

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第466號

原告 台灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 春明瑋

訴訟代理人 翁永灝

黃際綱

被告 張瑞安

訴訟代理人 王仁炫律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬元，及自民國一百一十四年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按債務人對於支付命令之全部或一部，得於送達後20日之不變期間內，不附理由向發命令之法院提出異議。債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解，民事訴訟法第516條第1項、第519條第1項定有明文。經查，本件原告聲請本院就本件服務費債務對被告核發支付命令，經本院以114年度司促字第2281號支付命令（下稱系爭支付命令）核發在案，系爭支付命令於民國114年6月9日送達被告（見支付命令卷第39頁送達證書），被告則於114年6月11日之法定不變期間內就系爭支付命令全部提出異議（見

01 本院卷第15頁收狀戳章)，依首揭規定，原告支付命令之聲  
02 請視為起訴。

03 二、按訴訟由被告住所地之法院管轄，被告不抗辯法院無管轄  
04 權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，  
05 民事訴訟法第1條第1項、第25條定有明文；又同法第510條  
06 規定，支付命令之聲請專屬於被告住所或居所地之法院管  
07 轄。查本件原告既向被告住所地之法院即本院聲請核發支付  
08 命令，而被告又未抗辯本院無管轄權，僅係以對支付命令不  
09 服提出異議，則上開支付命令之聲請已視為起訴，且被告嗣  
10 亦陳明願由本院審理、不同意移轉管轄等語，並於本院言詞  
11 辯論期日不抗辯本院無管轄權而為本案之言詞辯論，揆諸前  
12 揭說明，本院即為有管轄權之法院。是原告聲請將本件訴訟  
13 移轉管轄於臺灣桃園地方法院，不應准許，合先敘明。

#### 14 貳、實體部分

15 一、原告主張：被告前有意購買訴外人黃怡華所有門牌號碼桃園  
16 市○○區○○路0段000○○號2樓房屋及所坐落之土地（下合  
17 稱系爭房地），遂委由原告居間仲介，原告、被告並於114  
18 年4月11日簽署要約書（下稱系爭要約書）、要約補充書  
19 （下稱系爭要約補充書，與系爭要約書合稱系爭契約），載  
20 明被告同意以新臺幣（下同）900萬元之價格購買系爭房地  
21 而對黃怡華為買賣之要約，如黃怡華為承諾，則雙方成立買  
22 賣之預約，買賣雙方應再簽訂房地買賣契約（本約），被告  
23 並應於簽訂本約時給付成交價額2%之服務費予原告，兩造並  
24 約定如被告因故不履行簽訂本約之義務，仍應支付上述服務  
25 費，並應賠償原告就賣方應收服務費之損失（下稱系爭約  
26 定）。嗣黃怡華同意以900萬元之價格出售系爭土地，並約  
27 定願給付成交價額4%之服務報酬予原告，詎原告通知被告應  
28 簽立系爭房地買賣本約時，被告竟拒絕履行。為此，爰依系  
29 爭契約之約定，請求被告給付成交價額2%之服務費及賠償原  
30 告就賣方應收服務費即成交價額4%之損失，共計54萬元及法  
31 定遲延利息等語。並聲明：被告應給付原告54萬元，及自支

01 付命令送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

02 二、被告則以：對原告主張兩造前於114年（答辯狀記載為113  
03 年，惟應屬誤載）4月11日簽立系爭契約並無爭執，惟系爭  
04 契約屬定型化契約，而內政部前已公告「要約書定型化契約  
05 應記載及不得記載事項」（下稱系爭規範）規定不動產買賣  
06 要約書之應記載事項包含不得少於3日之契約審約期，不得  
07 記載事項包含不得約定在契約成立前，受託人得向消費者收  
08 取斡旋金、訂金或其他任何名目之費用。而被告係於114年4  
09 月10日由原告介紹系爭房地，於隔日即簽署系爭契約，原告  
10 並未提供契約審閱期間，被告得主張系爭契約條款不構成契  
11 約內容，又本件買賣契約尚未成立，系爭約定記載被告應支  
12 付費用已違反前揭不得記載事項，應屬無效，原告自不得請  
13 求被告支付前開款項等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
14 回。

15 三、本院之判斷：

16 （一）查本件原告主張兩造前於114年4月11日簽署系爭契約，業已  
17 載明被告同意以900萬元之價格購買系爭房地而對黃怡華為  
18 買賣之要約，如黃怡華為承諾，則雙方成立買賣之預約，買  
19 賣雙方應再簽訂房地買賣契約（本約），被告並應於簽訂本  
20 約時給付成交價額2%之服務費予原告，兩造並約定有系爭約  
21 定；又黃怡華嗣已同意以900萬元之價格出售系爭土地，並  
22 約定願給付成交價額4%之服務報酬予原告，而原告嗣通知被  
23 告應簽立系爭房地買賣本約時，被告迄仍拒絕履行等情，業  
24 據提出系爭要約書、系爭要約補充書、黃怡華與原告所簽立  
25 之不動產專任委託銷售契約書、原告員工與被告間之LINE通  
26 訊軟體對話紀錄等為據（見支付命令卷第11-19頁），且上  
27 情均為被告所未爭執，應堪以認定。至原告主張因被告拒絕  
28 簽立買賣本約，原告已得本於系爭約定請求被告給付成交價  
29 額2%之服務費及賠償原告就賣方應收服務費即成交價額4%之  
30 損失，共計54萬元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。  
31 是本件爭點厥為：被告簽立系爭契約是否已違反定型化契約

01 之審閱期間規定？系爭約定是否已違反內政部就要約書所公  
02 告之不得記載事項？茲分述如下。

03 (二)被告簽立系爭契約是否已違反定型化契約之審閱期間規定？

04 1. 按「(第1項)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應  
05 有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。(第  
06 2項)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利  
07 者，無效。(第3項)違反第1項規定者，其條款不構成契約  
08 之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。(第4  
09 項)中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之  
10 重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契  
11 約之審閱期間。」消費者保護法第11條之1定有明文。而查  
12 內政部依前開規定所公告之「要約書定型化契約應記載及不  
13 得記載事項」(即系爭規範)業已規定不動產買賣要約書之  
14 應記載事項包含不得少於3日之契約審約期，此有系爭規範  
15 在卷可參(見本院卷第49頁)，上情足堪認定。惟審閱期間  
16 規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型  
17 化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已  
18 有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於  
19 簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經  
20 營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了  
21 解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立  
22 契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無  
23 禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原  
24 則，亦尚非不可。

25 2. 查本件兩造所簽署之系爭要約書其上業已載明「依據內政部  
26 公告：本契約書及其附件審閱期間至少為三日，違反前項規  
27 定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構  
28 成契約內容。」(見支付命令卷第11頁)，是系爭要約書業  
29 已符合系爭規範之要求，應屬無訛。又本件被告所抗辯其係  
30 於113年4月10日首次由原告介紹系爭房地，於113年4月11日  
31 未經3日之審閱即簽署系爭要約書等情，原告雖無爭執，惟

01 本件觀之系爭要約書前揭審閱期之記載旁，業有以手寫之文  
02 字書寫「本人已瞭解契約內容同意放棄審閱期」，一旁並有  
03 「張瑞安」（即被告）之簽名字樣及捺印指紋（見支付命令  
04 卷第11頁），且考量被告為智慮正常、非欠缺社會經驗之成  
05 年人，購屋也非日常消費，理應深思熟慮，不至於對於契約  
06 條款毫無所悉即願貿然簽署契約，本院堪信本件被告係因實  
07 際了解系爭要約書之內容而選擇放棄前揭契約審閱期，且此  
08 部分手寫文字並非定型化契約條款，應屬個別磋商之內容，  
09 被告以此記載聲明放棄系爭要約書之契約審閱期，並不違反  
10 消費者保護法第11條之1第2項之規定，應屬有效。從而，本  
11 件被告既已於簽署系爭要約書時即已聲明放棄契約審閱期，  
12 其於本件訴訟中執詞主張原告未給予契約審閱期故認系爭要  
13 約書之條款不構成雙方契約之內容云云，即無足採。

14 (三)系爭約定是否已違反內政部就要約書所公告之不得記載事  
15 項？

16 1. 按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進  
17 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約  
18 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」「違  
19 反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定  
20 型化契約之效力，依前條規定定之。」消費者保護法第17條  
21 第1項、第4項分別定有明文。而查內政部依前開規定所公告  
22 之「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」（即系爭規  
23 範）業已規定不動產買賣要約書之不得記載事項包含「不得  
24 約定在契約成立前，受託人得向消費者收取斡旋金、訂金或  
25 其他任何名目之費用」（下稱系爭不得記載事項），此有系  
26 爭規範在卷可參（見本院卷第51頁），上情固堪認定。而本  
27 件被告即據此辯稱兩造間於系爭契約中所約定之系爭約定違  
28 反系爭不得記載事項，應屬無效等語。

29 2. 惟本件觀之兩造簽署之系爭契約，其中系爭要約書第3條業  
30 已記載「預約之成立：一、本要約書經賣方承諾並親自記明  
31 承諾時間及簽章時，買賣預約即成立生效，雙方應履行簽立

01 本約之一切義務。」而系爭要約補充書第2條記載「要約受  
02 託人為買方代覓本宗房地並議價成功時，買方應於簽訂本約  
03 時給付要約受託人按成交價百分之貳計算之服務費，並應於  
04 成交時一次付齊。若買方因故不履行訂立本約之義務時，買  
05 方除仍應支付上開服務費予要約受託人外，另應賠償要約受  
06 託人就賣方應收服務費之損失」（此即系爭約定），此有系  
07 爭契約在卷可查（見支付命令卷第11-13頁），是自系爭約  
08 定之內容，即可見本件被告之給付義務，係於「要約受託人  
09 為買方代覓本宗房地並議價成功時」始發生，而該情依系爭  
10 要約書第3條之約定，本亦構成買賣雙方預約之成立。亦  
11 即，本件系爭約定之內容，係約定被告之給付義務於其與賣  
12 方之買賣預約成立時始發生，而非於買賣預約成立前即有給  
13 付之義務，則系爭約定之內容，應難認有違反系爭不得記載  
14 事項之情形。本件被告辯稱系爭約定之內容業已違反系爭不  
15 得記載事項，或許是出於「預約並非契約」之誤認，惟預約  
16 係當事人約定將來訂立一定契約之契約，屬獨立於本約之債  
17 權契約，亦屬契約之一種，是本件兩造於不動產買賣要約書  
18 約定於買賣預約成立時，被告應負有支付一定費用之義務，  
19 並無違於系爭不得記載事項之規範，被告此部分所辯，核無  
20 理由。

21 (四)原告得否向被告請求本件款項：

22 查本件兩造間系爭契約，並未因違反定型化契約審閱期間之  
23 規定而不構成兩造間契約之內容，又兩造間系爭契約中之系  
24 爭約定，亦未因違反系爭規範而為無效，業如前述。而查本  
25 件被告於114年4月11日簽署系爭契約，業已載明被告同意以  
26 900萬元之價格購買系爭房地而對黃怡華為買賣之要約，而  
27 黃怡華嗣已於114年4月22日於系爭要約書上簽名蓋章並註記  
28 時間而為承諾，此有原告所提系爭要約書在卷可查（見支付  
29 命令卷第11頁），並為被告所不爭執，則揆諸系爭要約書第  
30 3條之約定（如前述），被告與黃怡華之買賣預約即告成  
31 立，被告負有與黃怡華簽立買賣本約之義務，且此情亦可見

01 系爭要約補充書第2條（即系爭約定）所約定「要約受託人  
02 為買方代覓本宗房地並議價成功」之要件業已成就，被告依  
03 該約定負有給付義務。惟被告嗣後經原告之通知仍不願履行  
04 該義務，此亦有原告所提LINE通訊軟體對話紀錄在卷可稽  
05 （見支付命令卷第17-19頁），並亦為被告所未爭執。則揆  
06 諸兩造間之系爭約定，被告仍負有給付按成交價2%計算之服  
07 務費之義務，並應賠償原告本得自賣方黃怡華所收取之服務  
08 費，又原告與黃怡華間所簽署之不動產專任委託銷售契約  
09 書，業已約定其服務費為成交價4%，此有原告所提該契約書  
10 在卷可查（見本院卷第15頁），則本件原告自得請求被告給  
11 付按成交價900萬元之2%計算之服務費即18萬元，及應賠償  
12 按成交價900萬元之4%計算之款項即36萬元，總計54萬元無  
13 訛。是本件原告請求被告給付54萬元，應有理由。

14 (五)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
16 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其  
17 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，  
18 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延  
19 利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
20 據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條  
21 第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之價金給付  
22 請求權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告  
23 就其前述請求，併請求被告給付自支付命令繕本送達被告翌  
24 日即114年6月10日（見支付命令卷第39頁）起至清償日止之  
25 法定遲延利息，為有理由。

26 四、綜上所述，原告本於兩造間之系爭約定，請求被告給付54萬  
27 元，及自支付命令送達被告翌日即114年6月10日起至清償日  
28 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
30 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此  
31 敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

03 臺灣宜蘭地方法院民事庭

04 法 官 張文愷

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
07 出上訴狀（應附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

10 書記官 翁靜儀