臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2858號

原告 大安不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳彥汝

訴訟代理人 朱政勳律師

被告 魏漢雄

訴訟代理人 江百易律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國113年9月10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、原告起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）368萬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。及願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：

(一)被告前於民國111年8月10日，就名下門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號(即新北市○○區○○段0000號建物)含其坐落基地即同區○○段000地號土地(下稱系爭不動產)，與原告簽訂委託銷售契約書，約定於111年8月10日起至112年2月28日為止，期間內專任委由原告進行銷售系爭不動產，委賣價格為106,660,000元（下稱系爭委託銷售契約書）。賣方承辦仲介為陳育凱。嗣後，雙方於111年10月17日簽署契約書內容更改附表，更改委賣價格為89,000,000元，委託期間仍至112年2月28日為止。雙方又於112年2月22日再次簽署契約書內容更改附表，更改委賣價格為88,880,000元，同時延長委託期間至112年8月31日為止。

(二)原告於上開專任委託銷售期間，多方努力從事廣告、帶看及尋覓潛在之買方，詎被告突然於112年4月26日以通訊軟體

01 line告知原告(即承辦陳育凱)以：「育凱，廠房已出租了，
02 所有廣告麻煩撤下。感恩。」、「不用賣了。」等語，因過
03 於突然，原告感到錯愕。事後，原告因心生疑惑，遂特別查
04 詢內政部不動產實價登錄查詢網及系爭不動產最新之登記謄
05 本等資料，始驚悉被告前已於112年4月18日(即仍在委託有
06 效期間內)，將系爭不動產出賣予他人即日日鑫貿易有限公
07 司(下稱日日鑫公司)，出賣價格為92,000,000元，已完成
08 過戶移轉之登記，上開事實俱有政府相關公開資料及謄本可
09 稽。被告竟隱匿此一重大違約情事，欺騙原告廠房已經出租
10 不用賣，要將所有廣告撤下來云云，其違約情事至為明確。

11 (三)原告依系爭委託銷售契約書、二次簽署之契約書內容更改附
12 表之契約法上法律關係，請求被告給付4%之服務報酬如聲
13 明所示。請求權基礎有三，請鈞院擇一為原告有利之判決，
14 爰臚列如下：

15 1.被告簽署於111年8月10日之系爭委託銷售契約書，其第4
16 條第2項第1款約定：「有下列情形之一者，委託人應依約
17 定支付受託人實際成交價的4%服務報酬：1、委託期間
18 內，委託人自行將本契約之不動產標的出售或另行委託第
19 三者居間仲介。」

20 2.被告簽署於111年10月17日之契約書內容更改附表，其第5
21 條約定：「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物
22 出售或另行委託第三人居間仲介者，甲方仍應支付委託銷
23 售價百分之四服務報酬。」

24 3.被告簽署於112年2月22日之契約書內容更改附表，其第5
25 條約定：「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物
26 出售或另行委託第三人居間仲介者，甲方仍應支付委託銷
27 售價百分之四服務報酬。」

28 (四)被告辯稱：原告提供之系爭委託銷售契約書為一般委託之文
29 件外型，卻暗藏專任委託之內容，詐欺被告，故被告要撤銷
30 委託之意思表示云云，顯非事實，原告否認之。原告之業務
31 員有誠實告知被告系爭委託銷售契約書係專任委託，且被告

01 為有相當社會經驗的公司老闆，對於契約白紙黑字自不容諉
02 稱不知。況且，系爭委託銷售契約書符合內政部頒訂的定型
03 化契約範本，自無所謂詐欺之情。況且，除了系爭委託銷售
04 契約書之外，被告後續還簽了二份契約書內容更改附表，均
05 有專任銷售的約條文，被告簽了三份還稱遭原告詐欺，顯屬
06 無理。

07 (五)至被告辯稱原告未給予契約審閱期3日云云，原告否認之。
08 本件原告之業務員有告知被告可審閱契約3日，被告稱不需
09 要，原告的業務員才會倒填審閱日期，這是經過被告同意的。
10 況且，被告簽完系爭委託銷售契約書過了好幾個月，中
11 間還簽了兩份契約書內容更改附表，從未表示未給予其3日
12 審閱期要撤銷委託，今於違約後再主張未給予審閱期云云，
13 自非可採等語。

14 二、被告聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決
15 願供擔保請准免為宣告假執行。並略以下列情詞置辯：

16 (一)被告原為系爭不動產之所有權人，被告有與原告簽訂系爭委
17 託銷售約書及兩份契約書內容更改附表。被告有於112年4月
18 18日將系爭房地出售予訴外人日日鑫貿易有限公司並辦理不
19 動產所有權移轉登記。惟本件原告對被告之請求實屬無理。

20 (二)兩造簽署系爭委託銷售契約書時，原告並沒有給被告審閱期
21 間，系爭委託銷售契約書第一頁上方所載之委託人審閱期間
22 3日，與事實不符。該審閱期間之部分為原告員工陳育凱所
23 書立。按消費者保護法第11-1條規定：「企業經營者與消費
24 者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費
25 者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費
26 者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構
27 成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
28 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
29 性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之
30 審閱期間。」，原告所提供系爭委託銷售契約之簽約過程，

01 違反上開審閱期之規定，被告為消費者，得主張關於「四、
02 服務報酬：」之條款不構成契約內容。

03 (三)原告與被告簽署系爭委託銷售契約書時，明知被告尚有委託
04 其他二間仲介公司進行銷售。原告係透過被告所委託之其他
05 仲介廣告訊息，直接到系爭不動產處，請求被告再委託其進
06 行銷售，被告當時已委託儀辰不動產經紀有限公司(有巢氏
07 房屋)、王牌不動產仲介股份有限公司(中信房屋新莊副都心
08 加盟店)進行銷售，均係簽立一般銷售契約，委託期間均至
09 112年7月。原告公司員工陳育凱前二次來找被告時，被告均
10 清楚告知已委託二家仲介進行銷售，沒必要再委託第三家，
11 然陳育凱一再以「多委託幾家比較好賣」為說詞，勸說被告
12 進行委託，被告始於111年8月10日當日同意簽下系爭委託
13 書。陳育凱清楚知悉被告於簽署系爭委託銷售契約書前已有
14 委託其他至少二間仲介進行「一般委託」銷售。

15 (四)原告提供形式上為「一般委託銷售契約」之外型，卻以實質
16 上「專任委託契約」之內容，讓被告簽下委託銷售契約，被
17 告主張撤銷，被告受有誤導，請求撤銷委託契約。被告與其他
18 仲介公司簽的委託書，都有記載一般委託或專任委託的名
19 稱，但系爭委託銷售契約書卻沒有在約頭記載「專任委託銷
20 售契約書」，而以「委託銷售契約」之形式，隱藏有違約金
21 條款。在原告一再勸說「多委託幾家比較好賣」之情況下，
22 被告又未在契約頭看到「專任」之字眼，自係認為簽下的是一
23 般委託銷售契約，後續二份更改，亦僅係應原告要求降低
24 委託銷售金額而已，直至112年8月原告要求被告賠付違約金
25 時，被告始驚覺遭到原告詐欺簽下專任委託。被告就此部分
26 主張民法第92條前段撤銷簽約的意思表示。

27 (五)系爭不動產於000年0月00日出賣後，被告對於所有委託銷售
28 之仲介均係以「房屋已出租」之說法通知撤下廣告，有以電
29 話通知者，亦有如通知原告之方式以LINE通知者。被告統一
30 對外之說法均係已有客戶承租，以較軟性之方式通知各仲介
31 而已，且該廠房之售價近億，為避免不必要之麻煩，始以此

01 種方式處理，並非明知本件為專任委託卻要逃避責任。原告
02 指被告故意欺瞞顯屬違約云云，並不可採等語。

03 三、兩造不爭執之事實：

04 (一)兩造於111年8月10日簽署系爭委託銷售契約書，由被告委託
05 原告出售系爭不動產，期間自111年8月10日起至112年2月28
06 日止，委賣價格為106,660,000元。其第4條第2項第1款約
07 定：「有下列情形之一者，委託人應依約定支付受託人實際
08 成交價的4%服務報酬：1、委託期間內，委託人自行將本契
09 約之不動產標的出售或另行委託第三者居間仲介。」

10 (二)兩造於簽署前項系爭委託銷售契約書時，原告係由業務陳育
11 凱代表簽約。系爭委託銷售契約書上記載「本契約自111年8
12 月7日給予被告審閱3日完畢」一節，並非事實。

13 (三)兩造於111年10月17日簽署契約書內容更改附表，更改委賣
14 價格為89,000,000元，委託期間仍至112年2月28日為止。其
15 第5條約定：「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的
16 物出售或另行委託第三人居間仲介者，甲方仍應支付委託銷
17 售價百分之四服務報酬。」

18 (四)兩造於112年2月22日再次簽署契約書內容更改附表，更改委
19 賣價格為88,880,000元，同時延長委託期間至112年8月31日
20 為止。其第5條約定：「委託期間內，甲方自行將本契約不
21 動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者，甲方仍應支
22 付委託銷售價百分之四服務報酬。」

23 (五)嗣被告並未經由原告仲介，而係交由欣勝不動產股份有限公
24 司居間成交，於112年4月18日將系爭不動產出賣予其他人，
25 出賣價格為92,000,000元，並已完成過戶移轉之登記。

26 四、本件爭點及本院得心證之理由：

27 (一)本件原告主張兩造間所簽署之系爭委託銷售契約書乃專任委
28 託銷售之契約，被告則辯稱其本人係受原告所欺瞞，兩造間
29 應係成立一般委託銷售之契約。則就兩造間所簽訂之系爭委
30 託銷售契約書及後續兩次契約書內容更改附表，究係何種性
31 質之契約，允為本案首要之爭點，本院判斷如下：

- 01 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
02 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
03 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
04 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
05 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
06 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
07 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。如兩造就
08 其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經
09 濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所
10 欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則
11 涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
12 合公平正義（最高法院98年台上字第1925號、96年台上字
13 第286號判決意旨參照）。
- 14 2.次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，
15 直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。即民
16 法所謂代理，係指本人以代理權授與代理人，由代理人以
17 本人名義為意思表示，或受意思表示，而直接對本人發生效
18 力而言。申言之，其本人因此而與為法律行為之他造當
19 事人間，直接發生權利義務關係。經查，本件兩造均不爭
20 執陳育凱為原告公司之業務員，負責系爭委託銷售契約書
21 之簽署，核其情狀，自屬原告公司之代理人。是以，陳育
22 凱於本件締約過程中所為或所受之意思表示，依法均對原
23 告本人發生效力，當無疑義。
- 24 3.查證人陳育凱於本院審理中證述略以：系爭委託銷售契約
25 書是我辦理的，上面是我簽名，簽署時是我跟被告二人在
26 場，我有說明合約的內容，金額也確定了，因我們這邊有
27 需要三天審閱期間，如有需要，契約就放在被告那邊，三
28 天後我再去拿，被告說不需要，就直接簽了。當天簽約當
29 天就拿到了。簽的當下我有說明是專任委託書，就是指這
30 段期間內只能由我們大安負責銷售。我是在591房仲網上
31 面看到系爭不動產要出售，知道被告也有委託其他的不動

01 產公司在賣系爭不動產，當時有跟被告報告，說他委託其
02 他家的價格比較低，我們可賣比較高，所以可以簽專任委
03 託，也可以跟其他不動產公司合作。我有跟被告說如其他
04 仲介有找到客戶，可用合作的方式來共同銷售，這要看仲
05 介行規怎麼拆算。我也有說如別間仲介有找到客戶，請他
06 找我，我也可以做把關的工作，還有留我名片在被告公
07 司。我大致上就是這樣說明。我有跟被告說這是專任委
08 託，如同行有客人，要來跟我們簽配案單完成合作。被告
09 沒有把廠房的鑰匙交給我讓我直接帶看，是帶看前我會通
10 知被告，看可以的時間，鑰匙並沒有在我這裡等語（見本
11 院卷第217-224頁）。又本件兩造對於證人陳育凱前揭證
12 述內容之真實性，並未為爭執，自堪信其所述情節為真。

13 4. 又按，除有法律規定外，契約之成立，以當事人雙方之意
14 思表示有合致為已足，不以形諸文字為必要。本件系爭委
15 託銷售契約書契約關係之成立，係由陳育凱代理原告公司
16 與被告本人雙方當面磋商而達成意思表示合致，故陳育凱
17 與被告間所為之口頭約定，縱未形諸於文字，明文記載在
18 委託銷售契約書上，仍應生契約之效力，而有拘束兩造之
19 效果。本院查，依證人陳育凱前述證詞，可知陳育凱是在
20 591房仲網上面看到系爭不動產要出售，明知被告已經委
21 託其他仲介公司出售系爭不動產，仍向被告表示：被告委
22 託其他家仲介之價格較低，原告公司可以高價賣出，所以
23 可以簽專任委託，原告也可以跟其他不動產公司合作，如
24 其他仲介有找到客戶，可用合作的方式來共同銷售，依仲
25 介行規拆算，如別間仲介有找到客戶，原告也可以為被告
26 做把關的工作，如果同行有找到客人，要來跟我們簽配案
27 單完成合作等語。核其所述之內容，既係於締約當下對被
28 告所為之意思表示，並經被告同意而簽署系爭委託銷售契
29 約書，則該等內容雖未記載於系爭委託銷售契約書上，仍
30 應構成系爭委託銷售契約關係之一部分。

01 5.復按定型化契約條款如有疑義，應為有利於消費者之解
02 釋，且企業經營者對其提供之商品，應提供消費者充分正
03 確之資訊，並應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
04 義務不得低於廣告之內容，為消費者保護法第11條第2
05 項、第4條及第22條所明定。經查，陳育凱代理原告與被
06 告所成立前點所示口頭約定之契約內容，核其性質顯然並
07 非仲介行業中所稱之「專任委託」，與系爭委託銷售契約
08 書第4條約定：「有下列情形之一者，委託人應依約定支
09 付受託人實際成交價的4%服務報酬：1、委託期間內，委
10 託人自行將本契約之不動產標的出售或另行委託第三者居
11 間仲介。」之內容顯然互相矛盾。而本件原告為不動產業
12 務之企業經營者，被告為消費者，系爭委託銷售契約書為
13 定型化契約，故本件兩造間契約上有關口頭約定與書面約
14 定相扞格之疑義，本院自應為有利於消費者即被告之解
15 釋。且衡諸上情，亦可認本件原告公司之代理人陳育凱於
16 簽署系爭委託銷售契約書時，對被告所為契約內容之解
17 說，顯然沒有提供消費者即被告關於系爭委託銷售契約書
18 第5條約定內容充分且正確之資訊，故於契約解釋上，本
19 院認兩造間關於被告可否於不違約的狀態下，委託他人仲
20 介出售系爭不動產一事，應以陳育凱之口頭說明為準。申
21 言之，系爭委託銷售契約書第4條關於專任委託之約定，
22 已經兩造以口頭之特約加以排除適用。

23 6.綜上說明，本件原告主張依系爭委託銷售契約書第5條之
24 約定，請求被告給付仲介服務報酬，即屬無據。

25 (二)本件原告主張其請求權基礎有三，除前項所論之系爭委託銷
26 售契約書第4條之約定外，尚有111年10月17日、112年2月22
27 日分別簽署之契約書內容更改附表第5條之約定云云。惟本
28 院查：

29 1.兩造於111年10月17日簽署之契約書內容更改附表，所約
30 定之銷售期間至112年2月28日為止，而被告將系爭不動產
31 出賣予他人之時間為112年4月18日，已在上開契約書內容

01 更改附表所約定之委託時間之後。是本件原告爰引此部分
02 約定作為請求被告給付仲介費之請求權基礎，顯非可採。

03 2.兩造於112年2月22日簽署之契約書內容更改附表，約定之
04 銷售期間延長至112年8月31日為止。其第5條固有約定：
05 「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另
06 行委託第三人居間仲介者，甲方仍應支付委託銷售價百分
07 之四服務報酬。」等情，惟上開「契約書內容更改附表」
08 僅係對原契約即系爭委託銷售契約書中關於委託金額及期
09 限之更改及補充，關於上開第5條之約定內容，與系爭銷
10 售委託契約書第4條所約定：「有下列情形之一者，委託
11 人應依約定支付受託人實際成交價的4%服務報酬：1、委
12 託期間內，委託人自行將本契約之不動產標的出售或另行
13 委託第三者居間仲介。」並無二致。可見兩造於簽署上開
14 契約書內容更改附表時，並無就本件契約係屬專任委託或
15 一般委託有變更之意思表示合致存在。是以，前揭原告公
16 司代理人陳育凱與被告以口頭成立之契約內容，於兩造簽
17 署112年2月22日契約書內容更改附表後，應屬仍未變更，
18 故仍應作同一解釋，難認原告可憑112年2月22日簽署之契
19 約書內容更改附表第5條為依據，請求被告給付仲介報
20 酬。

21 五、綜上所述，本件告爰引系爭委託銷售契約書第4條、111年10
22 月17日、112年2月22日分別簽署之契約書內容更改附表第5
23 條之約定，請求被告應給付其仲介報酬368萬元部分，均為
24 無理由，應予駁回。其訴既經駁回，假執行之聲請亦失其依
25 附，應併予駁回。

26 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
27 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
30 民事第六庭 法官 許映鈞

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

04 書記官 陳逸軒