

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度羅簡字第342號

原告 京冠房屋仲介有限公司

法定代理人 莊游秀緞

訴訟代理人 林鶴容

原告 何建南

上二人共同

訴訟代理人 陳敬穆律師

楊家寧律師

被告 陳信益

訴訟代理人 沈志成律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於111年2月26日委託原告京冠公司出售被告所有宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地），並簽訂土地專任委託銷售契約書，約定於委託期間即111年2月26日起至同年4月30日止，由被告以委託銷售價額653萬元（每坪3萬3000元，含被告負擔之土地增值稅及服務報酬在內），委託原告京冠公司出售，並約定服務報酬為成交價額百分之4計算（下稱系爭委託銷售契約書）。復於同日續簽訂委託事項變更契約書，變更委託價額為630萬元（含仲介服務報酬與相關費用，下稱系爭委託事項變更契約書）。原告嗣後尋得買主即原告何建南表示同意以總價650

萬元（含服務費）承購系爭土地，已達被告之委託價格，且經原告何建南簽訂購買不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書）並提出111年2月25日簽發、同年3月15日到期、面額10萬元之本票1紙（下稱系爭本票）作為斡旋金交付原告京冠公司，原告京冠公司於同年月28日告知被告已尋得買主，被告亦於同日簽署並同意依照系爭買賣意願書之條件出售，且確認原告京冠公司已依約收受系爭本票為定金，更約妥於111年3月6日進行簽約。詎被告竟於111年3月5日告知原告不願出售系爭土地並拒絕簽訂買賣契約，已屬可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約，依系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款、系爭買賣意願書第4條規定，被告應支付原告京冠公司約定之服務報酬，並加倍返還原告何建南已收全部定金。為此，爰依民法第249條第3款、第568條、系爭委託銷售契約書第8條第3項第3款、系爭買賣意願書第4條等規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告京冠公司26萬元（650萬元 $\times$ 4%=26萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告何建南10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：系爭委託銷售契約書及委託事項變更契約書均未經被告攜回審閱，被告自得主張原告據以請求之契約條款無效。再者，被告與原告京冠公司於111年2月26日簽訂系爭銷售委託契約書時，原告京冠公司竟隱瞞已先行銷售並收受原告何建南系爭本票為斡旋金乙節，再詐欺被告調降總價，則被告亦得撤銷受詐欺之意思表示。更何況，系爭本票於111年2月28日被告簽署系爭買賣意願書時尚未到期，且原告京冠公司亦未交付系爭本票予被告收執，亦不生被告收受定金之效力。此外，原告京冠公司明知原告何建南承買總價為650萬元，卻向被告表示覓得買方願意630萬元成交等情，顯然不符合被告與原告京冠公司可代收定金之約定。且被告於系爭買賣意願書簽名時係同意以650萬元出售，並非630萬元，

01 故原告京冠公司主張原告何建南願以630萬元出售而買賣成
02 交等情，亦無理由。是原告京冠公司、何建南分別主張被告
03 應給付仲介費用及加倍返還訂金云云，均無理由。並聲明：
04 原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)被告於111年2月26日與原告京冠公司簽訂系爭委託銷售契約
07 書，約定於委託期間即111年2月26日起至同年4月30日止，
08 由被告以委託銷售價額653萬元（每坪3萬3,000元，含被告
09 負擔之土地增值稅及服務報酬在內），委託原告京冠公司出
10 售系爭土地，並約定服務報酬為成交價額百分之4計算。另
11 系爭委託銷售契約書並約明被告同意授權原告京冠公司於買
12 方出價達於委託價額且承購條件與委託契約相當或更有利
13 時，原告京冠公司無再行通知被告即可全權代理收受定金。
14 而原告京冠公司依約定代為收受定金後，因可歸責於被告之
15 事由而不願或無法與原告京冠公司所介紹之客戶簽立土地買
16 賣契約書時，仍視為原告京冠公司已完成居間仲介之義務，
17 被告應支付上述服務報酬等情。而兩造復於同日簽訂系爭委
18 託事項變更契約書，就系爭土地之委託價額變更為630萬元
19 （含全部費用，如代書費、鑑定費、履保費、實價登錄費、
20 排水法定地政相關費用與仲介服務費4%）。上述2份契約雖
21 記載「委託人業已於中華民國111年2月26日攜回審閱3日」
22 並經被告於委託人欄簽名，但實際上被告並未攜回契約審
23 閱。

24 (二)原告何建南於111年2月25日與原告京冠公司簽訂系爭買賣意
25 願書，由原告何建南提出系爭本票交付原告京冠公司以為幹
26 旋金。並於系爭買賣意願書記載第1條房地產承買總價額為6
27 50萬元整、簽約總價650萬元整（含服務費），並約定至111
28 年3月15日為幹旋有效期間，由原告京冠公司代為幹旋。系
29 爭買賣意願書第4條並記載幹旋金轉為定金後因可歸責於買
30 方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。如係因
31 可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返

01 還已收全部之定金等情，並經被告於111年2月28日15時在系
02 爭買賣意願書「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認
03 已收訖買方支付之定金無誤」之賣方簽章欄位簽名。

04 (三)原告京冠公司於111年2月28日以通訊軟體告知被告已約買方
05 簽約，被告則於同年3月5日上午回覆以系爭土地不願出售
06 等情。

07 (四)111年12月23日被告提出答辯狀，撤銷系爭委託銷售契約書
08 及委託事項變更契約書之意思表示，原告於111年12月23日
09 收受上述答辯狀之送達。

10 四、原告進而主張，被告依系爭委託銷售契約書、系爭買賣意願
11 書之約定，應與原告何建南就系爭土地簽立買賣契約，但因
12 可歸責於被告之事由而不願簽立買賣契約書，應視為原告京
13 冠公司已完成居間仲介之義務，被告應給付原告京冠公司服
14 務報酬，並加倍返還原告何建南定金10萬元等情，則為被告
15 所否認，並以前詞為辯。是本件爭點即為：(一)被告簽訂系爭
16 委託銷售契約書、委託事項變更契約書是否有效？被告嗣後
17 撤銷意思表示有無理由？(二)原告京冠公司收受系爭本票之效
18 力為何？原告何建南與被告間就系爭土地之買賣契約是否成
19 立？(三)原告分別為聲明所示之請求有無理由？茲分述如下。

20 五、爭點一：被告簽訂之系爭委託銷售契約書、委託事項變更契
21 約書是否有效？被告嗣後撤銷意思表示有無理由？

22 (一)被告不得依消費者保護法第11條之1，抗辯系爭委託銷售契
23 約書、委託事項變更契約書無效或不構成契約之內容。

24 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
25 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
26 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
27 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
28 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
29 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
30 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
31 明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之

「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間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，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘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，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，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。

2.經查，系爭委託銷售契約書、委託事項變更契約書上方均記載「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱」、「委託人業已於中華民國111年2月26日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」，且經被告於句末之委託人欄位簽名在案，此有上述契約在卷可憑。雖兩造不爭執，111年2月26日被告簽署系爭委託銷售契約書、委託事項變更契約書時並未將契約攜回審閱，然被告卻願在上述契約之上開記載處簽名，考其真意，應係其於已充分了解上述契約之內容之情況下，自願選擇放棄審閱期間，同意即時與原告京冠公司成立契約，顯然可認被告係在有充裕時間可閱覽契約內容之情形下，選擇放棄審閱期間，則縱在簽約前未經被告將上述契約攜回審閱，該瑕疵亦經補正，被告事後自不能再執消費者保護法第11條之1之規定，抗辯上述契約之定型化條款無效或不構成契約之內容。

(二)被告抗辯因受原告京冠公司詐欺而簽訂系爭委託銷售契約書、委託事項變更契約書，而得撤銷意思表示等情，並無理由。

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第92條第1項前
02 段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷
03 其意思表示。所謂因被詐欺而為意思表示，係指詐欺行為人
04 基於使表意人陷於錯誤之故意而為詐欺行為，致表意人陷於
05 錯誤而為意思表示者而言（最高法院108年度台上字第1888
06 號裁判要旨參照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就
07 對造如何欲其陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而
08 為意思表示，負舉證之責任（最高法院72年度台上字第3526
09 號裁判要旨參照）。

10 2.查原告何建南於111年2月25日與原告京冠公司簽訂系爭買賣
11 意願書，由原告何建南提出系爭本票交付原告京冠公司以為
12 斡旋金，且於系爭買賣意願書記載第1條房地產承買總價額
13 為650萬元整、簽約總價650萬元整（含服務費）等情。然證
14 人即原告京冠公司業務員邱小蘋於本院審理時證稱：「何建
15 南是我們的客人，他請我們介紹一些土地，何建南就說系爭
16 土地好像有要賣，我就說我會去了解情況再向他回報。後來
17 我們好像在111年2月23日去系爭土地的地主家拜訪，但沒有
18 遇到地主，只有遇到地主的家人，我們有訊問附近有無土地
19 要賣，地主的家人說有，但地主不在家，所以我們就留下名
20 片請他們聯繫，下午蔡小姐說地主有回電，跟我們約星期六
21 再去拜訪，後來我們回報何建南先生說地主有要賣，但要星
22 期六見面才會談，因為何建南也是在外縣市，所以他說回來
23 再跟我們聯絡，我們就在星期六之前先與何建南先碰面，何
24 建南說要用600萬元買系爭土地，要我們去談，所以就簽了
25 意願書，何建南並提出系爭本票。」、「111年2月25日何建
26 南本來說要用600萬元買，以及簽本票，所以當初意願書是
27 寫600萬元。隔天因為我們去跟被告談的底價是630萬元，我
28 們又跟何建南說600萬元買不到，因為地主要賣到實拿630萬
29 元，所以何建南就說最多出價650萬元並含服務費及各項規
30 費。所以我大概抓一下就算650萬元，有多再退，所以原本
31 的意願書後面就再加上50萬元，所以上開陸佰伍萬應該是陸

01 佰伍拾萬的誤載。」等語（見本院卷第161頁），互核系爭
02 買賣意願書有關第一條之承買總價之記載確實有筆畫粗細不
03 同之情形，與證人邱小蘋所述情節吻合，是可信證人邱小蘋
04 上開關於原告何建南出價經過之證言，應屬事實。基此，原
05 告何建南於111年2月25日最初簽立系爭買賣意願書時係出價
06 600萬元為承買總價，則被告辯稱原告京冠公司刻意隱瞞原
07 告何建南出價650萬元，並慫恿被告調降委託出售價格云
08 云，即非事實。此外，被告亦未舉證證明原告京冠公司有何
09 故意示以不實之事，而使被告因錯誤而為意思表示之情形，
10 是被告辯稱因受詐欺而簽署系爭委託銷售契約書、委託事項
11 變更契約書，而得撤銷意思表示云云，並無理由。

12 六、爭點二：原告京冠公司收受系爭本票之效力為何？原告何建
13 南與被告間就系爭土地之買賣契約是否成立？

14 (一)原告京冠公司收受系爭本票並不生被告收受定金之效力，原
15 告何建南與被告間就系爭土地之定金契約並未成立。

16 1.按斡旋金係指不動產買方所欲承購之買賣條件未達賣方委賣
17 之條件時，買方為表示其購買之誠意，乃交付一定金額之金
18 錢或替代物予仲介業者作為斡旋之用，委託仲介業者代其向
19 賣方洽談、斡旋買賣條件。是斡旋金契約之當事人為買方與
20 仲介業者，而斡旋金契約之成立，係以買方交付一定金額之
21 金錢或替代物予仲介業者作為斡旋金為其要件。而於簽立系
22 爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之
23 成立為目的，係所謂「立約定金」。而立約定金契約之當事
24 人為買方與賣方，乃契約當事人之一方以確保將來契約簽立
25 為目的，交付他方之金錢或其他代替物，故亦為要物契約，
26 必有現金或代替物之交付始告成立。再按支票雖係有價證
27 券，惟其本身係不代替物，原不能充作定金，故當事人之一
28 方交付遠期支票或未到期之本票予他方，充作定金，雙方必
29 均有代物清償之意思，契約始視為成立。

30 2.原告京冠公司雖主張被告於111年2月28日於系爭買賣意願書
31 上簽名，且原告京冠公司依系爭委託銷售契約書第6條第1、

2項之授權，已代被告收受系爭本票以為定金等情。然查，系爭買賣意願書約定「買方為表示承買上述不動產之誠意，同意於簽訂本不動產買賣意願書同時支付新台幣壹拾萬元整作為為幹旋金。（並於本票欄位勾選，且記載票據號碼413083，發票日111年2月25日）」此有系爭買賣意願書第2條所明文約定。顯見原告京冠公司與何建南間簽立之系爭買賣意願書係屬幹旋金契約之性質，則原告京冠公司於111年2月25日收受原告何建南所交付之系爭本票僅屬幹旋金，於依約可轉成定金前，並不具前述立約定金之性質。再者，原告何建南雖最初就系爭土地承買價格出價600萬元，但經原告京冠公司業務人員告知被告不願以600萬元出售後，原告何建南遂提高出價至含服務費用與各項費用650萬元之價格，而已達被告委託出售系爭土地之條件等情，此雖有證人邱小蘋、證人即原告京冠公司不動產營業員蔡雅如到庭證述在卷。然依系爭買賣意願書第3條第1項約定「自簽立本意願書至111年3月15日止為幹旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將幹旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應予轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書」。原告何建南雖提出系爭本票交付原告京冠公司以為幹旋金，但被告於111年2月28日簽署系爭買賣意願書時，系爭買賣意願書第2條關於系爭本票記載事項，並無到期日之記載，故並無證據足證被告於知悉系爭本票屬有記載到期日之本票，且有同意收受或同意原告京冠公司代為收受未到期之系爭本票充作定金之意，或有特約約定以系爭本票面額所表彰之金錢價值充作定金，則依前述說明，是111年2月28日被告於系爭買賣意願書簽名時，因系爭本票尚未到期，而欠約定金契約之要物性，原告何建南與被告間之定金契約尚未成立，當未發生原告京冠公司持有之系爭本票可依約轉成定金之效力。

01 3.又按「甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。甲方同意授權
02 乙方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或
03 更有利於甲方時，乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受
04 定金」系爭委託銷售契約書第6條第1、2項雖亦有明文約
05 定，但此係指原告京冠公司業經被告授權得於條件成就時逕
06 為收受已符合定金性質之買方所提出之定金，要非指原告京
07 冠公司收受買方之斡旋金後，於買方出價達於委託價額且承
08 購條件與本委託書相當或更有利時，一概均可將斡旋金轉成
09 或視同定金。是依前所述，原告京冠公司雖依前述斡旋金契
10 約而收受原告何建南所提出之系爭本票，但於111年2月28日
11 被告於系爭買賣意願書簽名時，系爭本票尚未到期，原告何
12 建南與被告間之定金契約尚未成立，系爭本票並未具轉成定
13 金之效力，縱原告京冠公司與被告間有上述授權約定，亦無
14 從產生被告已收受定金之效力。此外，「乙方應予收受定金
15 後二十四小時內送達甲方」，此亦有系爭委託銷售契約書第
16 7條第7項前段有明文規定。縱原告京冠公司所持有之斡旋金
17 雖於斡旋期間且賣方承諾時可轉為定金，但依系爭買賣意願
18 書第3條第1項或前述約定，仍應由原告京冠公司代為轉交定
19 金予賣方即被告後，斡旋金始有於一定條件成就時轉為定
20 金，且於交付予賣方時，而生買賣雙方定金契約成立之效
21 力。而被告否認於前述系爭買賣意願書有效斡旋期間有收執
22 系爭本票之事實，是難認原告京冠公司有於斡旋期間，已合
23 於契約約定將所持斡旋金合法轉為定金並交被告收執，則原
24 告何建南與被告就系爭土地之定金契約始終未能有效成立。

25 (二)原告與何建南間就系爭土地亦無成立買賣契約（按應為預約
26 性質）。

27 如前所述，於系爭買賣意願書之斡旋期間，被告並未收受定
28 金或生被告已收受定金之效力，自無從依系爭買賣意願書第
29 3條第1項之約定，認原告何建南已與被告就系爭土地買賣成
30 立買賣契約（按應為預約性質），是原告主張被告應負有簽
31 訂系爭土地買賣契約義務書云云，並無可採。

01 七、爭點三：原告分別為聲明所示之請求有無理由？

02 (一)按斡旋金轉為定金後，因可歸責於買方之事由致無法簽訂買
03 賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於買方之事由致
04 無法簽訂買賣契約時，買方應加倍返還以收全部之定金。系
05 爭不動產買賣意願書第4條雖有明文。然查，如前所述，被
06 告於111年2月28日在系爭買賣意願書為前述簽名時，因未具
07 備定金契約之要物性，而無從發生系爭買賣意願書之斡旋金
08 轉為定金之效力，故原告何建南與被告間之定金契約即未成
09 立，是原告何建南依系爭買賣意願書第4條之約定或民法第2
10 49條第3款之規定，請求被告應加倍返還已收全部之定金，
11 即與前述契約約定與法律規定不符，故原告何建南之請求並
12 無理由。

13 (二)又按甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責
14 於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地買
15 賣契約書時，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應
16 支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付
17 予乙方。系爭委託銷售契約第8條第3項第3款雖有明文。然
18 查，如前所述，被告於111年2月28日在系爭買賣意願書為前
19 述簽名時，因原告何建南與被告間之立約定金契約未具備要
20 物性而尚未成立生效，縱在斡旋金契約期間，原告亦未依系
21 爭買賣意願書第3條第1項及系爭委託銷售契約書第7條第7項
22 之約定，由原告京冠公司代為轉交系爭本票予被告，則均自
23 不發生原告所持之系爭本票即斡旋金轉為定金，並經被告收
24 受之效力，故原告京冠公司並不具備因其居間仲介而成立契
25 約之要件，且亦不該當前述系爭委託銷售契約第8條第3項第
26 3款被告已收受定金或原告京冠公司已依約代為收受定金之
27 要件，是原告京冠公司依系爭委託銷售契約第8條第3項第3
28 款、民法第568條為仲介報酬之請求，亦無理由。

29 八、綜上所述，原告京冠公司依民法第568條規定、系爭委託銷
30 售契約第8條第3項第3款之約定；原告何建南依據民法第249
31 條第3款之規定、系爭買賣意願書第4條之約定，而為前述聲

明所示之請求，並無理由，自均應駁回其訴。而原告之訴既均駁回，其假執行之聲請，亦失依據，自應一併駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

羅東簡易庭 法 官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 4 日

書記官 高雪琴