

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第668號

原告 合力地產開發有限公司

法定代理人 陳柔安

訴訟代理人 李尹天

陳彥勳

馮秀福律師

被告 詹景勝

詹宜達

共同

訴訟代理人 羅子武律師

上列當事人間請求債務不履行等事件，經本院於民國112年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年11月25與被告詹宜達、詹景勝簽訂不動產銷售一般委託契約（下稱系爭契約），約定由原告以一坪新臺幣（下同）40萬元之委託銷售價格尋找買家購買被告共有之新北市○○區○○段000○○地號土地（下稱系爭土地），詎被告於110年12月29日通知原告終止系爭契約，惟原告早已覓得買家蔡武宜，並於當日帶原告代被告收取買方所預繳之訂金支票，遭被告拒絕，被告嗣於111年3月間以一坪40萬元計算價金，將系爭土地出售第三人。原告已完成系爭契約約定之義務，就被告委任尋找以一坪40萬元計算系爭土買賣價金之買主蔡武宜（下稱蔡武宜），自得依系爭契約及民法第548條第2項規定請求被告給付報酬即以系爭契約第5條約定以系爭土地面積計250坪，每坪40萬元計算之成交

01 價之4%計算之報酬計400萬元等語，並聲明：(一)被告應給付
02 原告400萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日只按年息
03 5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭契約為定型化契約，並未給予伊3天以上審
05 閱期，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1、2
06 項、民法第247條之第3、4款約定，系爭契約全部無效。綜
07 認系爭契約有效，被告已在原告找到買家而就系爭土地成立
08 買賣契約前即110年12月29日合法終止，原告雖提出111年1
09 月31日到期之支票影本2紙，惟該2紙支票到期日距原告主張
10 就系爭土地被告與買家成立買賣之日距34日，顯難認原告已
11 代被告收受定金。況兩造約定系爭土地委託銷售之條件即買
12 賣價金約需於簽定買賣契約時支付買賣成交價30%，應為300
13 萬元，原告僅提出600萬元之支票，嗣後又未提出任何契
14 約，難認已收受訂金。且依兩造約定原告如係為被告收受訂
15 金，應於24小時內送交被告，迄今原告未完成，亦未於2日
16 內寄出書面通知被告，顯見原告迄今未交付訂金支票，不僅
17 構成終止系爭契約之事由，亦有債務不履行之解除事由，原
18 告已自認無可能再為履行，被告除前已以台北古亭000043號
19 存證信函為終止即解約之通知外，再以答辯狀繕本送達為解
20 約之意思表示。系爭契約以屬無效，並經被告合法解除、終
21 止，原告請求被告給付居間報酬，應為無理由等語，資為抗
22 辯。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
23 擔保請准免為假執行宣告。

24 三、本院之判斷：

25 系爭契約是否有效存在？被告於110年12月29日終止系爭契
26 約後，原告請求被告給付居間報酬或處理委任事務之報酬計
27 400萬元，有無理由？

28 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
29 ，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契
30 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第56
31 5條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約

01 因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已
02 媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付
03 報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。

04 (二)兩造於110年11月25日簽訂系爭契約、被告於110年12月29日
05 以LINE簡訊送達終止系爭契約之意思表示之事實，為兩造所
06 不爭執（見本院卷一第11至12頁、第69頁），堪信為真。

07 (三)被告辯以系爭契約因原告未提供被告審閱期3日而無效等
08 語，經查：

09 1.按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者
10 訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款。定型化契
11 約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容
12 之全部或一部而訂定之契約。消保法第2條第7款、第9款亦
13 有明文。原告公司既為提供不動產仲介服務之企業營業者，
14 系爭契約係原告為與多數不特定消費者簽訂不動產銷售委託
15 契約之用，以預先擬定之契約條款做為契約內容而預先擬定
16 之契約，有系爭契約書（見本院卷一第21至22頁）可據，且
17 為原告所不爭執，雖其內容尚包括被告就出售系爭土地所提
18 出要約，然該要約內容仍為被告為達買受系爭不動產目的，
19 委託原告銷售系爭不動產之約定，非純屬兩造間一般自然人
20 契約文件，而係涉及消費者與企業經營者間之法律關係，系
21 爭要約委託書自屬定型化契約，應受消保法規範自明。

22 2.又按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
23 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
24 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項
25 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
26 仍構成契約之內容。企業經營者應向消費者明示定型化契約
27 條款之內容。消保法第11條之1第1項、第2項、第3項、第13
28 條第1項前段定有明文。企業經營者依消保法第11條之1規
29 定，於與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費者
30 審閱全部條款內容，並應依同法第13條第1項前段規定，向
31 消費者明示定型化契約條款之內容。前者係為維護消費者知

01 的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，
02 有充分了解定型化契約條款之機會；後者則係明定企業經營
03 者明示告知定型化契約條款內容之義務（最高法院106年度
04 台上字第2097號判決意旨參照）。消保法上開規範立法意
05 旨，係為保護消費者了解全部契約條款內容的權利，使其於
06 訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避
07 免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及
08 應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，且為確保
09 消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期
10 間」之法律效果。又內政部92年6月26日公告修正之要約書
11 定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於
12 3日。然上述規定均係為保護消費者所設，使其於訂立定型
13 化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條
14 款之機會，倘消費者於訂約當時對於契約條款內容業已明瞭
15 知悉，並自願放棄其審閱期間之權利，該條之保護目的即屬
16 已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期
17 間，倘消費者已有充分了解契約條款之機會，而同意與企業
18 經營者成立契約關係，並選擇放棄審閱期間，法律並無禁止
19 消費者拋棄此部分權利之限制，基於私法自治及契約自由之
20 原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影響。查
21 系爭契約「審閱權」欄載明：委託人簽立本契約時係（請勾
22 選）：「☐契約簽署前業已攜回審閱三日以上行使契約審閱
23 權利。☐契約簽立後逾三日無異議時，合力公司可視為委託
24 人業已行使契約審閱權利而開始銷售。☐業已經乙方人員逐
25 條說明而充分了解本契約內容，為求銷售時效，自願放棄行
26 使契約審閱權利，要求乙方立即銷售」內容，經被告於該條
27 款下方簽名（見本院卷一第21頁），被告勾選最末項，且未
28 爭執該簽名真正，且審酌被告與原告於110年11月25日簽訂
29 系爭契約，被告執有1份（見本院卷一第22頁），且迄至111
30 年12月29日被告終止系爭契約為止，被告並未爭執系爭契約
31 書效力，足見被告智識、經驗顯然足夠應付系爭土地買賣委

01 託銷售事務，且系爭契約書內容僅2頁篇幅，文字亦非艱澀
02 難懂，被告應無閱讀、理解之困難，被告係就系爭契約書內
03 容約款已有相當程度了解，始會同意在「契約審閱權」欄簽
04 名，否則自會當場向原告公司承辦人員提出異議或表示質
05 疑，或要求攜回系爭契約書審閱思考，而非同意當場簽約之
06 情，故其自願放棄審閱期間之利益情狀已臻明確，自難謂原
07 告公司有違反消保法審閱期間規定，系爭契約書效力自不受
08 影響，被告抗辯系爭契約書違反消保法審閱期間規定而無效
09 云云，自未可採。

10 3.原告主張：原告已完成一系爭契約約定之居間人之契約責
11 任，得請求被告給付居間報酬等語，惟為被告否認，並以前
12 詞置辯，經查：

13 1.系爭契約約定由原告居間仲介銷售系爭土地，倘買賣成交，
14 被告應給付成交總價4%之服務報酬等情，有系爭契約在卷可
15 參（見本院卷一第22頁），是依約定被告應於仲介系爭土地
16 買賣成交時，方得請求服務報酬，要非僅報告締約機會。是
17 以原告既為媒介居間人應以系爭土地買賣契約因其媒介而成
18 立時為限，始得請求報酬。

19 2.證人蔡武宜到庭證稱：伊覺得40萬元伊可以接受，但是原告
20 公司願意斡旋，伊也樂觀等語（見本院卷一第181頁）。則
21 原告雖表示於12月27、28日與買家蔡武宜談妥（見本院卷一
22 第141頁），顯見當時所談妥之內容應為原告要向被告再斡
23 旋，再佐以原告譯文內容：原告之員工李尹天：「所以你是
24 說你就是說因為我們今天的價格太低了？是這個原因？」
25 （見本院卷一第111頁），足徵被告於終止系爭契約前，並
26 未知悉蔡武宜已同意以一坪40萬元價額購買系爭土地，難認
27 被告與蔡武宜間就系爭土地之價金已達成合意。又按當事人
28 互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
29 立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，
30 未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，
31 當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第

153條定有明文。又按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條定有明文。依證人蔡武宜與原告公司人員之LINE對話內容截圖：「各開一張票金額各300萬票不會讓他們存」，前後文均無蔡武宜同意以上開支票作為系爭土地買賣之定金，有該LINE對話截圖附件可稽（見本院卷一第147頁），再觀之原告公司人員要求蔡武宜簽發金額各300萬元之支票，時間是110年12月27日，蔡武宜並證稱：「原告公司說斡旋的金額600萬元」（見本院卷一第180頁），顯見原告提出蔡武宜簽發面額300萬元之支票2紙係斡旋金並非定金。是以原告提出與蔡武宜間簽訂之不動產買賣斡旋契約（見本院卷一第105頁）雖記載：購買價金為每坪40萬元，惟原告與蔡武宜於110年簽訂不動產買賣斡旋契約並收取斡旋支票時（見本院卷第105至107頁，係向蔡武宜表示仍有斡旋之機會，足見被告與蔡武宜間就系爭土地之價金於被告終止系爭契約前尚未達成以一坪40萬元價額計算之合意，原告收受蔡武宜之斡旋金支票，自難認係定金支票。此外，原告復未提出其他積極證據證明已媒介系爭土地買賣契約成立，原告主張收取定金多寡係依照原告與買家間契約，原告已代被告收受「定金支票」，被告與蔡武宜間就系爭土地買賣契約已有效成立等語，自不可採。原告請求被告給付居間報酬或委任事務報酬計400萬元，均屬無據，不應准許。

3. 又原告並未提出於被告向原告終止系爭契約前，原告曾向被告表示已找到賣家並已收取定金支票。再觀之原告提出110年12月29日對話錄音譯文內容：原告之員工「李尹天：所以你是說你就是說因為我們今天的價格太低了？是這個原因？」、「應該這樣講啦，是說其實達哥就是說我們也去努力，努的到這樣的這樣的價格也好，或是也努力到買方有出這樣的票也好，就是說我們都已經做到這樣子了，我們也很明確，我們不是說今天空空的空手來，我們也有帶買方的票

來跟你們說」、「詹宜達（即被告）：對啊正常人的想法嗎！看比較高我們收..」、「原告公司員工李尹天：因為因為...我跟你講我跟你說因為你在那個時候有講那個什麼就是說我們我們來之前，那時候你有說可能沒有這個意願，家族討論的事，我們其實當下跟買方就是討論說，地主有這樣子的討論結果，買方是說是不是因為他跟你說...」、「買方有跟我們電話講說是不是因為這價格差這1坪1萬塊的問題？如果說是40萬如果是差一坪一萬，兩百多萬的問題！他就是說可以答應我們說這個結論這個結果所以我們晚上才急著說趕快過來跟你們講」、「原告員工陳彥勳：也是跟你講說這個好的消息！也是因為想說要來之前又看到達哥傳那個訊息，唉..怎麼會突然這樣子？對」等情，有110年12月29日對話錄音譯文附卷可稽（見本院卷一第145至146頁），顯見被告於110年12月29日以LINE傳送終止系爭契約之意思表示於原告（見本院卷第149頁）後，原告公司人員再與被告見面，談話內容如上開譯文所示（見本院卷一第145至146頁），原告公司人員始表達如一坪價額差額1萬元，而未達被告以一坪40萬元出售之委任內容，買方願意以一坪40萬元之價格購買，可徵原告係於110年12月29日與被告約定於當日下午7時許會面商談後，始告知被告買家同意以1坪40萬元購買系爭土地，足見被告終止系爭契約前，原告並未告知被告已覓妥願以1坪40萬元購買系爭土地之買家，被告終止系爭契約時，不知有買家願以一坪40萬元購買系爭土地，自無從拒絕締約。被告抗辯原告在被告終止系爭契約前並未通知被告以覓得賣家並已收取定金支票等語，應堪採信。被告無從知悉蔡武宜已同意以一坪40萬元計價購買系爭土地，自無從拒絕締約系爭土地之買賣契約，自難認被告係於系爭契約有效時拒絕締約，原告主張已覓得買方，係被告拒絕締約云云，亦不可採。

4.基上，被告於110年12月29日終止與原告間系爭契約時，原告雖受蔡武宜之委任而有收取600萬元斡旋支票，惟原告係

01 為蔡武宜與被告幹旋以1坪39萬元購買系爭土地。原告既未
02 證明已於被告終止契約之前已完成被告與1坪40萬元出售系
03 爭土地之委任事務，原告依居間及委任契約之法律關係請求
04 被告給付報酬，洵屬無據，為無理由。

05 四、綜上所述，原告依系爭契約及居間、委任之法律關係，請求
06 被告給付400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原告之訴
08 既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78。

13 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
14 民事第一庭 法 官 朱慧真

15 以上正本係照原本作成

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
19 書記官 黃翊芳