臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第159號

原　　告　花蓮中山不動產企業社

000000000000000000

法定代理人　温文雅

訴訟代理人　呂孟翰

被　　告　邱華珍

訴訟代理人　魏辰州律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年1月6日與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書），約定由原告銷售被告所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），委託銷售金額新臺幣（下同）1,980萬元，原告所屬營業員王靜雪於簽約後旋即拍攝銷售照片並在網路上架系爭房屋，爭取曝光度，並告知訴外人即被告弟弟邱乾峰已開始廣告銷售行為，詎料邱乾峰於113年2月2日告知王靜雪系爭房屋已出售並主張原告未給予契約審閱期，除違反系爭契約專任銷售之約定外，兩造簽訂系爭委託書至邱乾峰告知系爭房屋已出售之間隔近1個月，被告已有足夠時間反覆確認系爭契約內容，超過消費者保護法（下稱消保法）給予之審閱期限，被告仍依給付原告委託銷售金額百分之3作為服務報酬，爰依系爭委託書第8條第3項第1款之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告594,000元，及自113年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：兩造間屬消保法所定義之消費關係，依消保法第11條之1第1項規定，兩造簽訂立系爭委託書前，應給予被告審閱契約期間。系爭委託書雖記載「委託人業已於113年1月3日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」云云，惟被告係於113年1月6日簽立委託書時始取得系爭委託書，原告並未事先讓被告攜回系爭委託書審閱，則原告未給予被告審閱系爭委託書內容之合理期間，即逕要求被告於113年1月6日簽立系爭委託書，且不實記載回填日期於113年1月3日有經被告攜回審閱3日，違反消費者保護法第11條之1第1項規定，系爭委託書之全部定型化契約條款因違反審閱期間，依同條第3項規定而不構成委託內容，原告自不得依系爭委託書約定請求被告給付報酬等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

㈠原告主張原兩造於113年1月6日簽訂系爭委託書，成立居間契約，委託銷售期間自113年1月6日起至113年6月7日止，其上並記載「委託人業已於113年1月3日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」之文字，邱乾峰於113年2月2日告知王靜雪系爭房屋已出售給第三人等情，業據提出系爭委託書、王靜雪與邱乾峰之LINE對話紀錄在卷可參（本院卷第33至35、77頁），且為被告所不爭執（本院卷第189、191頁)，堪信屬實。

㈡按消費者保護法第11條之1規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容（第1項）。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（第2項）。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（第3項）。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（第4項）。」再內政部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。而揆諸消費者保護法第11條之1第1項及第3項之立法意旨，乃為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，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照）。

㈢經查，兩造係於113年1月6日簽訂系爭委託書，原告係於當日始交付一份系爭委託書予被告，原告於本院言詞辯論期日承認沒有給予3日的審閱期間（本院卷第196頁），因系爭委託契約第8條第3項第1款屬消費者保護法所稱之定型化契約條款，且簽約前顯無3日以上之審閱期，故兩造所簽訂之系爭委託契約關於上揭條款即因違反消費者保護法第11條之1第1項之規定，而發生同條第3項所規定之法律效果。從而，原告不得依系爭委託書之上開約定請求被告給付服務費。

㈣至原告固主張被告於簽約至出售系爭房屋已近1個月，有充分時間審閱系爭委託書云云，然消保法既已明文規定在「訂立」定型化契約「前」應有審閱契約期間，原告在簽約前未提供被告審閱期間，反而虛偽記載113年1月3日已攜回審閱3日並令被告簽名，自不得以被告簽約後未立即爭執審閱期間而認該瑕疵已治癒。

四、綜上，原告依系爭委託書第8條第3項第1款之約定，請求被告給付服務報酬與遲延利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　邱韻如

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　蔡承芳