

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第257號

原告 昱信不動產仲介經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳志宏

原告 黃柏鈞

共同

訴訟代理人 林士桔

被告 陶金銘

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告昱信不動產仲介經紀有限公司新臺幣捌萬壹仟元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元，由被告負擔新臺幣捌佰柒拾陸元，餘由原告負擔。

四、本判決主文第一項得假執行，但被告如以新臺幣捌萬壹仟元為原告昱信不動產仲介經紀有限公司預供擔保，得免為假執行。

事 實

壹、程序部分：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。本件原告起訴時，僅有昱信不動產仲介經紀有限公司（下稱原告昱信公司）為原告，並聲明：(一)被告應賠償原告昱信公司新臺幣(下同)112,800元。(二)訴訟費用由被告負擔。嗣原告昱信公司與黃柏鈞於民國110年3月26日提出民事追加原告狀，追加黃柏鈞為原告，並於110年4月7日言詞辯論期日變更訴之聲明為：(一)被告應給付原告昱信公司84,600

元。(二)被告應給付原告黃柏鈞28,200元。查原告上開訴之變更，請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，參以首開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

被告於109年10月14日與原告昱信公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託銷售契約），委託原告昱信公司銷售被告所有之門牌新北市○○區○○○路00號3樓之3房屋及坐落基地應有部分（下稱系爭房地，即附表編號3所示），嗣原告昱信公司於109年12月27日覓得買方即原告黃柏鈞填寫購屋承諾書，願以141萬元購買系爭房地並支付定金28,200元，然被告竟於110年1月7日明確告知原告昱信公司其違約不賣，依系爭專任委託銷售契約第貳部分第六條第五項第(四)款、第七條二項之約定，被告須支付原告昱信公司系爭房地成交總價額141萬元以6%計之違約金共計84,600元；另依系爭專任委託銷售契約第壹部分第四條第一、三項、購屋承諾書第貳條第七款，被告應加倍返還原告黃柏鈞支付之定金28,200元。為此提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告昱信公司84,600元。(二)被告應給付原告黃柏鈞28,200元。

二、被告抗辯略以：

(一)被告與原告昱信公司之仲介人員胡郁暉就被告所有附表所示之不動產銷售事宜於109年10月14日簽訂系爭專任委託銷售契約，胡郁暉將系爭專任委託銷售契約予被告簽名前，並未逐條解釋清楚，亦未提供契約書使被告有合理審閱期間，消費者得主張條款對其無效不構成契約內容。

(二)原告昱信公司與被告係為附表所示4間套房簽立系爭專任委託銷售契約。胡郁暉曾於109年12月24日以電話聯繫被告有位陳警官出價130萬購買系爭房地，然因未達被告所委託價格，是被告隨即告知胡郁暉不論是否已達委託價格，都不應先行出售位於4戶中間之系爭房地，否則會失去一次想買多戶打通之潛在買方，除非買方願轉而購買附表編號4之房

01 地。被告已有解除契約之意思表示，依民法第258、549、56
02 5條之規定，被告於上揭日期告知胡郁暉無法賣系爭房地
03 後，委任關係即終止，被告不受系爭專任委託銷售契約之拘
04 束。

05 (三)臺灣高等法院認為房仲為居間者，須於買賣雙方之買賣契約
06 成立後，其才能請求報酬。然房仲在系爭專任委託銷售契約
07 中之霸王條款卻約定，無論買賣契約是否成立，只要賣方違
08 反霸王條款即應給付傭金，無疑剝奪賣方選擇優於委託條件
09 之交易對象，該條款違反民法居間契約及消費者保護法之規
10 定，應屬無效。

11 (四)聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不
12 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 原告昱信公司主張被告於109年10月14日與原告昱信公司簽
15 訂系爭專任委託銷售契約，委託原告昱信公司銷售如附表所
16 示之不動產，嗣原告昱信公司於109年12月27日覓得買方即
17 原告黃柏鈞簽署購屋承諾書，願以141萬元購買系爭房地並
18 支付定金28,200元，及被告拒絕履行契約等情，業據原告昱
19 信公司提出被告所不爭執其真正之專任委託銷售契約書影
20 本、委託銷售/出租契約內容變更書影本、購屋承諾書影本
21 為證，堪予採認。至於原告主張被告依約應給付原告昱信公
22 司系爭房地成交總價額141萬元以6%計之違約金共計84,600
23 元及加倍返還原告黃柏鈞支付之定金28,200元等情，則為被
24 告所否認，並以上開情詞置辯。是本件應審酌：原告昱信公
25 司請求被告給付違約金及原告黃柏鈞請求被告加倍返還定
26 金，有無理由？茲分述如下：

27 (一)被告抗辯原告昱信公司違反消費者保護法第11條之1第1項規
28 定之審閱期間，依同法第11條之1第3項規定，系爭專任委託
29 銷售契約之條款不構成契約之內容等語，按「企業經營者與
30 消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供
31 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。」、「違反第一項規定者，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。」，消費者保護法第11條之1定有明文。其立法理由在於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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經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契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無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則，尚非不可。經查，被告主張其與原告昱信公司之仲介人員胡郁暉第一次見面是109年10月14日，系爭專任委託銷售契約「1.本定型化契約及其附件於中華民國109年10月11日經委託人攜回審閱3天…」填載之109年10月11日為倒填日期等情，為原告所不否認。惟查，被告已於該條款旁之「委託人簽章」欄簽名，並參以被告於本院陳稱：他（胡郁暉）說為了節省雙方時間，他直接向前填3天，讓我看合約，表示我已經看過了…」等語（本院110年4月7日言詞辯論筆錄第2頁），可知被告從契約文字之記載，及由胡郁暉之交談，均可清楚知悉其得主張3日之契約審閱權，被告既清楚知悉有審閱期間可以主張，而仍願配合原告昱信公司填載不實之日期以配合審閱期間之規定，並於審閱期條款旁「委託人簽章」欄簽名，顯然被告已充分知悉既有之權利而為權利之拋棄。被告已有充分瞭解契約內容之機會，且基於自主意識簽訂系爭專任委託銷售契約，是被告以未獲3日以上審閱期為由，抗辯系爭專任委託契約契約條款依消費者保護法第11條之1第1、3項規定不構成兩造間之契約內容云云，並不足採，先予敘明。

01 (二)原告黃柏鈞請求加倍返還定金部分：

02 原告黃柏鈞依系爭專任委託銷售契約第壹、四條第三款及購
03 屋承諾書第貳條第七款之約定，請求被告加倍返還定金。經
04 查，原告昱信公司與被告簽立之系爭專任委託銷售契約前言
05 記載：委託人陶金銘（以下稱甲方）同意將下列標示之不動
06 產委託中信房屋基隆昱信加盟店（以下稱乙方）居間仲介銷
07 售，乙方並得同時接受買方承購之委託，雙方合意依下列條
08 款訂定本契約書以資共同遵守等語。第壹部分第四條第一項
09 約定：「若買方同意本契約書甲方之銷售條件而簽署『購屋
10 承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」。第
11 三項約定：「…如因可歸責於甲方（即被告）之事由，致無
12 法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已
13 支付之定金。但因可歸責於買方事由者，買方已支付之定金
14 不得請求返還。」。原告昱信公司與原告黃柏鈞簽立之購屋
15 承諾書第貳條第七項記載：「…若賣方違約不賣或不依約定
16 時間按時出面簽訂不動產買賣契約書，經買方催告期滿後解
17 除買賣契約者，買方已支付之定金（包括本承諾書受託人代
18 收者），賣方應加倍返還予買方，與受託人無涉。」等語。
19 原告黃柏鈞簽立購屋承諾書，固堪認原告黃柏鈞與被告間之
20 買賣契約已經成立。惟系爭專任委託銷售契約約定買方簽署
21 購屋承諾書後，「因可歸責於賣方之事由致無法完成不動產
22 買賣契約書之簽訂者」，賣方應加倍返還定金。而依購屋承
23 諾書則以，「賣方違約不賣或不按約定時間簽訂不動產買賣
24 契約書，經買方催告解除買賣契約後」，賣方應加倍返還定
25 金。二者關於應加倍返還定金之要件並非一致。且依原告所
26 提出之系爭專任委託銷售契約書，未見將購屋承諾書之內容
27 列為契約附件，原告提出之購屋承諾書亦未見將專任委託銷
28 售契約書之內容列為附件，且復無卷存證據足認原告昱信公
29 司於居間仲介買賣契約成立前，已將系爭專任委託銷售契約
30 關於加倍返還定金之內容告知原告黃柏鈞，及將購屋承諾書
31 關於加倍返還定金之內容告知被告，則原告黃柏鈞與被告間

01 就系爭房地之買賣契約固因原告昱信公司之居間仲介而成
02 立，惟系爭專任委託銷售契約及購屋承諾書關於賣方加倍返
03 還定金之約定，能否認為買賣雙方已有意思表示合致，尚有
04 疑義。次查，系爭專任委託銷售契約以「因可歸責於賣方之
05 事由致『無法完成』不動產買賣契約書之簽訂者」為加倍返
06 還定金之要件，而本件被告係「不願履行」或「拒絕履
07 行」，與「無法完成」之情形顯然有別。而購屋承諾書需
08 「經買方催告解除買賣契約」始得請求加倍返還定金，惟依
09 原告訴訟代理人所述，原告黃柏鈞並未解除契約（本院110
10 年4月7日言詞辯論筆錄第1、2頁），則原告黃柏鈞亦無從依
11 系爭專任委託銷售契約或購屋承諾書關於賣方加倍返還定金
12 之約定而為請求。綜上，原告黃柏鈞請求被告加倍返還定
13 金，為無理由，不應准許。

14 (三)原告昱信公司請求給付違約金部分：

15 系爭專任委託銷售契約第貳部分第六條第五項第(四)款記載：
16 「五、有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義
17 務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：…(四)甲方
18 同意出售或乙方（即原告昱信公司）所媒介之買方之承購條
19 件已達甲方（即被告）之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買
20 賣契約書；…。」、第七條第二項記載：「二、前條第五項
21 第(三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷
22 售總價百分之六計算違約金…。」。經查，原告昱信公司於10
23 9年12月27日覓得原告黃柏鈞願出價141萬購買被告所有之系
24 爭房地，已達被告委託銷售之價格範圍內。被告雖辯稱：已
25 於109年12月24日在電話中向胡郁暉表示不賣等情，並提出L
26 INE對話記錄為證（被證2）。惟為原告昱信公司所否認，參
27 以被告提出其與胡郁暉之LINE對話紀錄（被證2），被告以
28 「等你手中有價格滿足成交條件時再談吧」、「我還是不懂
29 你要怎麼處理」、「那提前解約的錢是如何計算怎麼計
30 算？」、「物件出售了嗎？」、「你多慮了」、「我在新
31 莊，下月上旬會回萬里」等語，均無從認為係終止契約之意

思表示。被告辯稱其已經終止契約，不受系爭專任委託銷售契約之拘束云云，已無可採。並參以原告昱信公司提出與被告間LINE對話記錄（原告昱信公司主張此係109年12月27日與被告之LINE對話記錄，被告並未否認），原告昱信公司人員（應為胡郁暉）以：「那如果會議結束是不能蓋的，這樣會造成違約嗎」、「因為買方那邊也是單純要買這間房子並不是要違約拿那幾萬塊，若真的要七號之後需要陶先生幫我寫一份約定七號之後簽約的但書好嗎」，之後被告回覆：「現在可以回覆你了，大地技師說依照新法規我的那塊別墅用地要開發的話將會困難重重，花費巨大還不保證一定能成功。」、「因此，我的小套房確定不賣了。」等語，可知被告係於買方（原告黃柏鈞）簽署購屋承諾書，買賣契約成立後，始表示不賣，應認符合系爭專任委託銷售契約第貳部分第六條第五項第(四)款「乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書」之情形。則原告昱信公司依系爭專任委託銷售契約第貳部分第六條第五項第(四)款、第七條二項之約定，得請求被告給付按「約定之銷售總價」百分之6計算之違約金（原告昱信公司請求按「成交總價」百分之6計算之違約金，則有誤解）。綜上，原告昱信公司依前開系爭專任委託銷售契約第貳部分第六條第五項第(四)款、第七條二項之約定，向被告請求以系爭房地約定之銷售總價135萬元之6%計算之違約金81,000元，為有理由，逾此範圍之請求，即屬無據。

四、綜上所述，本件原告昱信公司請求被告給付違約金81,000元之範圍內，為有理由，應予准許。原告昱信公司逾此範圍之請求，及原告黃柏鈞之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊防禦方法，經核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用即第一審裁判費1,220元，由被告負擔876元（計算式：1,220元×81,000元/112,800元=876元，元以下四捨五入），餘由原告負擔。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依被告之聲請，宣告被告供擔保得免為假執行。

參、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文

中 華 民 國 110 年 4 月 28 日
基隆簡易庭法 官 高偉文

右為以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 110 年 4 月 28 日
書記官 王人俊

附表				
編號	建物門牌	基地坐落	地號	土地權利範圍
1	新北市○○區○○○路00號3樓之1	中萬里加投段龜吼小段	317-88	25/10000
2	新北市○○區○○○路00號3樓之2	中萬里加投段龜吼小段	317-88	27/10000
3	新北市○○區○○○路00號3樓之3	中萬里加投段龜吼小段	317-88	23/10000
4	新北市○○區○○○路00號3樓之4	中萬里加投段龜吼小段	317-88	24/10000