

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第122號

原告 大方地產實業股份有限公司

法定代理人 賴俊良

訴訟代理人 紀新賀

複代理人 吳文玄

被告 黃建富

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國113年12月31日簽訂專任委託契約書（下稱系爭契約），委託由原告居間銷售被告所有門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00號之房地（下稱系爭房地），約定原告對外以新臺幣（下同）968萬元銷售，底價則為800萬元，委託期間自113年12月31日起至114年5月31日止。嗣原告於114年1月12日覓得訴外人曹玉霞願以高於被告底價之832萬元承購系爭房地，遂多次邀約被告出面與曹玉霞就系爭房地簽訂買賣契約，詎被告竟迄今未出面辦理。又原告如促成被告與曹玉霞簽立系爭房地之買賣契約，依系爭契約第13條之約定，本可向被告收取溢於底價部分之服務報酬即32萬元，爰依系爭契約第5條第3項第5款之約定，請求被告給付服務報酬32萬元等語。並聲明：被告應給付原告32萬元，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5計算之利息。
- 二、被告則以：被告於委託原告銷售系爭房地時，即已表明委託價格為968萬元，底價為800萬元，原告於覓得出價符合或超過委託銷售價格之買方時，應通知被告有簽約之機會，於被

01 告與買方就買賣價金及條件達成合意時，方簽訂買賣契約，  
02 兩造並未約定買方出價高於底價，被告即必須出售系爭房  
03 地，被告仍有出售與否之決定權。另系爭契約記載被告於11  
04 3年12月25日將系爭契約攜回審閱，然被告實際上係於113年  
05 12月31日當天才將契約攜回，原告沒有給予契約審閱期，系  
06 爭契約應為無效等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、按消費者保護法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、  
08 輸入、經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依  
09 消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人。此見消費者  
10 保護法第2條第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應  
11 指直接使用商品或接受服務為其最終目的之交易行為。本件  
12 原告係依公司法成立之營利事業法人，登記所營事業包括不  
13 動產仲介經紀、不動產代銷經紀、不動產租賃等事業，原告  
14 提供被告居間仲介系爭房地銷售之服務，核屬消費者保護法  
15 所定之企業經營者；原告與被告簽訂系爭契約，由原告提供  
16 被告仲介服務，兩造間應成立消費關係，被告為消費者保護  
17 法所定之消費者，先予敘明。而消費者保護法第11條之1之  
18 立法目的，既在維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契  
19 約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者  
20 之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律  
21 效果，已如前述。則為落實此項立法目的，除消費者明知契  
22 約條款內容而故意違反以謀取不當利益，或有其他明顯過度  
23 保護消費者將導致顯失公平之情形外，自不宜任意剝奪消費  
24 者之此項契約審閱權。尤其消費者保護法第11條之1第1項為  
25 保障消費者「簽約前」審閱契約之權利，俾其決定是否簽訂  
26 契約，而明定企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有  
27 30日以內之合理期間，以供消費者審閱全部條款內容，另依  
28 內政部不動產委託銷售定型化契約應記載事項第1條規定，  
29 契約審閱期間不得少於3日，更不得以消費者在「簽約後」  
30 有相當期間審閱、瞭解及評估契約條款，即排除消費者保護  
31 法第11條之1第2項規定之適用。

01 四、本院之判斷：

02 (一)原告主張兩造於113年12月31日簽訂系爭契約，委託由原告  
03 居間銷售被告所有之系爭房地，約定原告對外以968萬元銷  
04 售，底價則為800萬元，委託期間自113年12月31日起至114  
05 年5月31日止。嗣原告於114年1月12日覓得曹玉霞願以高於  
06 被告底價之832萬元承購系爭房地，然被告竟拒絕出面與曹  
07 玉霞訂立買賣契約等情，為被告所不爭執，並有系爭契約、  
08 LINE對話紀錄、不動產購買意願書在卷可憑（見本院卷第15  
09 至29、65、67頁），合先認定。

10 (二)原告主張依系爭契約第5條第3項之約定，請求被告給付服務  
11 報酬，為被告以前詞置辯，經查：

12 1. 原告係以提供不動產仲介銷售服務為營業之企業經營者，系  
13 爭契約係原告為與多數消費者訂定同類契約，所單方預先擬  
14 定之契約條款，應屬定型化契約，依上揭說明，原告於締約  
15 前應給予被告合理審閱期間。被告抗辯系爭契約上所載其攜  
16 回審閱之日期（即113年12月25日）不實，其實則遲至113年  
17 12月31日簽約當天方將系爭契約攜回等節，為原告所不爭  
18 執，堪認被告於簽訂系爭契約前確實無審閱契約條款之機  
19 會。原告固然主張：簽約當時被告有同意倒填攜回系爭契約  
20 之日期，而原告亦有向被告表示會延後3日上架出售系爭房  
21 地之訊息云云。然審酌前揭消費者保護法關於審閱期間之立  
22 法目的，係在確保消費者於訂立定型化契約前，有充分瞭解  
23 定型化契約條款之機會，參以被告並非習於不動產交易之  
24 人，是本院認系爭契約之締約，已違反消費者保護法第11條  
25 之1第1項所規定應給予消費者審閱期間之規定。

26 2. 另被告於113年12月31日簽立系爭契約後，固有將系爭契約  
27 攜回，且縱原告真有如所述延後上架出售系爭房地之訊  
28 息，惟審閱期間之規定既旨在提供消費者締約前之權益保  
29 障，以避免其未能或未及仔細閱讀契約條款，於不了解其所  
30 得主張權利及應負義務之情形下即訂立契約，此一規範目  
31 的，實難藉由賦予消費者於締約後異議權之方式達成，更非

01 要求消費者於締約後尚必須積極表示異議始能主張審閱權，  
02 是尚不得僅憑消費者之單純沉默，即推論其已同意定型化契  
03 約條款構成契約之內容，或認其嗣後主張審閱權有違誠信原  
04 則，否則消費者保護法關於定型化契約條款之相關規定不啻  
05 形同虛設。

06 3. 從而，原告於系爭契約締結前未給予被告相當之審閱期間，  
07 則被告抗辯系爭契約之各該條款不構成契約內容而無效，核  
08 屬有據。則原告依系爭契約第5條第3項第5款之約定請求被  
09 告給付服務報酬，即屬無據，應予駁回。

10 五、綜上，原告主張依系爭契約第5條第3項第5款之約定，請求  
11 被告給付服務報酬32萬元及法定遲延利息等節，為無理由，  
12 應予駁回。

13 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認  
14 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

15 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日  
17 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴  
20 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日  
22 書記官 施嘉玫