

臺灣彰化地方法院員林簡易庭小額民事判決

112年度員小字第421號

原告 翔順不動產有限公司

法定代理人 劉存深

訴訟代理人 周明毅

被告 彭春園

訴訟代理人 王松銘

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣9萬元，及自民國112年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告以新臺幣9萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告原起訴之被告為彭春園、王松銘，惟原告於民國112年11月20日撤回被告王松銘，經被告王松銘同意(本院卷第85頁)，與上開規定相符，自生撤回之效力。

二、原告主張：被告於民國112年1月3日授權訴外人即其配偶王松銘，委託原告居間銷售被告所有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(下稱系爭土地)，並簽立土地一般委託銷售契約書(下稱系爭契約)，委託期間自112年1月3日至同年4月3日止，委託銷售價額為新臺幣(下同)225萬(每坪約4.5

萬），並同意以成交價額之百分之4作為服務報酬，原告業務員周明毅即於同年月4日，居間仲介訴外人王水順購買系爭土地，卻未能聯繫上被告，被告僅於同年2月4日，傳訊稱其罹患新冠肺炎隔離中，嗣訴外人王水順為表示購買誠意，於同年3月7日，偕妻林旻嫻至原告營業處所填寫不動產買賣意願書，並提出現金10萬元定金，原告業務員周明毅於同年3月9日，攜帶定金至被告住處，被告配偶王松銘拒收始告知不想銷售系爭土地，為此爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告9萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：兩造於112年1月3日簽立系爭契約前，原告並未給被告充分合理之審閱期間，原告惡意記載112年1月1日起為契約審閱權期間，違反系爭契約第7條第1項規定，應屬無效；又原告違反系爭契約第7條第2項，於簽約前未提供被告近3個月當地成交行情價，隱匿當地成交行情，實則於111年7月28日當地行情每坪6萬元，原告隱匿欺瞞當地行情，原告使用詐術設陷阱讓被告跳進去，不得請求被告給付服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告於112年1月3日授權王松銘委託原告居間銷售系爭土地，並簽立系爭契約，委託期間自112年1月3日至同年4月3日止，委託銷售價額為225萬（每坪約4.5萬），並同意以成交價額之百分之4作為服務報酬。嗣原告覓得王水順、林旻嫻願意以每坪4.6萬元購買系爭土地，並於112年3月7日與原告簽訂不動產買賣意願書並給付10萬元定金等情，有系爭契約、王水順112年1月4日承諾書、不動產買賣意願書存卷可稽（本院卷第65至71、113、115、121頁），此部分事實堪信為真。

(二)系爭契約條款未違反消費者保護法第11條之1第1項規定：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11

條之1第1項定有明文；上開規定之立法理由在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。若於簽約後已將上述定型化契約交付予消費者，可隨時得查閱契約條款，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約條款之不公平處，則難謂消費者係於匆忙間訂立契約而有失公平之虞，自不得於事後再主張因違反審閱期而排除契約條款之適用。

2.被告固辯稱系爭契約係原告業務員於簽約時以倒填之方式，記載112年1月1日經被告攜回審閱3日，原告未給予合理審閱期間，系爭契約無效云云。惟查，被告自112年1月3日簽約後至原告覓得王水順、林旻嫻願意以每坪4.6萬元購買系爭土地，並於112年3月7日與原告簽訂不動產買賣意願書，且給付10萬元定金時，已有相當合理之期間得審閱系爭契約條款，況觀系爭契約內容為兩造就系爭土地委託銷售，委託銷售價額為225萬元，屬高額之交易標的，衡諸我國一般交易習慣及社會常情，一般人對於不動產之買賣均會慎重以對，若有不瞭解或不同意之契約條款，於前開相當期間已有充分時間反應，但被告並未作何主張，實難認被告係於匆忙間簽立契約而不知系爭契約之相關權利義務而有失公平之虞，是其辯稱就系爭契約未獲合理審閱期間為無效云云，尚難採信。

(三)按有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，除第1款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付與乙方：…②甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責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賣契約書時，系爭契約第8條第3項第2款定有明文。原告主張其覓得王水順、林旻嫻願意以每坪4.6萬元購買系爭土地，並於112年3月7日簽訂不動產買賣意願書並給付10萬元定金等情，有王水順112年1月4日承諾

書、不動產買賣意願書為證（本院卷第113、115、121頁），自堪信為真。被告雖抗辯受原告隱匿欺瞞當地成交行情，實則於111年7月28日當地行情每坪6萬元，原告使用詐術設陷阱讓被告跳進去云云。然查，依系爭契約第7條第2項後段固規定原告於簽約前應據實提供近3個月之成交行情，供被告訂定售價之參考，惟於兩造於112年1月3日簽立系爭契約之前3個月期間，即於111年10月至同年12月期間並無土地成交紀錄，有原告提出之不動產交易實價查詢服務網資料存卷可參（本院卷第97頁），被告提出之資料亦顯示此期間無土地成交紀錄（本院卷第77頁），難謂原告已違反上開規定，況依被告提出之資料，可知兩造簽立系爭契約前，當地行情約為每坪1萬至6萬不等，而不動產交易價格本繫之於土地之形狀、聯外道路、客觀之經濟景氣、土地所在環境之發展、變化，及買賣雙方主觀意願、判斷力、財務條件等諸多因素互相影響，而被告之配偶王松銘於簽立系爭契約前之111年4月18日，對於原告業務員詢問有無意願以每坪2.5萬元委託銷售，隨即回覆「建地每坪2.5萬！沒有考慮」乙節，有對話紀錄擷圖1張在卷可佐（本院卷第59頁），可見王松銘並非不了解行情之人，另被告亦未提出其他證據證明原告有受原告詐欺之事，被告此部分抗辯，不足為採。從而，原告依系爭契約第8條第3項第2款請求被告給付約定之居間報酬即9萬元，核屬有據，應予准許。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之請求給付9萬元，屬無確定期限之給付，而

01 本院於本件所核發之支付命令於112年8月28日送達於被告，
02 有本院送達證書在卷可憑，則原告請求被告給付自支付命令
03 送達翌日即自112年8月29日起至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息，自屬有據。

05 五、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付9萬元，
06 及自112年8月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
07 之利息，為有理由，應予准許。

08 六、本件係就訴訟適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴
09 訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行。並依同法
10 第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規
11 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
13 件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
16 臺灣彰化地方法院員林簡易庭
17 法 官 簡鈺昕

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以其違背法令為理由
20 （表明判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為判
21 決有違背法令之具體事實），向本院提出上訴狀，並按應送達於
22 他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
24 書記官 林嘉賢