

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3025號

原告 沙瑪尼西國際不動產有限公司

法定代理人 黃 弘

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

被告 張忠邦

訴訟代理人 王維立律師

蔡柏毅律師

上列當事人間請求給付仲介服務報酬事件，本院於中華民國115年3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、原告主張：被告於民國113年9月24日與原告簽訂一般委託銷售契約書（委託書編號UG0000000，下稱系爭契約），委託原告銷售坐落新北市○○區○○段0000地號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路000號18樓房屋（含坐落基地應有部分，下稱系爭不動產），約定委託銷售價額為新臺幣（下同）4100萬元，服務報酬為成交價額之4%，委託期間自113年9月24日起至114年2月27日止，系爭契約第8條第3項第1款約定：「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，除第一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予乙方。①委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者」等語。被告於113年9月26日另與原告簽訂契約書編號為UD0000000之委託事項變更契約書（下稱變更契約書），變更系爭契約之委託銷售價額為3958萬元。因買方出價已達賣方底價，故兩造約定於

同年月27日中午至原告辦公室與買方見面並簽訂正式不動產買賣契約書，惟被告於當日上午10時許以通訊軟體LINE（下稱LINE）傳送訊息予原告，稱因家人因素暫時不出售系爭不動產，並終止對原告之銷售委託等語，依系爭契約第8條第3項第1款約定，視為原告已完成居間仲介之義務，被告應給付服務報酬之半數即79萬1,600元，原告已發函催告被告於3日內給付，被告並於113年10月9日收受該函，爰依系爭契約約定，請求被告給付服務報酬等語，並聲明：(一)被告應給付原告79萬1,600元，及自113年10月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於提供系爭契約當日即與被告簽署系爭契約，未給予被告充分之審閱期間，顯已違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項審閱期間之規定，依同條第3項規定，被告得主張系爭契約第8條第3項第1款約定不構成系爭契約之內容，且該款約定無異將被告應支付之仲介銷售服務費用，由原告視進行之委託期間等實際情形，檢據後請領之程度，加重至一律應支付原約定服務報酬半數，為消保法施行細則第14條「消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者」，而依消保法第12條第2項規定推定顯失公平，依同條第1項應為無效；又系爭契約第8條第3項第1款約定係約定「可歸責於被告」，惟被告終止契約係因原告負責人黃弘（下逕稱其姓名）未依約定時程帶客看房驚擾被告家人，且以底價應允買方委託成交，未盡居間人之忠實義務，又擅自以被告名義預約買方簽約，實不可歸責於被告。另縱認被告應給付服務報酬，金額亦應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見卷二第22至24頁）：

(一)被告於113年9月24日與原告簽訂系爭契約，委託原告銷售系爭不動產，約定委託銷售價額為4100萬元，服務報酬為成交價額之4%，委託期間自113年9月24日起至114年2月27日

01 止，其契約首欄記載：「*依內政部公告，委託人簽訂契約
02 前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影
03 本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費
04 者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國11
05 3年9月20日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件
06 之內容無誤。」等語，且經被告於「委託人簽名」欄位簽
07 名；契約第8條第3項第1款則約定：「有下列情形之一者，
08 均視為乙方（即原告，下同不贅）已完成居間仲介之義務，
09 除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告，下
10 同不贅）仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立
11 即全額一次支付予乙方。①委託期間內，因可歸責於甲方之
12 事由而片面終止委託契約關係者」等語（見本院卷一23至24
13 頁），惟被告實則並未事先攜回審閱。

14 (二)被告於113年9月26日另與原告簽訂變更契約書，變更系爭契
15 約之委託銷售價額為3958萬元（見本院卷一第25頁）。其首
16 欄記載：「*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以
17 上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反
18 前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條
19 款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國113年9月24日攜
20 回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無
21 誤。」等語，且經被告於「委託人簽名」欄位簽名，惟被告
22 實則並未事先攜回審閱。

23 (三)兩造於113年9月24日至同年月27日期間有如本院卷一第163
24 至197頁（同本院卷一第75至82頁）所示LINE對話。其中被
25 告於113年9月27日10時4分以雙方對售屋流程及交付觀念有
26 落差為由，向原告表示不出售系爭不動產，並終止系爭契
27 約。後於同日12時17分再次表示因家人因素暫時不賣系爭不
28 動產等語。

29 (四)原告於113年10月8日委請律師以113年度法字第1131008001
30 號函請被告於函到3日內給付仲介服務報酬79萬1,600元予原
31 告，被告於同年月9日收受該函，並於同年月15日函覆拒絕

給付。

(五)被告另於113年10月26日將系爭不動產以總價4,000萬元成交賣予他人。

四、得心證之理由

(一)按消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人。此見消保法第2條第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商品或接受服務為其最終目的之交易行為。本件原告提供居間仲介系爭不動產出售之服務，核屬消保法所謂之企業經營者。兩造簽訂系爭契約，由原告提供被告仲介服務，被告依約直接接受原告提供該項服務，原告所提供之仲介服務，被告無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目的，應成立消費關係，被告為消保法所定之消費者，先予敘明。

(二)次按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容；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性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間；企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容，消保法第2條第7款、第11條之1及第13條第1項分別定有明文。而第11條之1規定係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果，該「審閱期

間」主要在提供消費者訂約前之契約權益保障，與消保法第19條第1項規定之「猶豫期間」目的在提供消費者訂約後之契約權益保障，二者各有其規範目的、功能及法效，得以互補，然彼此間並無替代性，自不能以消費者未於「猶豫期間」內行使解除權或撤銷權，即排除消保法第11條之1規定之適用；第13條第1項規定則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明定。

(三)經查，兩造所簽訂之系爭契約及變更契約書之首頁右下角均載有契約編號（見本院卷一第23及25頁），可知各該契約以打字列印之內容，乃原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，為消保法第2條第7款所定之定型化契約。又系爭契約上固載有「*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國113年9月20日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」等語，另變更契約書亦有相似文字記載（日期為113年9月24日），被告並於其旁簽名（見兩造不爭執事項(一)、(二)），然原告亦不爭執系爭契約及變更契約書均未先行交由被告攜回等情（見兩造不爭執事項(一)、(二)），足徵系爭契約確有不實填載而倒填審閱日期之情事，被告簽訂系爭契約及變更契約書前，原告確實未提供合理審閱期間供被告審閱契約全部條款內容，已違反消保法第11條之1第1項規定，是依上開說明，原告仍應舉證證明被告於簽約前有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與其成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間，否則被告依法得主張違約條款不構成契約之內容。

(四)原告雖主張被告為具有一般智識經驗之人，且系爭契約並非艱澀難懂，兩造於113年9月24日簽訂系爭契約後，被告即將

01 系爭契約帶回審閱3日至同年月26日，應處於有充裕時間可
02 隨時查閱系爭契約內容之情狀，且被告於後續另簽訂變更契
03 約書、傳送訊息或委託律師寄送律師函時，甚於本件訴訟前
04 均未提及審閱期間一事，足見被告已合法放棄審閱期間，且
05 瑕疵業經補正等語。惟查，消保法第11條之1之立法目的，
06 既在維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充
07 分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱
08 權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果，已如
09 前述。則為落實此項立法目的，除消費者明知契約條款內容
10 而故意違反以謀取不當利益，或有其他明顯過度保護消費者
11 將導致顯失公平之情形外，自不宜任意剝奪消費者之此項契
12 約審閱權，更不宜僅因消費者在簽訂契約前有其他瞭解契約
13 相關權利義務內容之機會，即例外排除消保法第11條之1第2
14 項適用。尤其消保法第11條之1第1項為保障消費者「簽約
15 前」審閱契約之權利，俾其決定是否簽訂契約，而明定企業
16 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
17 間，以供消費者審閱全部條款內容，更不得以消費者在「簽
18 約後」有相當期間審閱、瞭解及評估契約條款，即排除消保
19 法第11條之1第2項規定之適用。以故，被告於簽約後均未就
20 審閱期間異議，與其簽署前同意放棄審閱期間本屬二事，自
21 不得逕排除消保法第11條之1規定之適用，且原告以被告在
22 簽訂系爭契約後，已有3日以上之期間審閱、瞭解及評估契
23 約條款為據，主張其未給予被告合理審閱契約期間之缺陷已
24 經治癒等語，即非可採。況系爭契約及變更契約書中均未以
25 加大或粗黑字體向消費者明示「視為已完成居間仲介」之契
26 約重點，且其上除被告簽名係由被告親為外，其餘就審閱期
27 間日期之填載均係由原告填寫之，另參諸兩造間Line對話紀
28 錄所載（見兩造不爭執事項(三)所列載頁數），原告公司負責
29 人黃弘於113年9月23日傳送電話號碼之訊息予被告，被告並
30 回傳貼圖後，兩造於隔日即簽約，時間間隔極為相近，且被
31 告於簽訂系爭契約及變更契約書前，未曾與原告簽訂過其他

01 委託銷售合約（見本院卷一第234頁），則被告於簽署前是
02 否充分了解契約條款，並同意放棄審閱期間，亦屬有疑，且
03 原告猶未能提出其他事證以實其說，是原告此部分主張，自
04 無可採。從而，被告抗辯依消保法第11條之1規定，系爭契
05 約第8條第3項第1款條款無效，不構成契約之內容，應為可
06 採。

07 (五)準此，本件原告未依其自行預立之系爭契約首段之記載，賦
08 與被告於簽約前確實攜回審閱3日以上並充分瞭解契約書內
09 容之合理審閱契約期間至臻明確，則被告辯稱原告所為已違
10 反消保法第11條之1規定，系爭契約中如第8條第1項第3款等
11 本件原告據以請求之定型化契約條款，不構成契約之內容，
12 自屬有據。則原告依系爭契約約定，請求被告給付79萬1,60
13 0元及法定遲延利息，均屬無據，不應准許，亦應駁回。

14 五、綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告給付服務報酬79
15 萬1,600元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告
16 之訴既經駁回，其假執行之聲請已失其附麗，應併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
19 敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

22 民事第七庭 審判長法官 陳映如

23 法官 蘇子陽

24 法官 陳旻均

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

29 書記官 陳俞瑄