檔案中有包括原
02 告公司之大小章、不動產經紀人楊隆全印章、營業員白富美
03 簽名，然未給予被告攜回紙本審閱3日以上之期間，亦未提
04 供有關委託銷售標的物近3個月之成交行情。

05 (五)被告於113年6月16日中午12時許，與白富美香在左營高鐵站
06 簽署系爭專銷契約，委託原告居間出售價格1,720萬元，委
07 託期間自113年6月14日起至113年12月30日止。

08 (六)依系爭專銷契約，兩造同意經原告居間之契約成立時，被告
09 應給付原告成交總價款4%之服務報酬。

10 (七)原告與陳思妤於113年7月1日簽立預售屋承購權利買賣契約
11 暨價款託管申請書，約定由被告以總價17,800,000元向陳思
12 妤出售該房地。

13 (八)白富美有告知被告已談到「買方願意出價17,200,000元購入
14 系爭房屋」、「後續更談成17,800,000元」。

15 (九)原告未將預售屋承購權利買賣契約交給被告審閱，被告亦未
16 在預售屋承購權利買賣契約上簽名。

17 (十)原告於113年9月23日寄發新市○○○區○○○00號存證信函
18 催告被告履行，被告收受後仍不依原告要求履行。

19 (十一)被告於113年12月16日寄發高雄順昌郵局第306號存證信函通
20 知原告解約，於同年月17日送達。

21 五、本件爭點（見訴卷第72頁）：

22 (一)被告是否受消保法保護？原告提供系爭專銷契約予被告簽
23 署，是否違反審閱期，依消保法第11條之1第1項、第3項、
24 第4項規定，條款不構成契約之內容？

25 (二)原告是否違反民法第567條據實報告義務規定，而不得向被
26 告請求報酬？

27 (三)被告與陳思妤間就系爭房地是否成立買賣契約？

28 (四)被告是否以113年12月16日存證信函，依民法第226條第1
29 項、第256條、第258條規定，合法解除兩造間系爭專銷契約
30 及居間法律關係？

31 (五)原告得請求之報酬是否應依民法第572條規定予以酌減？

01 (六)原告依系爭專銷契約第9條第3項約定、第10條第4項約定、
02 民法第568條第1項規定，請求被告給付報酬712,000元，有
03 無理由？

04 六、本院得心證之理由：

05 (一)本件違反審閱期，被告得主張系爭專銷契約第9條第3項、第
06 10條第4項約定條款不構成契約內容：

07 1.按消費者係以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
08 者；企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
09 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定
10 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項
11 規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款
12 仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
13 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
14 項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第2條第1款、第11
15 條之1定有明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確
16 保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
17 會。次按「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
18 項」第1條規定契約審閱期間不得少於3日，違反者，該條款
19 不構成契約內容。企業經營者如主張符合上開規定之事實
20 者，就其事實負舉證責任，消保法第17條之1亦有明文，不
21 能遽以經過委託人審閱全部條款內容無誤之記載，謂消費者
22 已放棄審閱期間，進而為其不利之判斷（最高法院110年度
23 台上字第459號判決參照）。於簽約當日始將契約攜回審
24 閱，能否謂於訂立系爭契約前已有充分了解定型化契約條款
25 之機會，及確有拋棄其契約審閱權之真意，即非無疑（最高
26 法院113年度台上字第1175號判決參照）。

27 2.查被告係以消費為目的，而接受原告提供之仲介服務，並須
28 依約給付報酬，且被告並非經營房屋買賣之企業，當屬消保
29 法規定之消費者。原告以被告如同企業經營者，欲將預售屋
30 轉售他人牟利，不受消保法保障云云（見113年度審訴字第9
31 04號卷，下稱審訴卷，第127頁），委無可採。

01 3.查原告之營業員白富美於113年6月13日與被告聯繫，於113
02 年6月14日傳送系爭專銷契約之掃描檔與被告，檔案中有包
03 括原告公司之大小章、不動產經紀人楊隆全印章、營業員白
04 富美簽名，然未給予被告攜回紙本審閱3日以上之期間，亦
05 未提供有關委託銷售標的物近3個月之成交行情，即約於113
06 年6月16日中午12時許，在左營高鐵站簽署系爭專銷契約，
07 委託原告居間出售價格17,200,000元，委託期間自113年6月
08 14日起至113年12月30日止乙情，為兩造所不爭執（見訴卷
09 第28至29頁），復有白富美傳送之檔案內容製成之光碟及列
10 印之版本可憑（見審訴卷第121至125頁），足見原告之營業
11 員自113年6月14日傳送檔案起算，至113年6月16日與被告見
12 面簽署系爭專銷契約時，期間僅有2日，未滿3日，而違反前
13 揭審閱期最少3日之規定。揆諸前揭說明，被告主張系爭專
14 銷約第9條第3項、第10條第4項之條款不構成契約內容等語
15 （見審訴卷第54至57頁、訴卷第55至56、68至69頁），洵屬
16 有據。

17 4.被告之前雖曾於111年10月10日至112年10月9日間，委託原
18 告以相同價格居間出售系爭房地乙情，為兩造所不爭執（見
19 訴卷第28頁），復有111年間之專銷契約書可憑（見審訴卷
20 第135至137頁）。然該份契約書已於112年10月9日屆期終
21 止，距離原告之營業員白富美於113年6月13日與被告聯繫時
22 已相距8個月，該處建案之房價成交行情不同，此有被告提
23 出內政部不動產交易實價查詢服務網預售屋查詢結果可考
24 （見訴卷第63頁），自不能因被告曾簽署專銷契約書而遽謂
25 其無須再次享有審閱期之權益。原告雖主張該查詢結果為代
26 銷公司登錄之價格，與本件被告欲出售換約之情形不同等語
27 （見訴卷第69頁），然該查詢結果正反應買方於市場上預期
28 價格上漲之心理，而該查詢結果所示成交單價多為每坪500,
29 000元以上，亦較原告依系爭專銷契約找得買方陳思好願意
30 出價17,800,000元所計算每坪442,000元為高（見訴卷第71
31 頁）。且被告係重新訂立系爭專銷契約，再次受不同期間契

01 約之拘束，自仍須給予被告在消保法上受保障之審閱期，方
02 屬適法。被告於113年6月14日以通訊軟體LINE對話中，即表
03 示家裡辦喪事，沒有時間等語（見審訴卷第69至77頁），於
04 113年6月16日簽署後之翌日即113年6月17日亦向白富美反應
05 附近房價最新一坪約46萬元等語（見審訴卷第81頁），然白
06 富美不僅未為回覆說明受託銷售價格之合理性，反而於113
07 年6月18日即表示要跟買方收斡旋金了、有跟買方談到17,20
08 0,000元等語（見審訴卷第83頁），並於後續數日持續催促
09 被告換約（見審訴卷第87至91頁），卻未說明買方姓名、購
10 買需求、條件、商談細節、斡旋金數額等資訊，不僅難認原
11 告已盡民法第567條據實告知義務及善良管理人義務，亦無
12 從認上開契約審閱期之要求已獲得補正，故被告拒絕換約、
13 出售，屬有可歸責原告之事由。是以，被告質疑銷售價格、
14 認為原告欠缺專業知識與盡善良管理人注意義務、表示不願
15 意以17,800,000元出售等語（見審訴卷第53、87頁、訴卷第
16 59頁），即非無所據。原告執之前專銷契約書，主張被告並
17 未因審閱期不足受有何損害云云（見審訴卷第130頁、訴卷
18 第69頁），委無可採。原告提供系爭專銷契約既然違反審閱
19 期，又無法認定被告之消費權益已受保障，且原告具有可歸
20 責事由，則被告依消保法第11條之1第1項、第3項、第4項規
21 定，主張系爭專銷契約第9條第3項、第10條第4項定型化契
22 約條款不構成契約之內容，原告不得依該等條款約定請求被
23 告給付報酬等語（見訴卷第55至60、73頁），洵屬有據。

24 (二)被告與陳思妤間未成立買賣契約，原告不得依民法第565
25 條、第568條第1項規定請求報酬：

26 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
27 即為成立；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
28 之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以
29 契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第15
30 3條第1項、第565條、第568條第1項固有明文。

31 2.查白富美雖有於113年6月22日告知已跟買方談到1,780萬元

等語（見審訴卷第87頁），然被告回稱「你要這樣我沒辦法賣」、「在忙」等語（見審訴卷第87頁），且被告始終未在預售屋承購權利買賣契約上簽名之事實，為兩造所不爭執（見訴卷第28至29頁），該契約上賣方欄亦空白未簽（見審訴卷第23頁），自無從認被告與陳思妤間有何買賣契約成立，遑論因原告媒介而成立買賣契約。

3.被告雖於113年7月1日表示已經約好會複印影本合約等語（見審訴卷第93頁），然其文義顯係指與建商約好複印合約之時間，並非同意與買方簽約。被告雖於113年7月18日致電白富美，白富美並於翌日即113年7月19日提醒要帶身分證、印章等語（見審訴卷第103頁），然仍非與買方做成同意出售系爭房地之意思表示，自難認有何買賣契約因原告之媒介而成立。原告主張被告已同意出售系爭房地云云（見訴卷第70頁），委無可採。是以，被告與陳思妤未成立不動產買賣契約，原告無從依民法第565條、第568條第1項規定，請求居間仲介之報酬，亦堪認定。

(三)被告於113年9月16日，將系爭房地以15,660,000元售予楊甯傑之事實，有財政部中區國稅局虎尾稽徵所114年4月30日中區國稅虎尾綜所字第1142902446號函所附被告於113年10月17日申報之113年9月16日預售屋買賣契約書、讓渡書可考（見訴卷第41至46頁），為兩造所不爭執（見訴卷第70頁），然因被告不受系爭專銷契約第9條第3項、第10條第4項之拘束，已如前述，故仍無須給付報酬予原告。原告質疑被告係為逃稅才以低價出售等語（見訴卷第71頁），尚無可採為本件有利於原告之論據。

(四)從而，原告違反消保法第11條之1規定之審閱期，且具有可歸責事由，被告拒絕簽訂買賣契約，與陳思妤間未因原告媒介而成立買賣契約，則原告依被告於113年6月14日簽署之專任委託銷售契約書第9條第3項、第10條第4項約定、民法第568條第1項規定，請求被告給付報酬712,000元及法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行

之聲請，失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，被告依民法第226條第1項、第256條、第258條規定主張解除契約、依民法第572條規定主張酌減報酬之相關攻擊防禦方法暨舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

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

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
書記官 鄭玟銘