

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第162號

原告 禾豐不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 李梓愷

被告 林麗鈴

何泓樺

何承炫

共同

訴訟代理人 洪主雯律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國111年1月11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、原告主張略以：

(一)坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，為被告林麗鈴所有，坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，為被告何泓樺、何承炫2人共有，其等應有部分各為2分之1（前開2筆土地，下合稱系爭土地）。

(二)被告欲出售系爭土地，且委任被告何泓樺處理出售系爭土地。被告何泓樺遂基於所有權人及其餘被告代理人之地位，委託原告專任銷售系爭土地，是原告與被告何泓樺遂於民國109年9月2日簽署「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契約），記載銷售價格為新臺幣（下同）2,238萬元（即銷售廣告價），並接著簽署「委託銷售契約內容變更合意書」，記載銷售價格變更為1,856萬元（即銷售底

價），且將前開契約及合意書簽立日記載為同月5日（作為生效日），給予審閱期3日。

(三)依系爭委託銷售契約第8條約定，於買方同意出售條件及出價達銷售價格時，買賣契約即視為成立。訴外人陳鑽昆欲購買系爭土地，就系爭土地出價1,858萬元，是原告與陳鑽昆遂於110年1月14日簽署「買賣議價委託書」（下稱系爭委託議價契約），且由陳鑽昆簽發面額200萬元支票與原告作為斡旋金。因陳鑽昆之前開出價，已達於被告之前開變更後銷售價格（即銷售底價），是陳鑽昆與被告間就系爭土地之買賣契約（下稱系爭買賣契約）視為成立。

(四)原告於110年1月20日寄發草屯郵局000010號存證信函與被告何泓樺，通知被告應依約履行後續簽立系爭土地買賣契約書事宜，惟未獲被告置理，致原告僅能將斡旋金退還陳鑽昆，並替陳鑽昆另尋標的了結。

(五)依系爭委託銷售契約第5條約定，委託人委託受託人銷售之土地，於買賣成立時，即應給付以成交價百分之4計算之服務報酬。是原告仍得請求被告給付74萬3,200元之居間報酬（計算式：1,858萬元 $\times$ 百分之4=74萬3,200元）。

(六)依被告就系爭土地之面積比例、權利範圍比例，計算其等應負擔之服務報酬，被告林麗鈴應負擔6萬9,502元（計算式：84.39平方公尺/902.39平方公尺 $\times$ 74萬3,200元=6萬9,502.8元）、被告何泓樺及何承炫各應負擔33萬6,849元（計算式：818平方公尺/902.39平方公尺 $\times$ 應有部分1/2 $\times$ 74萬3,200元=33萬6,848.5元）。

(七)爰依民法第565條及第568條第1項等居間契約之規定，及系爭委託銷售契約第5條之約定，提起本件訴訟，並聲明：被告林麗鈴應給付原告6萬9,502元；被告何泓樺、何承炫各應給付原告33萬6,849元。

二、被告抗辯略以：

(一)被告林麗鈴、何承炫固有委任被告何泓樺處理出售系爭土地，惟係被告何泓樺委託原告銷售系爭土地，是系爭委託銷

售契約，係存在於原告與被告何泓樺間，與被告林麗鈴、何承炫無涉，原告自不得請求被告林麗鈴、何承炫給付居間報酬。

(二)原告於109年9月2日提出系爭委託銷售契約、「委託銷售契約內容變更合意書」後，即於同日與被告何泓樺簽署系爭委託銷售契約、「委託銷售契約內容變更合意書」，未給予審閱期限3日，是前開契約及合意書之條款，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第3項規定，不構成契約之內容。

(三)原告與被告何泓樺間約定銷售價格為2,238萬元，且系爭委託銷售契約亦記載銷售價格為2,238萬元，至「委託銷售契約內容變更合意書」固記載委託銷售價格修正為1,856萬元，惟非被告何泓樺所欲委託銷售價格，且被告何泓樺亦不知原告所稱銷售廣告價或銷售底價等等區分，是系爭委託銷售契約所約定銷售價格仍應為2,238萬元。

(四)被告何泓樺嗣發現原告均係以1,856萬元以上之銷售價格，居間介紹買方，遂於109年11月間向原告訴訟代理人即承辦系爭不動產銷售業務李梓愷表示：欲解除或終止系爭委託銷售契約，或變更委託銷售價格再行簽約等語，是系爭委託銷售契約業已終止。系爭委託銷售契約縱未終止，惟被告何泓樺已向李梓愷表示前詞，李梓愷亦向被告何泓樺表示會將其意思帶回公司等語，惟原告竟未先停止銷售系爭不動產，卻突於110年1月15日向被告何泓樺表示成交，復請求居間報酬，實有違誠信。

(五)陳鑽昆固就系爭不動產出價1,858萬元，惟系爭委託銷售契約所約定銷售價格仍應為2,238萬元，且系爭委託議價契約亦記載賣方得同意或不同意以此條件出售。況原告與陳鑽昆系爭土地移轉登記時間及交付方式、付款方式等買賣具體內容，均尚未進行磋商，自未達成合意。系爭委託銷售契約第8條之約定，與系爭委託議價契約約定不相符合，復壓縮買賣契約締約自由，已屬違反誠信，且與民法立法意旨不符而顯失公平，依消保法第12條規定，應屬無效。

01 (六)並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保，請
02 准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)系爭委託銷售契約，僅存在原告與被告何泓樺間：

- 05 1.坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，為被告林麗鈴所
06 有，坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，為被告何泓
07 樺、何承炫2人共有，其等應有部分各為2分之1（前開2筆土
08 地，即系爭土地）；被告欲出售系爭土地，且委任被告何泓
09 樺處理出售系爭土地等事實，為兩造所未爭執，並有系爭土
10 地之土地登記第一類謄本、系爭土地買賣授權書等件可證
11 （見本院卷第23、28頁），堪認為真實。
- 12 2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
14 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，同法第565條、第5
15 68條第1項定有明文。可知，當事人成立居間契約（不論屬
16 或媒介居間）後，均僅於一方為他方居間，致他方與他人成
17 立契約時，始得請求居間報酬。
- 18 3.被告何泓樺委託原告專任銷售系爭土地，於109年9月2日簽
19 署系爭委託銷售契約，委託原告代為銷售系爭土地，契約之
20 內容為，由原告為被告何泓樺媒介第三人締約購買系爭土地
21 之服務，被告何泓樺則應給付服務報酬給原告等事實，為兩
22 造所未爭執，且有系爭委託銷售契約可佐（見本院卷第91至
23 94頁），堪認為真實；從而，其等間之系爭委託銷售契約，
24 應屬民法上之居間契約關係甚明。
- 25 4.至原告主張被告何泓樺尚基於其餘被告代理人之地位，委託
26 原告專任銷售系爭土地，簽署系爭委託銷售契約等等，認被
27 告林麗鈴、何承炫亦為系爭委託銷售契約之當事人（委託
28 人），進認原告得依向其等請求居間報酬（服務報酬）。為
29 被告林麗鈴、何承炫所否認，並抗辯稱：系爭委託銷售契
30 約，僅存在於原告與被告何泓樺間，與其等無涉，原告自不
31 得請求被告林麗鈴、何承炫給付居間報酬等語。經查：

01 (1)被告林麗鈴、何承炫欲出售系爭土地，委任被告何泓樺處理
02 出售系爭土地，僅能表示被告何泓樺係有權出售（有權處
03 分）系爭土地之人；其等允許被告何泓樺選擇以委託原告專
04 任銷售系爭土地之方式來處理出售系爭土地事宜，並非其等
05 確有授權被告何泓樺代理其等與原告成立系爭委託銷售契
06 約，進使其等成為系爭委託銷售契約之當事人，而須負擔系
07 爭委託銷售契約所生之權利義務關係。

08 (2)再依系爭委託銷售契約之內容，委託人及委託人代理人欄位
09 均僅記載被告何泓樺之姓名（見本院卷第91至94頁），而非
10 於委託人欄記載被告林麗鈴、何泓樺、何承炫3人，於委託
11 代理人欄記載被告何泓樺，可徵被告何泓樺亦非以代理之形
12 式（以本人即被告林麗鈴及何承炫之名義）與原告成立系爭
13 委託銷售契約，被告林麗鈴、何承炫自非系爭委託銷售契約
14 之當事人（委託人）。

15 (3)至系爭土地出售授權書之內容，授權人欄位固記載被告林麗
16 鈴、何承炫，代理人欄記載被告何泓樺，然授權事項欄已記
17 載授權內容為：出售不動產時，被告林麗鈴、何承炫授與被
18 告何泓樺代理其等簽訂不動產買賣契約書、處理收受價金及
19 點交不動產事務之權限等語（見本院卷第28頁）。可知，被
20 告林麗鈴、何承炫授與何泓樺代理其等之權限範圍，不包括
21 代理其等與原告簽立系爭委託銷售契約，使其等成為系爭委
22 託銷售契約之當事人。甚可推知，原告係於接受非所有權人
23 委託銷售不動產物件時，為免後續出售不動產時，因委託人
24 是否有權出售問題，致往後銷售過程孳生權限糾紛，始會要
25 求委託人提出所有權人授權出售證明文件，以杜此爭議。亦
26 可徵被告林麗鈴、何承炫非系爭委託銷售契約之當事人（委
27 託人）。

28 5.基上，被告林麗鈴、何承炫非系爭委託銷售契約之當事人，
29 系爭委託銷售契約僅存在原告與被告何泓樺間，原告自不得
30 依系爭委託銷售契約或居間契約法律關係，請求被告林麗
31 鈴、何承炫給付居間報酬。

01 (二)系爭買賣契約，尚未成立：

02 1.陳鑽昆欲購買系爭不動產，遂就系爭土地出價1,858萬元，
03 於110年1月14日簽署系爭委託議價契約，且簽發面額200萬
04 元支票與原告作為斡旋金之事實，為兩造所未爭執，且有系
05 爭委託議價書可稽（見本院卷第95頁），堪認為真實。

06 2.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
08 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。稱買賣者，謂
09 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；
10 當事人就「標的物」及「其價金」互相同意時，買賣契約即
11 為成立，民法第153條、第345條定有明文。又不動產之買
12 賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款
13 方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項；而買賣預約，
14 固得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為
15 將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必
16 盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲
17 得具體之結論後，再據以訂立本約，是買賣預約，雖得就標
18 的物及價金等項先擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因
19 此即認買賣契約業已成立（最高法院79年度台上字第1357
20 號、80年度台上字第1883號、93年度台上字第441號判決意
21 旨參照）。是以，前開民法第345條第2項所稱就「標的物」
22 及「價金」互為同意，非僅謂當事人就買賣標的物之特定及
23 價金之金額而言，尚應包括當事人對標的物之所有權移轉登
24 記時期、交付方式、價金之給付方式等在內，若當事人於買
25 賣契約協商斡旋之過程中，僅就買賣標的物及價金金額為約
26 定，惟就其餘與標的物及價金重要相關之具體事項，例如標
27 的物之所有權移轉登記時期、交付方式、價金之給付方式等
28 事項，均尚未達成合意，自難認當事人就「標的物」及「價
29 金」已互相同意、就買賣契約必要之點已意思一致，而認買
30 賣契約業已成立（臺灣高等法院95年度上字第193號、97年
31 度上易字第643號判決意旨參照）。

01 3.次按定型化契約指以企業經營者提出之定型化契約條款做為
02 契約內容之全部或一部而訂定之契約；定型化契約條款，係
03 指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用所提
04 出預先擬定之契約條款。企業經營者與消費者「訂立定型化
05 契約『前』」，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全
06 部條款內容；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容；
07 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
08 性、涉及事業之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之
09 審閱期間。中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型
10 化契約應記載或不得記載之事項，消保法第2條第7、9款、
11 第11條之1第1、3項、第17條第1項定有明文。不動產委託銷
12 售定型化契約之審閱期間，不得少於3日，內政部依據前開
13 消保法規定公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得
14 記載事項第1條定有明文。前開消保法第11條之1關於定型化
15 契約之「審閱期間」規定，係為維護消費者知的權利，故使
16 其於「訂立定型化契約『前』」，有充分了解「定型化契約
17 條款」之機會，賦予消費者有合理之審閱期間，且明定企業
18 經營者未提供該期間之法律效果；此規定與同法第19條第1
19 項、第19條之1關於郵購或訪問買賣或服務交易之「猶豫期
20 間（冷卻期間）」，係考量消費者在購買前無法獲得足夠資
21 料或時間加以選擇，易購買到不合意或不需要之商品、服
22 務，故使其於「訂立契約『後』」，有詳細考慮而解除契約
23 之機會，賦予消費者就猶豫期間（冷卻期間），乃將判斷時
24 間延後；亦即，「審閱期間」主要在提供消費者「訂約前」
25 之契約權益保障，「猶豫期間」目的在提供消費者「訂約
26 後」之契約權益保障，二者性質未盡相同，尚不得相互替代
27 （最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照）。又企
28 業經營者（受託人即居間人）單方預先擬定之專任委託銷售
29 契約書及委託事項變更契約書，倘未給予消費者（委託人）
30 適當之審閱期間者，固不妨害雙方所成立居間契約之效力，
31 惟就契約書內「非個別磋商條款」（即定型化契約條款）部

01 分，不構成企業經營者與消費者間居間契約之內容（最高法
02 院98年度台上字第168號判決意旨參照）。

03 4.原告主張被告何泓樺委託銷售價格（銷售底價）為1,856萬
04 元，陳鑽昆出價1,858萬元而達於前開銷售價格，依系爭委
05 託銷售契約第8條約定，被告與陳鑽昆間系爭買賣契約已視
06 為成立，原告得請求居間報酬等等。為被告所否認，並抗辯
07 稱：被告何泓樺委託銷售價格為2,238萬元，陳鑽昆僅出價
08 1,858萬元而未達於前開銷售價格，且被告何泓樺與陳鑽昆
09 間就買賣契約必要之點亦未達成合意，系爭買賣契約尚未成
10 立，又系爭委託銷售契約第8條約定，依消保法第11條之1第
11 3項、第12條等規定，應不構成契約之內容或無效，原告自
12 不得請求居間報酬等語。經查：

13 (1)原告主張被告何泓樺與其間就系爭土地所約定之銷售價格僅
14 為1,856萬元，而陳鑽昆就系爭土地出價1,858萬元，可認被
15 告何泓樺與陳鑽昆間就買賣系爭土地價金之金額已（透過原
16 告媒介而）達成合意之事實，縱認為真實。然而，被告何泓
17 樺抗辯其與陳鑽昆間就系爭土地之所有權移轉登記時期、交
18 付方式、價金之給付方式等具體事項，均尚未進行磋商之事
19 實，為原告所未爭執，亦堪信為真實，揆諸前開說明，尚難
20 認被告何泓樺與陳鑽昆間就「標的物」及「價金」已互相同
21 意、就買賣契約必要之點已意思一致，而認系爭買賣契約之
22 本約業已成立。

23 (2)至系爭委託銷售契約第8條固約定，若買方同意出售條件及
24 出價達銷售價格時，買賣契約視為成立等語（見本院卷第92
25 頁）。然而：

26 ①被告何泓樺與原告間之系爭委託銷售契約之前開約定，基於
27 債之相對性原則，是否能拘束影響被告何泓樺與陳鑽昆間之
28 系爭買賣契約之成立要件，本屬有疑。

29 ②原告係以提供不動產居間等服務為營業，乃企業經營者，被
30 告係以消費為目的而接受居間服務，乃消費者，系爭委託銷
31 售契約內有諸多原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之

01 用所提出預先擬定之定型化契約條款，乃定型化契約（見本
02 院卷第91至94頁）；揆諸前開消保法規定，原告與被告何泓
03 樺訂立系爭委託銷售契約前，最少應給予被告何泓樺3日以
04 上之審閱期間。

05 ③被告何泓樺抗辯原告於109年9月2日提出系爭委託銷售契約
06 後，即於同日與其簽署該契約等語，為原告所自認（見本院
07 卷第200頁），應以之為真實；是以，原告於「訂立系爭委
08 託銷售契約『前』」，未給予被告何泓樺審閱期3日以上之
09 事實，應堪認定。

10 ④原告主張系爭委託銷售契約簽立日已記載為同月5日（作為
11 生效日），屬已給予審閱期3日等等，固有系爭委託銷售契
12 約可佐（見本院卷第91至94頁）。然而，其未主張或提出證
13 據加以證明，是否有賦予被告何泓樺於同月5日結束前得享
14 有單方無條件悔約權；況且，縱認被告何泓樺於該段期間得
15 享有單方無條件悔約權，充其量僅屬賦予被告何泓樺類似於
16 「猶豫期間（冷卻期間）」之「訂約後」契約權益保障，揆
17 諸前開說明，與「審閱期間」之「訂約前」契約權益保障，
18 二者性質未盡相同，尚不得相互替代，亦難認原告前開作
19 法，得認屬已給予審閱期3日；是以，原告前開主張，尚非
20 可採。

21 ⑤從而，原告與被告何泓樺訂立系爭委託銷售契約前，未給予
22 審閱期3日，且系爭委託銷售契約第8條約定，非個別磋商條
23 款」（即屬定型化契約條款），是以，依消保法第11條之1
24 第3項規定，前開第8條約定，自不能構成其等間居間契約之
25 內容，原告亦不得援此約定，對被告何泓樺主張其與陳鑽昆
26 間系爭買賣契約已視為成立。

27 5.基上，被告何泓樺與陳鑽昆間系爭買賣契約（本約）既未成
28 立，原告自不得依系爭委託銷售契約或居間契約法律關係，
29 請求被告何泓樺給付居間報酬。

30 四、綜上所述，原告依民法第565條及第568條第1項等居間契約
31 法律關係規定、系爭委託銷售契約第5條約定，請求被告林

麗鈴、何泓樺、何承炫各應給付原告6萬9,502元、33萬6,849元、33萬6,849元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

民事第二庭法 官 葉峻石

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 111 年 3 月 3 日

書記官 沈柏樺