

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第338號

原告 勝騰不動產有限公司

法定代理人 江逸榮

訴訟代理人 宋曼毓

被告 范雨晨

訴訟代理人 白丞哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年8月27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

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告於起訴時並未表明訴訟標的，經本院裁定命補正後，主張依兩造簽訂之專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託書）第8條第3項為請求權基礎，後於本件言詞辯論程序中復表明依該條項第2款、第3款而為請求，嗣撤回該條項第3款部分，有其起訴狀、本院言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第81頁、第144頁、第204頁）。核原告上開所為僅係補充法律上之陳述，依上開法條規定，尚非屬訴之變更或追加情形，自應予以准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)緣被告委託原告居間仲介，銷售新北市○○區○○○路000號13樓房屋及所坐落之基地新北市○○區○○段00地號土地

01 應有部分（下稱系爭不動產），委託期間自民國112年9月5
02 日起至112年12月31日止，委託銷售價格原為新臺幣（下
03 同）1,450萬元，嗣變更為1,400萬元整，此有雙方簽署之系
04 爭專任委託書以及委託事項變更契約書可稽。依系爭專任委
05 託書第5條第1項規定，本件服務報酬為成交價額之4%。而依
06 系爭專任委託書第8條第3項第2款約定，若委託期間內，因
07 可歸責於甲方（即被告，下同）之事由而片面終止委託契約
08 關係者，視為乙方（即原告，下同）已完成居間仲介之義
09 務，應給付原約定服務報酬之半數。

10 (二)原告於112年10月6日進行帶看銷售系爭不動產，其中一組客
11 戶表示有成交意願，並簽署不動產買賣意願書，願依被告所
12 提條件即1,400萬元購買及交付斡旋金10萬給原告，此有前
13 開意願書簽章可稽。詎被告於112年10月8日片面告知原告欲
14 將委託銷售價格提高至1,650萬元，致使該客戶放棄購買而
15 無法成立系爭不動產買賣契約，被告行為顯然違約，爰依系
16 爭專任委託書第8條第3項第2款之約定提起本件訴訟，請求
17 被告給付依1,400萬元價格4%計算之服務報酬56萬元等語。

18 (三)並聲明：被告應給付原告56萬元。

19 二、被告則以：

20 (一)兩造簽署之系爭專任委託書第8條第3項第2款約定，違反消
21 費者保護法第11條之1第1項有關審閱期間之規定，系爭專任
22 委託書、委託事項變更契約書係原告於112年9月5日與被告
23 碰面當日即要求原告簽署，並無前開文書上載被告有攜回3
24 日審閱一事，依消費者保護法第11條之1第3項規定上開條款
25 不構成契約內容，原告依該款約定向被告請求賠償，應屬無
26 據等語，資為抗辯。

27 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，被告願供
28 擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項

30 (一)兩造於112年9月5日就系爭不動產簽立系爭專任委託銷售契
31 約書、委託事項變更契約書。

01 (二)原告有進行帶看銷售系爭不動產之行為事實。

02 四、法院得心證之理由

03 原告主張依系爭專任委託書第8條第3項第2款約定請求被告
04 給付仲介報酬56萬元等語，為被告所否認，並以前詞置辯。
05 故本件爭點厥為：系爭專任委託書第8條第3項第2款是否成
06 為兩造契約內容？經查：

07 (一)按企業經營者依消保法第11條之1規定，於與消費者訂立定
08 型化契約前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，並
09 應依同法第13條第1項規定，向消費者明示定型化契約條款
10 之內容。前者係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化
11 契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款
12 之機會；後者則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款
13 內容之義務（最高法院106年度台上字第2097號判決意旨參
14 照）。又按企業經營者違反審閱期間規定者，其定型化條款
15 不構成契約之內容，為消費者保護法第11條之1第3項所明
16 定。另按企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事
17 實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。

18 (二)經查，觀諸兩造間所簽訂之系爭專任委託書，主要內容皆為
19 事先以電腦打字繕打，僅就如委託人簽名、所有權人、土地
20 建物標示、委託銷售價格、服務報酬、委託期間等事項有以
21 手書之方式，在預先留白處加以填寫，且委託書第1頁下方
22 亦有「有巢氏房屋」之商標（見本院卷第17頁至第19頁），
23 復參酌原告訴訟代理人提出其與被告於112年10月12日Line
24 對話記錄，原告訴訟代理人自陳：您好，我有跟經理回報看
25 能否協助，因為這是定型化契約，會有蠻大的爭議，我們經
26 理會撥電話給您了解等語（見本院卷第169頁），以及系爭
27 專任委託書第8條第3項第2款亦無任何手寫修改痕跡，可認
28 系爭專任委託書乃原告一方預定用於同類契約之條款而訂定
29 之契約，且系爭專任委託書第8條第3項第2款亦為定型化契
30 約條款而非特約條款，而有消費者保護法第11條之1第1項審
31 閱期間規定之適用。

01 (三)又系爭專任委託書第1條前雖載有委託人業已於112年9月5日
02 攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤
03 等文字，旁邊並經委託人即被告簽名（見本院卷第17頁），
04 惟該委託書第10條所記載之委託期間，係自112年9月5日起
05 至同年12月31日，且委託書末頁下方期間載為112年9月5日
06 （見本院卷第19頁），委託事項變更契約書上所載之日期亦
07 為112年9月5日（見本院卷第21頁），可知被告係於112年9
08 月5日取得系爭專任委託書當日即簽約。此亦與原告訴訟代
09 理人提出其與被告於112年10月16日Line對話記錄，被告
10 稱：9/5簽約，您也沒有告知一些該告知的，連審閱期也沒
11 有提到等語（見本院卷第175頁），以及原告訴訟代理人於
12 本件言詞辯論時所陳：這件的專任委託銷售契約書確實是在
13 112年9月5日當天拿給被告等語（見本院卷第144頁），互核
14 相符，故原告並未使被告將系爭專任委託書攜回審閱3日，
15 應屬明確。

16 (四)原告雖主張：伊有向被告解說定型化契約內容，被告看完沒
17 有意見而簽名，表示被告放棄審閱期間，伊在簽約時亦有告
18 知被告簽約後3天內有任何問題皆可提出，被告僅在欲更改
19 委託銷售價格時方爭執審閱期間云云。然揆諸首揭說明，審
20 閱期間和企業經營者說明定型化契約內容，二者所欲保障消
21 費者之層面有所不同，不能單以企業經營者曾告知契約條款
22 內容，即遽認消費者不須再重新檢視、思考定型化條款之合
23 理性而放棄審閱期間之權利。況參之原告訴訟代理人提出其
24 與被告於112年9月8日Line對話記錄，被告已稱：我們家有
25 討論過了，因為目前我跟媽媽的條件不好，可能沒辦法買A7
26 的那個案件，所以我們想先取消賣五股房子的需求等語，原
27 告訴訟代理人回以：我這邊先跟上頭回報，再跟您回報喔！
28 我盡量幫您爭取等語，然原告訴訟代理人遲至同年月11日方
29 回覆被告：…已經不賣了嗎？那我這邊可能要跟店東們回報
30 一下，因為針對專任約，公司會有一筆廣告預算，已經審核
31 過上架了…等語（見本院卷第156頁至第157頁），可見被告

01 早於112年9月8日即表示不願出售並有意願賠償原告損失，
02 原告竟消極處理並回稱已有廣告預算支出，衡諸一般人民非
03 法律專業人士，原告此等行為恐有使享有審閱期間權利之一
04 方害怕解約將使原告受到損害，架空審閱期間保障消費者之
05 目的。是原告稱被告於締結系爭專任委託書後未表示意見、
06 並未提出問題一節，顯然和事實相悖，不足為採，難認被告
07 已放棄審閱期間之權利。

08 (五)綜上，原告未給予被告審閱期間，且被告並未放棄審閱期間
09 之權利，原告違反消費者保護法第11條之1第1項規定，依同
10 條第3項之規定，兩造所簽立系爭專任委託書第8條第3項第2
11 款不構成契約內容。上開條款既不構成系爭專任委託書契約
12 內容，原告自不得以之作為請求權基礎，故原告依前開條款
13 向被告請求服務報酬，為屬無據。

14 五、從而，原告依系爭專任委託書第8條第3項第2款請求被告給
15 付56萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
16 假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，
18 經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，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 113 年 9 月 26 日
22 民事第四庭 法 官 莊佩穎

23 以上正本係照原本作成

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日
27 書記官 李瑞芝