臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第303號

上　訴　人　林燕玉

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　建大資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　田若雯

訴訟代理人　田若堯

上列當事人間請求給付委任報酬等事件，上訴人對於中華民國110年10月5日臺灣高雄地方法院110年度訴字第69號第一審判決提起上訴，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（已確定部分除外）廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：訴外人林俊淞將其所有門牌號碼高雄市○鎮區○○路000 巷0 號房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產）委託被上訴人銷售，上訴人則於民國109 年5 月30日就系爭不動產委託被上訴人斡旋承買（下稱系爭契約），嗣林俊淞同意以上訴人委託承買之價格即新臺幣（下同）1250萬元出售，依兩造所訂系爭契約及與林俊淞所訂委託銷售契約之約定，被上訴人得向上訴人、林俊淞收取報酬25萬元、37萬5000元。詎上訴人竟反悔，拒絕與林俊淞就系爭不動產簽訂買賣契約書，此屬可歸責於上訴人因素致買賣契約不成立，依系爭契約之約定，上訴人仍應給付報酬25萬元，而上訴人不履行簽訂買賣契約書義務，亦致被上訴人受有未能向林俊淞收取報酬37萬5000元之損害，爰依契約及債務不履行之法律關係起訴，聲明：㈠上訴人應給付被上訴人62萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百

分之五計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人並未提供合理之契約審閱期間，違反消費者保護法第11條之1 規定，契約尚未生效而得撤回。上訴人已先後於109 年5月31日、6 月1 日向被上訴人為撤回契約之意思表示。況，被上訴人既無後續協助付款、過戶、交屋、協調履約爭議等勞務，其報酬亦應酌減等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人29萬5000元，及本此而生之法定遲延利息，並為假執行宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就其敗訴部分不服，上訴求將原審不利於己部分予以廢棄，駁回被上訴人在第一審之訴；被上訴人則請求駁回上訴（被上訴人在原審敗訴部分，因未據上訴而已確定）。

四、不爭執事項

㈠林俊淞將系爭不動產委託被上訴人銷售，上訴人則於109 年5 月30日與被上訴人簽訂契約。嗣林俊淞同意以上訴人委託承買之價格即1250萬元出售。

㈡上訴人於109 年6 月1 日向被上訴人為撤回契約之意思表示。

㈢林俊淞與上訴人間就系爭不動產之買賣契約若經認定成立，被上訴人原得分別向林俊淞、上訴人請求報酬37萬5000元、25萬元。

㈣如認契約有效存在，被上訴人因上訴人債務不履行所受損害37萬5000元部分，應扣除被上訴人後續向林俊淞收取之報酬33萬元。

五、本院判斷

就被上訴人上揭主張，上訴人以：被上訴人並未將不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書交其攜回審閱，被上訴人係於109年5月30日與上訴人接洽時，指示倒填同年月27日期，違反消費者保護法第11條之規定，對上訴人不生效力，且上訴人於5月31及6月1日即告知被上訴人撤回意思表示等

語為辯。

㈠按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反前項規定者，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議期間，消費者保護法第11條之1定有明文。被上訴人對於前揭記載訂立日期為109年5月27日之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書並未交付上訴人攜回審閱，且該日期係倒填日期，實際之簽訂日係109年5月30日等情，自認無訛（原審卷第22頁），惟辯稱其於5月30日當日有向上訴人為說明，且經上訴人同意倒填日期，如此才可加快斡旋速度，依高等法院101年度上易字第146號判決意旨，當事人自願放棄審閱期間，並非法所不許等語。

㈡經查，依上該記載於109年5月27日簽訂之不動產買賣意願書之右下角買方簽章欄，下方以印刷文字記載「本人於簽章同時，已詳閱本意願書各條文，並確已核對承辦人之身分資料無誤」，由上訴人簽名於其上（原審卷15頁），此情顯示係上訴人於109年5月30日經被上訴人之遊說下，以倒填日期記載為109年5月27日簽訂該以事先印刷條項而供被上訴人訂約使用之書面，其上雖記載上訴人已詳閱各條文，然並無上訴人有自願放棄審閱期間之表示。查主管機關對於是類房屋仲介事件，企業經營者與消費者訂定定型化契約，規範應給3天以上之審閱期，立法之意義在於保障消費者簽約前，能有充分的時間去瞭解契約內容，供消費者思考、抉擇以為決定。本件被上訴人以倒填日期方式作成上該附和契約，欲造成係109年5月27日至同年月30日已有提供上訴人3日審閱期間之形式表現，然實際並未給上該審閱期間，上訴人又無在書面上有自願放棄審閱期之記載，是而被上訴人稱上訴人是自願放棄審閱期間云云，自非足採。

㈢上該契約牽涉上訴人願意承買價類、斡旋之期間、斡旋金之

金額及沒收、服務報酬、損害賠償等攸關上訴人財產權益事項，上訴人並非以房地交易為習之人，自應使上訴人有充份時間審閱，以供其考慮之機，被上訴人未予上訴人審閱契約3天以上期間，實際上確已對上訴人造成影響，此徵諸上訴人於5月30日簽立該契約後之翌日（5月31日），即去電被上訴人之承辦人楊富柏，隔天即6月1日再以通訊軟體LINE通知楊富柏撤回其願買及請求斡旋之表示（審訴卷第71頁、訴字卷第23頁）自明。被上訴人既以上開行舉而未提供契約審閱3日期間予上訴人審閱，則上訴人於109年6月1日表示不要（即撤回）委託被上訴人斡旋，並起訴據以主張各該條款不構成契約之內容，自屬有據。從而上訴人依該買賣契約書所載委由被上訴人以250萬元價金斡旋，及給付報酬等條款約定，請求上訴人為上開給付，自失所據。

六、綜上，被上訴人主張上情，依契約及債務不履行法律關係提起訴訟，請求上訴人給付，核屬無據，不應准許。原審判命上訴人給付被上訴人29萬5000元本息，自有未洽。上訴意旨指摘原判決命其給付部分為不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將此部分之原判決廢棄，改判駁回被上訴人之請求。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　16　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　李怡諄

法　官　許明進

以上正本證明與原本無異。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　戴志穎