

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳簡字第343號

原告 富家通不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 莊明昇

訴訟代理人 陳哲偉律師

複代理人 張恩綾

被告 張簡瑟量

訴訟代理人 葉孝慈律師

沈怡均律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣20萬元，及自民國113年8月22日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之45，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣20萬元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年11月9日與伊公司簽訂不動產專
任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委由伊公司代為銷售
其所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土
地），約定委託銷售期間自112年11月9日起至113年5月8日
止，委託銷售總價為新臺幣（下同）1,500萬元。嗣後伊公
司於112年12月9日尋得訴外人王○○表示願以1,500萬元買
受系爭土地，王○○於同日給付定金100萬元，並簽署委託
不動產買賣斡旋契約書，依系爭契約第6條第6項第1、2款約
定，被告即應與王○○簽訂不動產買賣契約書。詎被告迭經
伊公司以電話、LINE通訊軟體及寄發存證信函催告，均拒絕
出面簽訂不動買賣契約書，依系爭契約第10條第3項後段、

01 第5項約定，視為伊公司已完成仲介之義務，伊公司得請求
02 被告給付按委託銷售總價即1,500萬元百分之3計算之服務報
03 酬（性質為違約金，詳後述）共45萬元等情，並聲明：被告
04 應給付原告45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被告則以：伊固有與原告簽訂系爭契約，委託原告銷售系爭
07 土地，惟原告未依系爭契約第7條第1項約定，提供其近3個
08 月之成交行情或不動產市場相關訊息予伊，致伊陷於錯誤，
09 而以低於市價之1,500萬元委託原告銷售系爭土地，對此，
10 伊已依民法第92條第1項前段規定，以113年10月18日民事答
11 辯狀繕本之送達，對原告為撤銷簽訂系爭契約之意思表示，
12 則原告再依系爭契約請求伊給付服務報酬，即屬無據。又系
13 爭契約屬定型化契約，然原告並未予伊3日以上之審閱期
14 間，即逕要求伊於契約上簽名，且系爭契約第10條約定屬不
15 利於消費者之定型化契約條款，依消費者保護法（下稱消保
16 法）第11條之1第1項、第3項、第16條及第17條第1、4、5項
17 規定，系爭契約第6條第6項第1、2款及第10條第3項、第5項
18 約定均不構成契約內容，且第6條第6項第2款及第10條第3
19 項、第5項約定應屬無效。其次，縱認原告得請求伊給付服
20 務報酬，惟其性質屬違約金，而原告本件進行履約事項之期
21 間不長，復因伊未與王○○簽訂不動產買賣契約書，而節省
22 協助辦理簽約、過戶、貸款等勞費，應認其本件請求給付服
23 務報酬45萬元，金額過高，亦應予酌減等語，資為抗辯，並
24 聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)、系爭土地為被告所有。

27 (二)、兩造於112年11月9日簽訂系爭契約，約定委託銷售總價為1,
28 500萬元，委託銷售期間自112年11月9日起至113年5月8日
29 止，由原告代為尋找買受人。

30 (三)、原告於112年12月9日尋得王○○表示願以1,500萬元買受系
31 爭土地，王○○並簽發金額100萬元，發票日為112年12月9

01 日之支票1紙交付原告之人員。

02 (四)、原告於113年1月12日寄發存證信函通知被告於文到後5日內
03 出面簽訂不動產買賣契約書，經被告於113年1月15日收受，
04 惟被告迄今仍未出面簽訂。

05 四、本件之爭點為：(一)系爭契約是否為被告遭原告詐欺所簽訂？
06 (二)原告依系爭契約第6條第6項第1款、第2款、第10條第3項
07 後段、第5項約定，請求被告給付服務報酬45萬元，有無理
08 由？茲分述如下：

09 (一)、系爭契約是否為被告遭原告詐欺所簽訂？

10 1.按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不
11 當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不
12 真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務
13 但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事
14 實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被
15 詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意
16 人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責
17 任（最高法院112年度台上字第2895號裁判意旨參照）。本
18 件被告辯稱其係遭原告詐欺，始以1,500萬元之價格委託原
19 告銷售系爭土地，進而簽訂系爭契約，既為原告所否認，依
20 前開說明，即應由被告就此一利己事實負舉證責任。

21 2.被告雖辯稱：原告未依系爭契約第7條第1項約定，提供其近
22 3個月之成交行情或不動產市場相關訊息予伊，致伊陷於錯
23 誤，而以低於市價之1,500萬元委託原告銷售系爭土地云
24 云，並提出附近土地實價登錄資料為據（見本院卷第115
25 頁）。經查，上開實價登錄資料固記載面積為268.92坪之同
26 段2330地號土地於112年9月間以每坪4.6萬元之價格出售，
27 惟不動產價格本即可能因基地面積、地點、實際狀況、使用
28 情形等因素而有不同，被告既未具體指明同段2330地號土地
29 或附近土地除地點外，其他因素與系爭土地有何相似之處，
30 即無從僅憑該實價登錄資料，而認系爭土地以1,500萬元委
31 託銷售乃屬低價，是上開實價登錄資料尚不足採為有利於被

告之證據。

3.又證人即原告不動產仲介人員李宗城到場證稱：當時原告受委託出售系爭土地旁之同段2330地號土地，後來系爭土地所有人即被告看到伊在現場，就跟伊要名片，表示其有一些土地要處理，被告過幾天主動打電話跟伊約在林園1間國小門口，見面當天，被告向伊表示其有2筆土地跟1棟房子，且其原本在系爭土地上種植竹筍及香蕉、養雞，但因年紀大，不想再做，所以想把系爭土地賣掉；當天伊與被告一起去現場看，之後一起回到被告林園區住家討論價格，伊並詢問被告要賣多少，經被告表示要賣1,500萬元，因為之前有人曾向其出價1,500萬元買受系爭土地，伊當時有口頭告知同段2330地號土地的成交價格，跟被告說1,500萬元這個價格比較高，但被告仍然說因為之前有人向其出此價格，所以還是想賣1,500萬元，故就按照被告說的1,500萬元簽訂系爭契約；簽訂系爭契約過程，被告對第5條服務報酬有意見，第5條原本是寫百分之4，後來因為被告有意見，才修改成百分之3，該百分之3也是被告要求的等語（見本院卷第269至272頁）；證人即原告不動產仲介人員陳秀娥亦到場證稱：被告在112年11月間打電話給證人李宗城，說其想要委託原告賣系爭土地，當天被告騎乘機車帶伊與證人李宗城去看系爭土地，之後回到其林園區住處，表示1年多前有人出價1,500萬元要向其買受系爭土地；被告表示系爭土地有價值1,500萬元，要委託原告賣，伊與證人李宗城評估2、3個月前同段2330地號土地及其上廠房的成交價格，有向被告表示1,500萬元相較之下比較高，但既然被告覺得要賣1,500萬元，就用1,500萬元委託原告賣，系爭契約委託銷售價格是按照被告的意思填寫等語（見本院卷第277頁），可見本件係被告主動與原告聯絡，表示欲委託原告出售系爭土地，則被告既有出售系爭土地之意願，並知悉曾有人欲以1,500萬元之價格向其買受土地，自應認被告對於系爭土地之市價、出售後之獲利數額等，有一定之認識。且被告於簽訂系爭契約過程，

01 尚能就服務報酬等與交易有關之細節與原告為商議，復於上
02 開證人向其分析以1,500萬元出售可能過高後，仍堅持以1,5
03 00萬元委託原告銷售，益徵被告尚非意思能力有欠缺之人，
04 以1,500萬元委託銷售系爭土地一事，始終均係依照被告之
05 意思，難認原告對此有何不當干涉之情形。況被告於訴訟中
06 既能提出上開實價登錄資料，足認其簽訂系爭契約前，亦非
07 不得自行參考該資料，或待原告提出交易價格相關資料後再
08 行決定委託銷售價格，乃其仍逕以曾有人向其出價1,500萬
09 元，而堅持以此價格委託原告銷售，亦難認原告有何消極隱
10 匿何事實，使其保持或加深錯誤之可言。此外，被告復未能
11 提出其他證據證明遭原告詐欺之事實，則其徒以原告未提供
12 成交行情或不動產市場相關訊息供其參考，即遽謂其係遭原
13 告施用詐術而以1,500萬元委託銷售系爭土地云云，自無足
14 取。

15 4.從而，系爭契約並非被告遭原告詐欺所簽訂，被告依民法第
16 92條第1項前段規定，撤銷簽訂系爭契約之意思表示，洵屬
17 無據。

18 (二)、原告依系爭契約第6條第6項第1款、第2款、第10條第3項後
19 段、第5項約定，請求被告給付服務報酬45萬元，有無理
20 由？

21 1.按系爭契約第5條約定：「受託人（按即原告，下同）於買
22 賣成交時，得向委託人（按即被告，下同）收取服務報酬，
23 其數額為實際成交總價之百分之3」；第6條第1項第1、2款
24 約定：「有下列情形之一者，委託人應於受託人通知之期限
25 內（包含但不限於書面、簡訊、電子郵件、電話等方式），
26 出面與受託人仲介之交易相對人簽訂不動產買賣契約書：1.
27 委託人收受仲介之交易相對人交付之定金或斡旋金轉定金
28 時。2.受託人仲介之交易相對人出價已達委託價金時。」；
29 第10條第3項後段、第5項約定：「委託人如有下列情形之一
30 者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應依本契約第
31 5條之服務報酬約定，全額一次支付予受託人，委託人與其

01 代理人應連帶負一切法律責任。(三)……受託人所仲介之成買
02 人，其承買條件已達委託人之委託條件，而可歸責於委託芳
03 枝因無法訂約者。(五)委託人如有第6條第6項第1至4款情形之
04 一者。」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第81至83頁）。

05 2.查原告於112年12月9日尋得王○○表示願以1,500萬元買受
06 系爭土地，王○○並簽發金額100萬元，發票日為112年12月
07 9日之支票1紙交付原告之人員，嗣後原告於113年1月12日
08 寄發存證信函通知被告於文到後5日內出面簽訂不動產買賣
09 契約書，經被告於113年1月15日收受，惟被告迄今仍未出面
10 簽訂之事實，為兩造所不爭執，並有委託不動產買賣斡旋契
11 約書、選擇書、支票影本及存證信函附卷可憑（見本院卷第
12 15至19頁、第85至86頁），堪認屬實。又依系爭契約第7條
13 第5項約定，被告同意原告代為收受買方支付之定金，而原
14 告之人員收受上開100萬元支票後，曾通知被告前來簽收，
15 但經被告拒絕，業據兩造陳明屬實（見本院卷第147、230
16 頁），互核以觀，堪認上開100萬元支票之性質已非屬單純
17 交付原告，用以向被告斡旋議價之斡旋金，而應屬王○○所
18 支付用以擔保最終履約之定金，否則原告當無在簽訂買賣契
19 約前即通知被告領取之理。是王○○既已同意以1,500萬元
20 買受系爭土地，並給付定金100萬元，依系爭契約第6條第6
21 項第1、2款約定，被告即應於原告通知之期限內，出面與王
22 ○○簽訂不動產買賣契約書，乃被告迄未出面簽約，則原告
23 依系爭契約第10條第3項後段、第5項約定，請求被告依第5
24 條約定給付服務報酬，於法自屬有據。

25 3.被告雖辯稱：伊僅就讀國小1年，未受相當教育，所識文字
26 不多，且腦部嚴重退化，失智情形持續一段時間，乃原告就
27 系爭契約未予伊3日以上之合理審閱期間，伊係在未能充分
28 瞭解契約內容之情形下簽約，依消保法第11條之1第1項、第
29 3項規定，應認系爭契約定型化條款不構成契約之內容云
30 云，並提出診斷證明書為據（見本院卷第225頁）。然企業
31 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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。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。消保法第11條之1固定有明文。然究其立法目的，乃在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（消保法第11條之1立法理由參照），是倘消費者已有詳細審閱契約之機會，上開規定之保護目的即屬已達。準此，消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，但倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，或簽約後已將定型化契約交予消費者，使消費者得以隨時查閱契約條款、有充分了解契約條款之機會，而消費者在經過相當合理之期間後，未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，此時已難認該消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務、其訂立之契約有失公平之虞，自應認上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得事後再以違反審閱期間之規定為由，主張特定契約條款不構成契約內容。

4. 查依證人李宗城、陳秀娥前揭所證，被告於112年11月9日與原告聯繫，同日即簽訂系爭契約，固可認被告就系爭契約未享有3日以上之審閱期間，惟證人李宗城到場證稱：簽訂系爭契約過程，伊有逐條跟被告解釋契約內容，解釋完後才由被告在系爭契約上簽名，簽訂過程中，被告對第5條服務報酬有意見，要求修改成百分之3等語（見本院卷第271頁），可見兩造簽約前，原告業已向被告詳細解說契約內容，復經被告就服務報酬之成數表示意見，顯見被告簽約前即已清楚明瞭系爭契約之內容，難認有何不知契約內容即遽予簽約之情形。又被告自承其亦持有1份系爭契約（見本院卷第249頁），乃其迄113年1月15日收受原告寄發之存證信函為止，

均不曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反映不瞭解契約條款或主張契約條款不公平，而仍委由原告繼續銷售系爭土地，揆諸前揭說明，自應認上開契約審閱期之瑕疵已經補正。則被告猶以前詞謂系爭契約定型化條款不構成契約之內容，進而辯稱原告不得依系爭契約約定請求其給付服務報酬云云，要無足取。至被告所提前開診斷證明書，至多僅能證明被告於113年11月4日經診斷失智症之事實，尚難憑以推論被告於112年11月9日簽約時即已患有失智症，自無從據為有利於被告之認定。被告就此部分另聲請向高雄市大寮區昭明國小調取其就學紀錄，以證明其無法閱讀、理解系爭契約之內容，核無必要，本院爰不依聲請調取，附此敘明。

5. 被告復辯稱：系爭契約第6條第6項第2款及第10條第3項、第5項約定屬更不利於消費者之定型化契約條款，依消保法第16條及第17條第1、4、5項規定，應屬無效云云。惟系爭契約第6條第2項第2款約定屬委託人之義務，而系爭契約第10條第3項、第5項約定，乃參酌內政部92年6月公告之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項約定（見本院卷第129頁）而為約定，其內容復均未違反內政部92年7月公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規定（見本院卷第119至124頁），且上開範本之目的在提供企業經營者及消費者作為訂定契約參考之用，則原告以其經營不動產買賣、仲介經紀業務（見本院卷第37頁），受託代為尋找買受人，藉此從中獲取服務報酬及考量行銷成本、追求企業利潤等事項，並審酌其所提供服務性質，避免投入之勞費付諸流水，因而參照上開範本及規定，酌定委託人之義務及違約之處罰，自無何被告所指對消費者更不利之情事。被告徒以其主觀上認為適用系爭契約第6條第6項第2款及第10條第3項、第5項約定對其不利，即遽指上開約定為無效云云，委無足取。

6. 系爭契約第10條第3項、第5項約定之性質屬違約金，為兩造所不爭執，而該條約定揭示「視為受託人已完成仲介之義

務，委託人仍應依本契約第5條之服務報酬約定，全額一次支付予受託人」，堪認其性質上屬以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，為懲罰性違約金。查被告雖有系爭契約第6條第6項第1、2款所定之情形，而應給付違約金予原告，然觀諸系爭契約第7條所定「受託人之義務」，其中第7條第7項約定：「受託人（按即原告）於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續」，顯見原告依約應履行之義務，尚有確保買賣價金交付及協助過戶等事宜。又原告於委託銷售期間，曾製作廣告、帶看土地、與客戶議價，業據證人李宗城證述明確（見本院卷第274頁），復尋得王○○願意以1,500萬元買受系爭土地，則本院審酌原告受託服務進程度，並斟酌客觀社會經濟環境、被告違約情節及原告所受損害，暨系爭契約第5條約定買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬數額為實際成交價之百分之3等一切情狀，因認原告請求按委託銷售總價即1,500萬元百分之3計算違約金45萬元，尚屬過高，爰予酌減為20萬元。

7.從而，原告依系爭契約第10條第3項後段、第5項約定，請求被告給付服務報酬20萬元，應予准許，超過部分，則不應准許。

五、綜上所述，本件原告依系爭契約第10條第3項後段、第5項約定，請求被告給付其20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月22日（見本院卷第97頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，另就被告部分，併依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，依職權宣告免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌

01 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

04 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

10 書記官 陳孟琳