

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第803號

原告 紘采不動產有限公司

法定代理人 朱幸容

訴訟代理人 陳妙泉律師

被告 許鎮輝

訴訟代理人 王國論律師

王佑銘律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年10月21日簽立專任委託銷售契約，約定由原告代為銷售被告門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（坐落高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地及其上同段2121建號），委託銷售期間自109年10月21日起至110年10月21日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1980萬元，服務報酬為賣方成交價額4%（下稱系爭銷售契約）；復於109年10月27日被告授權媳婦林虹文為代理人處理系爭房地出售事宜，並於同日簽立授權書（下稱系爭授權），再於同日由林虹文簽立委託事項變更契約書，變更約定銷售價格（即成交底價）為1771萬元（下稱系爭變更契約）。嗣於委託銷售期間，原告已尋得買方郭李閏秀，且郭李閏秀同意以1771萬元價格購買系爭房地，並於109年12月9日簽立不動產買賣意願書；詎被告竟表示不再出售系爭房地。然原告已依系爭銷售契約之約定完成被告委託事項，被告卻不願履約，顯可歸責於被告之給付遲延，被告於系爭銷售契約履行期（110年10月21日）屆至前即已預示拒絕給

01 付，是以原告信賴被告於約定履行期將依約履行之基礎已不
02 復存在，被告自應負債務不履行責任，因而於110年6月10日
03 以存證信函通知被告，其依民法第254條規定，向被告為解
04 除系爭銷售契約之意思表示；惟被告拒絕履約之行為已構成
05 系爭銷售契約第8條第3項第2款所定情形，原告得據此約定
06 請求被告給付服務報酬（損害賠償），並得依民法第231
07 條、第260條、第216條規定請求被告損害賠償，其金額包含
08 被告依約應給付原告按買賣總價4%計算之服務報酬70萬8400
09 元（計算式：1771萬元 $\times$ 4%=70萬8400元；下稱賣方4%服務
10 費），及原告本得向買方郭李閏秀收取按買賣總價2%計算之
11 服務報酬35萬4200元（計算式：1771萬元 $\times$ 2%=35萬4200元；
12 下稱買方2%服務費；並與賣方4%服務費，下合稱系爭服務
13 費），合計106萬2600元等語。並聲明：(一)被告應給付原告
14 106萬2600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
15 週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)109年10月中旬，原告員工李政融與被告洽談時，被告表示
18 目前於系爭房地開設中醫診所，若有售出，其希望買方同
19 意讓被告無償使用3-5年，以便有相當時間尋找新地點搬
20 遷，數日後李政融拿出預先擬定之系爭銷售契約，並稱買賣
21 雙方實際契約約定並非以系爭銷售契約為準、被告要求無償
22 使用之條件，其會幫被告努力等語，且亦未讓被告審閱系爭
23 銷售契約內容，當場讓被告簽約；又因當時李政融表示被告
24 要求之無償使用期間，仍須與買方討論，細節無法確定，故
25 兩造僅在系爭銷售契約第17條簽名確定另有特約條款。

26 (二)109年10月27日突然向林虹文表示要與被告討論租金、租期
27 等問題，當時似因被告不在或看診中，李政融即趁機取出系
28 爭授權書空白文件誘導林虹文簽名，並佯稱因被告年事已
29 高，林虹文簽署該文件僅係作為代接電話等聯絡適宜之用；
30 其後李政融復稱如買方砍價，需要被告提供底價與買方磋
31 商，並逕自以被告委託出售價格1980萬元，扣除其計算之租

01 金後，得出1771萬元之金額並將之填載於系爭變更契約上，
02 並當場向林虹文保證時實際簽約金額絕對不是1771萬元等
03 語。惟系爭變更契約未曾提供予被告審閱，被告始終不知委
04 託金額降低乙事。

05 (三)李政融於109年10月29日復協同不知名之店長及老闆娘到
06 訪，向被告之子許文政表示系爭銷售契約所定買賣價金1980
07 萬元過高，買方僅願出價1600萬元，且被告尚要求無償使用
08 3至5年，詢問扣除租金行情有無降價空間等情；渠等最後計
09 算金額為1680萬元，但因許文政表示無法代表被告同意該價
10 額而不了了之。嗣經雙方反覆磋商，李政融於109年12月11
11 日向被告表示買方願以1700萬元承購，然此價格未達系爭變
12 更契約所載底價1771萬元，遑論系銷售契約所定1980萬元，
13 李政融亦對於無償使用之條件避而不答，林虹文遂於109 年
14 12月17日代表被告明確表示不願出售；詎原告隨即委由律師
15 發函聲稱已達底價且收取買方定金，要求被告給付服務報酬
16 等語。

17 (四)綜上，系爭銷售契約為定型化契約，原告未於簽約前預留合
18 理期間供被告審閱契約內容，且於系爭銷售契約第6條逕行
19 勾選授權事項，亦未向被告說明其內容及該契約第8條約定
20 之效果，故該等條款違反消費者保護法第11條之1第1項、第
21 12條第1項規定，應屬無效；又系爭授權書上之被告簽名、
22 身分證字號記載均非被告所為，其上所載被告出生日期亦有
23 誤；被告亦未曾授權林虹文簽署系爭變更契約以變更售價；
24 另原告於109年12月17日之前未曾向被告表示買方同意以
25 1771萬元購買，被告接獲其律師函後始知此情，姑不論被告
26 有無授權降低銷售價格，因李政融誘導林虹文降低銷售價格
27 之理由係附帶約定無償使用3至5年之條件，而原告就此置之
28 不理，不論系爭銷售契約或系爭變更契約所載委託條件，原
29 告均未達成，被告自得拒絕履約，不負給付遲延之責；再被
30 告於109年12月17日表示不願出售，買方亦於110年1月18日
31 表示「決定不買了」，足認買賣雙方因期待價格落差而未成

01 交，被告自無須依系爭銷售契約第5條之約定給付原告系爭
02 服務費等語置辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判
03 決，願供擔保，請准免予假執行。

04 三、兩造不爭執事項（院卷第257-258頁）

05 (一)被告委託原告銷售系爭房地，委託期間自109年10月21日起
06 至110年10月21日止，約定委託銷售價格為1980萬元，原告
07 之服務報酬為成交價額4%（含營業稅），兩造於109年10月
08 21日系爭銷售契約，有系爭銷售契約、標的物現況說明書
09 （成屋）在卷可佐（審訴卷第15-16頁、院卷第41頁）。

10 (二)被告委託銷售系爭房地之價格原為1980萬元，仲介服務費
11 4%，其後變更為1771萬元，且原告、林虹文於109年10月27
12 日簽立系爭變更契約，有系爭變更契約、系爭授權書在卷可
13 查（審訴卷第19、17頁）。

14 (三)被告於109年12月17日傳送訊息予原告公員工李政融，該訊
15 息內容為：「政融你好，房子委託予你這段時間以來，雖一
16 時之間不能達到我們的期待，然而因為家裡的因素也蠻麻煩
17 的，所以就考慮就先不出售了…」等語，有LINE訊息截圖
18 在卷可憑（審訴卷第21頁）。

19 (四)郭李閨秀於110年1月18日傳送訊息予原告公司人員，內容
20 為：「我們討論那麼久，等那麼長時間，既然屋主這麼沒有
21 誠意要賣，價格一直變動，我們決定不買了。如果價錢有確
22 定，我們才會有意願考慮」等語，有簡訊在截圖在卷可憑
23 （審訴卷第23頁）。

24 (五)原告於109年12月17日寄送(109)靖字第121707號律師函予被
25 告，表示依系爭銷售契約第6條第3項、第8條第3項、同項第
26 3款之約定，請求被告於函到7日內給付服務報酬70萬8400
27 元，被告於收受後，復於109年12月29日寄送全樂法律事務
28 所律師函予原告，原告於109年12月30日收受，有(109)靖字
29 第121707號律師函、全樂法律事務所律師、郵政回執附卷可
30 憑（審訴卷第75-79、81-84、85頁）。

31 四、兩造爭點

01 本件依兩造主張答辯，所應審究之爭點如下：

02 (一)原告是否未予被告審閱系爭銷售契約期間，致該契約之約定
03 無效？

04 (二)系爭授權書「許鎮輝」之簽名是否被告所為？

05 (三)依系爭授權書所載，被告授權林虹文之事項、範圍為何？是
06 否包含變更系爭銷售契約之銷售價格？

07 (四)系爭銷售契約是否經原告合法解除？

08 (五)原告請求被告給付系爭服務費，是否有理由？

09 五、本院之判斷

10 (一)原告是否未予被告審閱系爭銷售契約期間，致該契約之約定
11 無效？

12 1. 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
13 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
14 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
15 約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第2項固定有明
16 文。惟上開條文之立法目的，係在使消費者能充分瞭解契約
17 之內容，避免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權
18 利及應負之義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害，僅於
19 消費者因未於合理期間審閱某條款，始得主張該條款不構成
20 契約之內容，非謂任何定型化契約均應給消費者30天之審閱
21 期間，亦非違反上開規定之契約即屬無效。消費者於簽約前
22 之審閱期間雖未依前開規定，惟如企業經營者未有妨礙消費
23 者事先審閱契約之行為，消費者亦有充分了解契約條款之機
24 會，則消費者基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，要僅係
25 消費者自行放棄權利，在現代私法自治及契約自由原則下，
26 並無不可。

27 2. 被告辯稱：兩造簽立系爭銷售契約時，原告未提供審閱系爭
28 銷售契約期間，依消費者保護法第11條之1規定，該契約不
29 利於被告之條款不構成系爭銷售契約之內容等語，然系爭銷
30 售契約為被告本人簽立乙節，為被告所不爭執；又系爭銷售
31 契約首欄載有：「*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3

天以上的契約審閱期，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約及其附件之內容無誤。」等語，並經被告親自簽名確認，有系爭銷售契約在卷可佐（審訴卷第15-16頁）；又系爭銷售契約簽立時，被告尚未罹患失智症，在場之人尚有被告之子許文政、媳婦林虹文在場，原告員工李政融亦有向被告說明該契約內容，被告本人始簽名等情，亦據證人李政融、林虹文證述在卷（院卷第119頁、院卷第109、260頁）；基此被告於明知其有權請求給予審閱期之情形下，猶捨此未為請求，堪認其係基於自身考量而選擇放棄契約審閱期間，且原告亦已積極提出系爭銷售契約條款供被告及其家人充分閱覽，未見有任何妨礙行為，而被告仍簽立系爭銷售契約，其事後所為前開辯詞，自非可採。

(二)系爭授權書「許鎮輝」之簽名是否被告所為？

1. 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。
2. 查被告否認系爭授權書上授權人欄「許鎮輝」之簽名為其本人簽署等語，然本院將系爭授權書、被告及被告之子許文政、林虹文書寫「許鎮輝」字跡囑託法務部調查局鑑定，亦因無法歸納具穩定性及重覆性之運筆特性與筆劃特徵，而無法鑑定，有該局函文在可佐（院卷第141頁）；又李政融證述：伊將系爭授權書、系爭變更契約交給林虹文，隔天再去拿回來，拿回來時授權人、代理人都有簽名等語（院卷第125頁）；而林虹文亦證稱：系爭授權書、系爭變更契約上代理人林虹文之簽名為其所為等語（院卷第110頁）；再佐以一般授權他人辦理事宜，而有簽署授權書之需求時，授權人、代理人均會於授權書上簽名，再交付他人持有，以避免日後發生爭議，是以授權人未簽名，而代理人逕予簽名並交

01 付他人持有，顯與一般常情不符，應為變態事實，揆諸前開
02 說明，本件被告既主張系爭授權書上授權人「許鎮輝」之簽
03 名非被告所為，則被告須就其所主張之事實負舉證責任，而
04 本件經囑託法務部調查局鑑定無結果，被告亦未舉出其他證
05 據以證其說，其前揭所辯，自不予採認。

06 (三)依系爭授權書所載，被告授權林虹文之事項、範圍為何？是
07 否包含變更系爭銷售契約之成交底價？

08 1. 按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，
09 從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文
10 字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之
11 辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業
12 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字
13 更為曲解。然系爭授權書開頭載明：「本人因事務繁忙，不
14 克親自前往辦理下述不動產買賣、產權移轉等事宜，特委任
15 代理人全權處理下列各項事宜，代理人得代為一切法律行
16 為，恐口說無憑，特立此授權書為據」；又授權事項欄臚
17 列：「1. 出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、
18 收款、點交房地事宜。2. 代理人就本買賣相關文件得代理本
19 人簽署、用印。3. 為辦理履約保證，就簽訂契約及辦理其他
20 相關手續等事宜。4. 買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產
21 書面契約、給付價金及點交房地事宜。5. 簽署為連帶保證人
22 事宜。6. 簽發擔保本票事宜。7. 辦理法院公證、印鑑證明申
23 請、戶籍謄本申請。8. 其他」（審訴卷第17頁）；是以參酌
24 前開說明，可知依系爭授權書文義，授權人即被告係授權林
25 虹文代理被告，辦理日後被告與系爭房地買受人間，就系爭
26 房地之買賣契約簽立、收款、點交等事宜，並非系爭銷售契
27 約所涉事項等情，應堪以認定。

28 2. 系爭銷售契約第14條後段約定：「本契約簽立後，如雙方同
29 意變更本契約內容時，應以乙方提供之「委託事項變更契約
30 書」為之，該文件具有修正本委託契約書之優先效力，於雙
31 方簽章後生效」（審訴卷第16頁）；又佐以被告授權林虹文

於系爭房地售出後，由其代理簽立系爭房地買賣契約、收款、點交等事宜，業已說明如前；基上，林虹文雖有簽立系爭變更契約，將系爭房地之銷售價格由原本之1980萬元變更為1771萬元（審訴卷第19頁），此非系爭授權書所載授權範圍及事項，則林虹文簽立系爭變更契約顯係無權代理，且依兩造於本件審理中所為之攻防，亦可認定被告拒絕承認，是以依系爭銷售契約第14條後段之約定，系爭房地之銷售價格變更既未經被告簽章，該銷售價格之變更自不生效力。

(四)系爭銷售契約是否經原告合法解除？

1. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文；又債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，必定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，始得解除契約（最高法院31年上字第2840號判例意旨參照）。
2. 查原告於110年6月10日以社東郵局存證號碼000214號存證信函通知被告，其已尋得買受人並同意以1771萬元買受系爭房地，被告卻反悔不願出售並支付雙方約定之服務報酬，經原告催告被告履約並支付服務報酬，然被告仍拒絕履行，為此依民法第254條規定，解除雙方之系爭銷售契約，並請求被賠償服務報酬106萬2600元，而被告於110年6月15日收受等情，有前開存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執在卷可參（審訴卷第113-115頁），此部分事實，應堪以認定；本院參酌前開規定及說明，本件縱如原告主張被告有遲延給付之情，原告並非當然取得系爭銷售契約之解除權，況依前開存證信函所載，原告顯未定相當期限催告被告履行，足認原告解除系爭銷售契約不合法。
3. 原告雖主張其業已109年12月17日律師函催告被告給付系爭服務費等語，並提出該律師函為佐（審訴卷第75-79頁），然該律師函主旨載明要求被告於函到7日內聯繫原告關於履行系爭銷售契約內容事宜，理由則敘述原告履約過程及要求

01 被告給付服務報酬及加倍返還買方給付之定金，要求被告出
02 面處理，以維和諧，俾免訟累等語；顯見該律師函主要目的
03 在於要求被告出面處理系爭銷售契約所涉系爭服務費事宜，
04 並非為解除系爭銷售契約所為相對期限之催告；況前開律師
05 函寄送日期（109年12月17日）至前開存證信函寄送日期
06 （110年6月10日）相隔約6個月，若仍認該律師函所定7日內
07 處理系爭銷售契約事宜之催告，可取代原告於解除系爭銷售
08 契約時，依民法第254條之規定仍應定相當期限催告被告履
09 行之要件，此舉無疑架空該條之規定，是以原告主張其已催
10 告被告，因此解除系爭銷售契約合法，要屬無據，自不足
11 採。

12 (五)原告請求被告給付系爭服務費，是否有理由？

13 查系爭銷售契約之銷售價格為1980萬元，及原告解除系爭銷
14 售契約不合法等情，本院均業已說明如前，堪認系爭銷售契
15 約並未失其效力，而原告雖已尋得郭李閨秀並願以1771萬元
16 價格購買系爭房地，但買賣雙方（即郭李閨秀、被告）就價
17 金之額顯不一致，郭李閨秀亦對原告表示其決定不購買系爭
18 房地等語（審訴卷第23頁），難認原告已完成系爭銷售契約
19 所約定居間仲介之義務，其請求被告給付系爭服務費，洵屬
20 無據。

21 六、綜上所述，原告依系爭銷售契約第8條第3項第2款之約定，
22 民法第254條、第231條、第260條規定，請求擇一判決，被
23 告應給付原告106萬2600元，及自起訴狀繕本送達翌日即110
24 年6月9日（審訴卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%計
25 算之利息，為無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其
26 假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

29 據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

民事第五庭法官 賴寶合

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 112 年 7 月 3 日

書記官 詹宗憲