

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第783號

原告 博盈地產有限公司

法定代理人 林孟澤

訴訟代理人 洪穎豪

被告 孫佩文

訴訟代理人 孫保國

馬睿謙

上列當事人間清償債務事件，本院於民國114年9月4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：

(一)、原告與於被告之代理人孫保國（亦為本件被告訴訟代理人，下稱孫保國）於民國114年2月18日簽立「專任委託銷售契約書」（下稱系爭專任銷售契約），約定被告委託原告銷售門牌號碼基隆市○○區○○路000○○號房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），委託期間自114年2月18日起至114年8月31日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,120萬元，被告復於114年3月4日簽立「委託事項變更契約書」變更買賣總價為998萬，又於114年3月20日左右向原告表示欲終止專任委託，改為一般委託，原告為尊重合約精神，且已有買方提出斡旋，故未同意被告的要求，嗣後原告發現被告竟於114年3月30日出售系爭房地，並於114年4月30日完成移轉所有權登記。然依系爭專任銷售契約第8條第3項第1款之約定，委託期間內，被告自行將系爭房地出售或另行委託第三人居間仲介者，即視為原告已完成居間仲介之義務，被告應立即

01 全額一次支付原約定之服務報酬（依第5條約定為成交價額
02 之4%）予原告。因原告不知被告真正之成交價格，爰依約
03 定之買賣總價請求被告給付39萬9,200元（計算式：約定買
04 賣總價998萬×4%=39萬9,200元）。為此依系爭專任銷售契
05 約第8條第3項第1款之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：
06 被告應給付原告39萬9,200元，及自114年6月3日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。

08 (二)、對被告抗辯所為之陳述：

09 1.原告公司之業務洪穎豪（即本件原告訴訟代理人，下稱洪穎
10 豪）係於114年2月18日將委任孫保國為代理人之授權書（下
11 稱系爭授權書）交給被告簽名，孫保國復於同日簽立系爭專
12 任銷售契約，並將系爭專任銷售契約的黃色聯單交給孫保
13 國，讓孫保國帶回審閱，審閱期間3日即114年2月21日前，
14 若有疑義可以修改。被告雖然爭執原告未給予3日之審閱期
15 間，惟被告於114年3月1日簽立委託事項變更契約書前，均
16 未爭執審閱期間，直至114年3月13日前往原告店內要求更改
17 為一般委託契約被拒絕後，才爭執因原告未給予3日審閱期
18 間而要求解約。

19 2.解約應有一個書面的解約程序，如果沒有經過此程序，應無
20 解約之存在，雖然被告口頭或致電原告公司說要解約，但雙
21 方未以書面簽立解約之協議書，就沒有發生解約效果，系爭
22 專任銷售契約仍屬有效。從兩造對話紀錄及被告至消保官聲
23 請調解之過程可知，被告知道系爭專任銷售契約的存在，亦
24 知私自成交違約的風險性。

25 二、被告略以：洪穎豪於114年2月18日至被告住處簽立系爭授權
26 書，孫保國並於同日簽立系爭專任銷售契約，洪穎豪當下並
27 未告知孫保國關於契約應注意之內容及審閱期限，因此系爭
28 專任銷售契約上所載「業已於114年2月14日攜回審閱3日」
29 為倒填日期，被告於114年2月底、3月初始知悉系爭專任銷
30 售契約為「專任委託」，遂想變更為「一般委託」，但原告
31 一再拖延敷衍，被告乃於114年3月17日向基隆市政府消費服

01 務中心申訴，並於114年3月25日通知原告解除契約，嗣於11
02 4年3月30日透過其他仲介以835萬元售出系爭房地。因此，
03 系爭專任銷售契約所載審閱期間不實，且系爭專任銷售契約
04 第8條約定顯失公平，況被告已經終止系爭專任銷售契約等
05 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
08 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
09 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
10 定者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍
11 構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
12 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
13 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
14 明文。而內政部已依此公告「不動產委託銷售定型化契約應
15 記載及不得記載事項」之契約審閱期間至少3日，是以系爭
16 專任銷售契約既屬不動產委託銷售之定型化契約，揭諸前開
17 說明，系爭專任銷售契約之合理審閱期間應至少3日。次按
18 消費者保護法第11條之1，乃為維護消費者知的權利，使其
19 於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，
20 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
21 「審閱期間」之法律效果，該「審閱期間」主要在提供消費
22 者訂約前之契約權益保障，與消費者保護法第19條第1項、
23 第19條之1規定之「猶豫期間」目的在提供消費者訂約後之
24 契約權益保障，二者各有其規範目的、功能及法效，得以互
25 補，然彼此間並無替代性，自不能以消費者未於「猶豫期
26 間」內行使解除權或撤銷權，即排除消費者保護法第11條之
27 1規定之適用；系爭契約第1頁首段「聲明」欄雖記載「委託
28 人簽定本契約書前，已確實將本契約書攜回審閱3日以上，
29 並已充分了解本契約書及其附件所有內容無誤」等語，被上
30 訴人授權之訴外人並於下方簽名蓋章，但實際上其等係於當
31 日簽約，事先並未攜回契約書審閱等情，既為原審確定之事

01 實，則原審認不得以訴外人於該聲明欄簽名即認符合上開消
02 費者保護法規定，上訴人仍應舉證證明其等於簽約前確已充
03 分了解定型化契約條款，自不違背法令（最高法院103年度
04 台上字第2038號、98年度台上字第1678號民事判決意旨參
05 照）。

06 (二)、原告主張洪穎豪於114年2月18日將系爭授權書交給被告簽名
07 後，復於同日由孫保國代理被告與原告簽立系爭專任銷售契
08 約，由被告委託原告銷售系爭房地，約定委託期間自114年2
09 月18日至114年8月31日止，嗣被告於114年3月30日另行將系
10 爭房地出售予第三人之事實，業據提出系爭授權書、系爭專
11 任銷售契約、存證信函、內政部不動產交易實價查詢服務網
12 資料等件在卷可稽，復為被告所不爭執，此部分事實堪信為
13 真。惟查，系爭專任銷售契約雖記載「委託人業已於中華民國
14 114年2月14日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其
15 附件之內容無誤」，然依兩造前述不爭執之締約經過可知，
16 原告於114年2月18日始將系爭專任銷售契約交予孫保國，旋
17 於當日簽約，並未讓孫保國或被告於簽約前3日攜回審閱系
18 爭專任銷售契約，足徵系爭專任銷售契約確有不實填載（倒
19 填）審閱日期（即114年2月14日）之情事，則原告既未於訂
20 約「前」給予被告消費者保護法第11條之1所定之合理審閱
21 期間，揆諸前開說明，原告要難再執被告於簽約「後」3日
22 （即114年2月21日）內仍可修改契約等語，主張被告於訂約
23 後未立即表示異議或行使解除、撤銷權，逕認被告不得就訂
24 約「前」無合理審閱期間乙節再為爭執。

25 (三)、從而，本件原告未依其自行預立之系爭專任銷售契約首段之
26 記載，賦與被告於簽約前確實攜回審閱3日以上並充分瞭解
27 契約書內容之合理審閱契約期間至臻明確，則被告辯稱原告
28 所為已違反消費者保護法第11條之1規定，系爭專任銷售契
29 約之定型化契約條款（含第5條服務報酬、第8條被告義務等
30 本件原告據以請求之約定）自不構成契約之內容，自屬有
31 據。原告依系爭專任銷售契約第8條第3項第1款之約定請求

01 被告給付39萬9,200元及利息，即屬無據。
02 四、綜上所述，原告依系爭專任銷售契約之契約關係，請求被告
03 給付39萬9,200元，及自114年6月3日起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。
05 五、本件事證已臻明確，又兩造其餘攻擊防禦方法或所用證據暨
06 調查證據之聲請，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結
07 果，爰不逐一論列，附此敘明。
08 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條之
09 規定，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日
11 基隆簡易庭 法 官 姜晴文

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日
16 書記官 李紫君