

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1202號

原告 永恆房產股份有限公司

法定代理人 張銘書

訴訟代理人 洪大明律師

洪法岡律師

被告 李品萱

李珈瑄

共同

訴訟代理人 吳宜財律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年4月24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：民國114年3月間，被告李品萱、李珈瑄（下逕稱姓名，合稱被告）委由原告居間仲介坐落新竹縣竹北市高鐵五路78巷A1號2樓、A2號2樓預售屋（下合稱系爭預售屋）買賣事宜。兩造於114年3月15日簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）及要約書（下稱系爭要約書）約定房地產承購價均為新臺幣（下同）1,754萬元且經賣方同意出售。嗣後被告於114年3月21日片面拒絕簽訂買賣契約，依系爭承諾書約定，係可歸責於被告致不動產買賣契約不成立，被告仍應給付服務費即買賣總價2%予原告，爰依系爭承諾書，訴請被告給付服務費等語。並聲明：(一)李品萱應給付原告35萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)李珈瑄應給付原告35萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計

01 算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告仲介人員李宏傑於114年3月13日向被告推薦
03 系爭預售屋，114年3月15日至李品萱住處洽談並持系爭承諾
04 書及系爭要約書予李品萱簽署，李宏傑自行在系爭要約書上
05 填載「委託人業已於114年3月2日攜回審閱3日」，並向李品
06 萱表示此為制式作業程序，李品萱不疑有他在委託人處簽
07 名，嗣後李宏傑於114年3月17日傳送預售及工程契約書檔案
08 予被告，114年3月18日12時58分許（澳洲時間）通知被告於
09 114年3月21日13時30分攜帶身分證、印章及訂金辦理簽約事
10 宜。然李宏傑自始未提出系爭預售屋不動產說明書及其他相
11 關資料而逕通知被告於114年3月21日辦理簽約，被告乃於11
12 4年3月21日15時38分（澳洲時間）以通訊軟體LINE向李宏傑
13 表示交易取消等語，然李宏傑竟於114年3月21日16時26分
14 （澳洲時間）以通訊軟體LINE上傳賣方於系爭要約書右下方
15 賣方簽章欄位簽章並填寫「114年3月17日9時」之系爭要約
16 書予李玢瑄，並稱此案已報成交，被告應履行買賣契約。然
17 原告未給予被告充分審閱期間而使被告簽立系爭承諾書、系
18 爭要約書，依民法第247條之1、消費者保護法（下稱消保
19 法）第11條之1、公平交易法第25條等規定，不構成契約內
20 容應屬無效。再者，被告業已於114年3月21日撤回要約，又
21 原告未提供系爭預售屋不動產說明書及其餘相關資訊，且如
22 賣方早於114年3月17日即在系爭要約書上簽名，原告卻遲至
23 114年3月21日始送達被告，顯見本件買賣契約不成立是可歸
24 責於原告等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
25 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
26 執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第213頁至214頁）：

28 (一)114年3月間，被告（李玢瑄授權李品萱）委由原告居間仲介
29 系爭預售屋買賣事宜。兩造於114年3月15日簽訂系爭承諾
30 書、系爭要約書（見本院卷第19頁至27頁、第171頁）。原
31 告仲介人員李宏傑當日僅攜帶系爭承諾書及系爭要約書，未

01 攜帶預售屋之不動產說明書及其附件。當日被告未實際將系
02 爭承諾書及系爭要約書實際上攜回審閱，而是由李宏傑於系
03 爭承諾書及系爭要約書上填載「114年3月2日攜回審閱3日」
04 之數字部分，並由李品萱於文字末端委託人簽名欄位簽名。

05 (二)114年3月21日13時38分（澳洲時間），李珈瑄向原告表示取
06 消交易，表示被告均不願承買系爭預售屋（見本院卷第29
07 頁）。114年3月21日16時26分（澳洲時間）李宏傑上傳賣方
08 於系爭要約書右下方「賣方簽章」欄位蓋章並填寫「114年3
09 月17日09時00」之系爭要約書照片予李珈瑄。

10 (三)原證4、被證1、2、4為李珈瑄與李宏傑之通訊軟體LINE對話
11 紀錄（見本院卷第29頁、第61頁、第67頁至71頁、第77
12 頁）。

13 四、得心證之理由：

14 (一)按消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、
15 經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消費目
16 的而為交易、使用商品或接受服務之人。此見消保法第2條
17 第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商
18 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
19 仲介系爭預售屋出售之服務，核屬消保法所謂之企業經營
20 者。兩造簽訂系爭承諾書及系爭要約書，由原告提供被告仲
21 介服務，被告依約接受原告提供該項服務，原告所提供之仲
22 介服務，被告無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務
23 為最終目的，應成立消費關係，被告為消保法所定之消費
24 者，先予敘明。

25 (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
26 者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；企業經
27 營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期
28 間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約
29 條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，
30 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
31 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，兩造所簽訂之系爭承諾書、系爭要約書右下角均載有契約編號，內容均為事先繕打而成（見本院卷第21至27頁），可知前開契約均係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無訛。又系爭要約書上固載有「*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114年3月2日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」等語，並經李品萱於其上簽名，然原告並未爭執簽約當日被告實際上未將系爭承諾書及系爭要約書攜回審閱，而是由李宏傑在系爭要約書上填載「114年3月2日攜回審閱3日」之數字部分等節，足徵系爭要

01 約書確有不實填載而倒填審閱日期之情事，被告簽訂系爭承
02 諾書及系爭要約書前，原告確實未提供合理審閱期間供被告
03 審閱契約全部條款內容，自己違反消保法第11條之1第1項規
04 定，依上開說明，應由原告舉證證明被告於簽約前有充分了
05 解契約條款之機會，而於充分了解後同意與其成立契約關
06 係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間，否則被告自得依法
07 主張前開契約條款均不構成契約之內容。

08 (四)原告雖主張兩造於114年3月14日即簽約前1日有以通訊軟體L
09 INE討論系爭預售屋詳細資訊、仲介報酬成數，被告業已經
10 詳細考慮後出價購買系爭預售屋，且所簽訂之契約文字並非
11 艱澀難懂，被告具有購買不動產之諸多經驗，是被告在114
12 年3月15日簽約前已享有審閱期之保障。又縱認原告未給予
13 充分審閱期，然至114年3月21日預計簽訂正式買賣契約前，
14 被告實際上也有超過3日之審閱期間，堪認原告未給予充分
15 審閱期間之缺陷已治癒等語（見本院卷第151及165頁）。惟
16 查，消保法第11條之1之立法目的，既在維護消費者知的權
17 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款
18 之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未
19 提供合理審閱期間之法律效果，已如前述。則為落實此項立
20 法目的，除消費者明知契約條款內容而故意違反以謀取不當
21 利益，或其他明顯過度保護消費者將導致顯失公平之情形
22 外，自不宜任意剝奪消費者之此項契約審閱權，更不宜僅因
23 消費者在簽訂契約前有其他瞭解契約相關權利義務內容之機
24 會，即例外排除消保法第11條之1第2項適用。尤其消保法第
25 11條之1第1項為保障消費者「簽約前」審閱契約之權利，俾
26 其決定是否簽訂契約，而明定企業經營者與消費者訂立定型
27 化契約前，應有30日以內之合理期間，以供消費者審閱全部
28 條款內容，更不得以消費者在「簽約後」有相當期間審閱、
29 瞭解及評估契約條款，即排除消保法第11條之1第2項規定之
30 適用。而本件原告於114年3月13日傳送系爭預售屋之相關訊
31 息予被告，114年3月14日與被告討論仲介服務費成數及預售

01 屋價格後，僅經過一日即114年3月15日即立刻簽立系爭承諾
02 書及系爭要約書，則被告於簽署前是否充分了解契約條款，
03 並同意放棄審閱期間，已屬有疑，而原告猶未能提出其他事
04 證以實其說，是可認被告在簽立系爭承諾書、系爭要約書之
05 前並無充分審閱期間乙節為真。且縱被告「簽約後」未就審
06 閱期間異議，與其「簽署前」同意放棄審閱期間仍屬二事，
07 自不得以此逕排除消保法第11條之1規定之適用。是原告以
08 被告在簽訂系爭承諾書、系爭要約書後，已有3日以上之期
09 間審閱、瞭解及評估契約條款為據，主張其未給予被告合理
10 審閱契約期間之缺陷已經治癒等語，即非可採。況系爭承諾
11 書並未載明消費者得將之攜回審閱之意旨，亦未以加大或粗
12 黑字體向消費者明示違反約定之法律效果，而系爭要約書上
13 除被告簽名係由被告親為外，其餘就審閱期間日期之填載均
14 係由原告填寫之，益可徵本件原告於簽立系爭承諾書及系爭
15 要約書前未給予被告充分審閱期間乙節為真。從而，被告抗
16 辯依消保法第11條之1規定，系爭承諾書之約定無效，不構
17 成契約之內容，應為可採，是原告主張依系爭承諾書約定向
18 被告請求服務費，自屬無據。

19 (五)復按「若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，
20 本人承諾服務費仍支付與受託人」等語，系爭承諾書定有明
21 文（見本院卷第21頁、第23頁）。依其文義可知，須以買賣
22 契約未成立係可歸責於被告之事由為前提，被告始負有給付
23 服務費之義務。惟查，本件於114年3月21日13時38分（澳洲
24 時間），李珈瑄即向李宏傑表示取消交易，表示被告均不願
25 承買系爭預售屋（見本院卷第29頁）。然於114年3月21日16
26 時26分（澳洲時間）時，李宏傑始上傳賣方於系爭要約書右
27 下方「賣方簽章」欄位蓋章並填寫「114年3月17日09：00」
28 之系爭要約書照片予李珈瑄，是則，賣方是否確於被告撤回
29 要約前即已為承諾表示，抑或系爭要約書之日期係原告事後
30 補填，尚非無疑。尤以原告未能證明其於114年3月17日即已
31 通知被告賣方同意依委託條件成立買賣契約，是本院認系爭

01 預售屋之買賣契約不成立，非可歸責於被告，職此，原告自
02 不得依系爭承諾書之約定向被告請求給付服務費。

03 (六)基上，本件原告未賦與被告於簽約前確實將契約攜回審閱3
04 日以上並充分瞭解契約書內容之合理審閱契約期間乙節已臻
05 明確，則被告辯稱原告所為已違反消保法第11條之1規定，
06 系爭承諾書之約款不構成契約之內容，自屬有據。又本件買
07 賣不成立亦非屬可歸責於被告，職此，原告以系爭承諾書向
08 被告請求給付服務報酬，自屬無據。

09 五、綜上所述，原告依系爭承諾書約定請求：(一)李品萱應給付原
10 告35萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
11 週年利率5%計算之利息。(二)李珈瑄應給付原告35萬800元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息，均屬無據，不應准許，應予駁回。原告之訴既經
14 駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。另原告
15 於言詞辯論終結後提出之書狀等資料，本院依法不得審酌，
16 附此敘明。

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，
18 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
21 民事第六庭 法 官 謝依庭

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
26 書記官 邱雅珍