

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第3043號

原告 和豐國際實業有限公司

法定代理人 葉建祥

訴訟代理人 陳宜新律師

被告 游如川

訴訟代理人 王志超律師

鍾璨鴻律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬元，及自民國114年8月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣捌拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）87萬元，及自民國109年10月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第9頁）；復於本院審理時變更聲明之利息起算日為「自起訴狀繕本送達翌日」之情，有本院115年5月7日言詞辯論筆錄可稽（見本院卷第163頁），經核原告減縮利息起算日之聲明，揆諸前述，並無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：被告於109年10月15日與原告簽立委託銷售
03 契約書（下稱系爭契約），約定由原告居間銷售被告所有預
04 售建案「欣璞綻」編號A11棟19樓之預售屋暨地下3層64號汽
05 車停車位（下稱系爭不動產）之權利，委託期間為109年10
06 月15日起至同年12月31日，委託售價為3,100萬元，居間報
07 酬為成交總價百分之4；兩造並於同日再簽立契約內容變更
08 合意書（下稱系爭變更合意書），將系爭不動產之委託售價
09 變更為2,900萬元，居間報酬變更為成交總價百分之3。嗣於
10 109年10月22日，原告積極覓得訴外人盧韋廷願以2,900萬元
11 購買系爭不動產之權利，再於111年7月4日經被告同意換約
12 予訴外人林千禾，並簽立預售屋買賣換約協議契約書。詎被
13 告迄今仍未給付原告服務報酬，爰依民法第568條規定、系
14 爭契約第5條及系爭變更合意書第4條約定，提起本件訴訟，
15 並聲明：被告應給付原告87萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；復願供擔保請
17 准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭契約及系爭變更合意書記載之簽立期日為10
19 9年10月20日，然原告並未將系爭契約書交由被告攜回審閱
20 滿3日，而係透過塗改方式修正契約日期記載，顯與消費者
21 保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定有違，被告依消
22 保法第11條之1第3項之規定，主張系爭契約第5條無效，原
23 告自不得依該條之規定請求給付居間報酬。又原告未依系爭
24 契約第7條第2項約定，提供近3個月成交之行情供被告參
25 考，致被告無從判斷售價之合理性，賤賣系爭不動產予盧韋
26 廷，嗣盧韋廷轉讓系爭不動產予林千禾，被告即以此為由向
27 林千禾主張解除契約，原告自應依系爭契約第7條後段約定
28 負債務不履行損害賠償責任，其賠償數額應予其所得請求之
29 仲介費相當，故被告依此債務不履行損害賠償債權為抵銷。
30 縱認為原告得請求報酬（假設語氣），然原告受任處理居間
31 事務所應履行之義務，除上揭提供3個月內成交價格之說明

義務外，更有市調、廣告、交涉與據實報告等義務，惟於系爭契約簽立後短短2日即109年10月22日原告即覓得盧韋廷承購，顯見原告未盡上開義務及未履行系爭契約第7條第3項及第4項約定之義務，應酌減其居間報酬至買賣總價1000分之9（計算式：100分之2×100分之45＝1000分之9），是縱認為原告得請求居間報酬，然僅於261,000元（計算式：2,900萬元×1000分之9＝261,000元）範圍內有理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張：兩造於109年10月15日簽立系爭契約，約定被告委託原告銷售系爭不動產（預售屋），委託期間自簽約日起至109年12月31日止，委託售價為3,100萬元，居間報酬為成交總價百分之4；兩造並於同日再簽立系爭變更合意書，變更系爭不動產之委託售價為2,900萬元，居間報酬變更為成交總價百分之3。嗣原告於109年10月22日，居間仲介盧韋廷以2,900萬元購買系爭不動產權利，並與被告簽立預售屋買賣換約協議契約書，再於111年7月4日經被告同意以相同售價，由盧韋廷換約予林千禾等情，業據原告提出委託銷售契約書、契約內容變更合意書、預售屋買賣換約協議契約書為證（見本院卷第15至頁），而被告亦不爭執前開委託原告銷售系爭不動產，而與原告簽系爭契約、變更合意書，並經原告居間仲介於109年10月22日，以2,900萬元將系爭不動產（預售屋）權利出售予盧韋廷，再於111年7月4日以相同售價，由盧韋廷換約予林千禾等事實，惟否認原告所稱簽立系爭契約、變更合意書之簽立日期為109年10月15日之情，並以前詞置辯。

(二)關於原告與被告簽立系爭契約、變更合意是否違反定型化契約之審閱期間規定？

- 1.按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

01 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
02 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
03 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
04 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
05 公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1定有
06 明文。而查內政部依前開規定所公告之「要約書定型化契約
07 應記載及不得記載事項」（即系爭規範）業已規定不動產買
08 賣要約書之應記載事項包含不得少於3日之契約審約期。惟
09 審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於
10 訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如
11 消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故
12 消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，
13 倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者
14 有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經
15 營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，
16 法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約
17 自由之原則，亦尚非不可。

18 2.經查，觀諸系爭契約及變更合意書所載，其上簽定日期原為
19 109年10月20日，而該「20」日之20字跡部分，並經畫線刪
20 變，並其上其旁增改為「15」日，且經被告於增刪字跡旁親
21 簽其名等情，有系爭契約及變更合意書佐卷可考（見本院卷
22 第18、19頁），可知被告已明確知悉並同意系爭契約及變更
23 合意書之簽立日期為109年10月15日，是被告辯稱：簽立日
24 期為109年10月20日之情，尚無可採。次查，系爭契約之聲
25 明記載：「本契約及其附件於中華民國109年10月13日（原
26 記載17，經刪改為5，再塗改為13）經委託人攜回審核三
27 日。（契約審閱期間至少為三日）」等情，有系爭契約可佐
28 （見本院卷第15頁），是系爭契約之交付審閱日雖有被告辯
29 稱先記載為17，次塗改為5，再塗改為13之情，然上開增刪
30 塗改之情，業經被告簽名於旁確認（見本院卷第15頁），足
31 認上開增刪塗改之情已經被告同意，是依契約所載，系爭契

約係於109年10月13日交付被告審閱，兩造再於109年10月15日簽訂系爭契約，據此計算審閱期僅有2日，雖不足前開消保法所規定之3日，然揆諸前述，違反審閱期規定，僅係該條款不構成契約內容，並非指系爭契約即全然不生效力，況被告亦於109年10月15日再與原告簽訂系爭變更合意書，變更降低委託銷售總價為2,900萬元（原約定為3,100萬元），居間服務報酬亦變更降低為百分之3（原約定為百分4）等情，有系爭變更合意書存卷可稽（見本院卷第19頁），考量被告為智慮正常、非欠缺社會經驗之成年人，買賣方屋亦非日常消費，理應深思熟慮，不至就契約條款毫無所悉即願貿然簽署契約，堪信被告自係實際了解系爭變更合意書之內容，且此部分合意變更之條款亦非定型化契約條款，應屬個別磋商之內容，被告以系爭變更合意書變更委託銷售總價及居間服務報酬費用計算比率為總價百分之3，自無違反消費者保護法第11條之1第2項之規定，應屬有效。從而，系爭契約之交付審閱期間雖有不足契約所約定之3日審閱期，然被告既已另行簽署系爭變更合意書以個別磋商方式調整變更委託銷售總價及居間服務報酬費用，其於本件訴訟中執詞主張原告未給予契約審閱期，認系爭契約及變更合意書之條款不構成雙方契約之內容云云，即無足採。

(三)關於原告依系爭變更合意書約，請求被告給付居間服務報酬87萬元，有無理由：

- 1.查兩造簽定系爭契約第五條服務報酬約定：「買賣成交者，……並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清」，且系爭變更合意書第壹條變更總價約定：「總價變更前為新臺幣叁仟壹佰萬元整，變更後為新臺幣貳仟玖佰萬元整。」，第肆條特約條款約定：「服務費百分之3，其他手續費由屋主自行繳納。」等情，有系爭契約、變更合意書存卷可考（見本院卷第16、19頁），可知被告授權原告於買方出價達於系爭變更契約書委託價額（2,900萬），且被告與買家簽定系爭不動產買賣契約書，原告之居間仲介之義務已完成，

01 被告應給付成交價額之百分之3作為服務報酬甚明。

02 2.又系爭不動產為預售屋銷售，而原告係於109年10月22日，
03 居間仲介盧韋廷以2,900萬元購買系爭不動產權利，並與被
04 告簽立預售屋買賣換約協議契約書，再於111年7月4日經被
05 告同意以相同售價，由盧韋廷換約予林千禾等情，有預售屋
06 買賣換約協議契約書佐卷可考（見本院卷第21頁），此亦為
07 兩造所不爭執，可知原告於簽訂系爭契約後，即於109年10
08 月22日居間仲介被告與盧韋廷以2,900萬元簽訂購買系爭不
09 動產預售屋之權利，再於111年7月4日居間仲介以相同價
10 格，由盧韋廷換約予林千禾等情，2次簽訂之預售屋買賣換
11 約協議契約書之成交售價均為2,900萬元。次查，系爭不動
12 產興建完成後，被告確有於113年4月26日與林千禾簽立不動
13 產買賣契約，買賣價金為2,900萬元之情，此為兩造所不爭
14 執，並有不動產買賣契約書附於本院113年度重訴字第535號
15 卷可佐（見該卷第19至26頁），且經本院調閱前開卷宗核閱
16 無訛，是原告主張：其已完成系爭契約之居間仲介服務，得
17 據此請求成交售價百分之3服務報酬即87萬元（計算式：2,9
18 00萬元 $\times$ 3%=87萬元），即堪採信。被告雖辯稱：原告未提供
19 近3個月成交行情供被告參考，未盡其市調、廣告、交涉及
20 據實報告等義務，應酌減其居間報酬至千分之9，且原告因
21 此導致被告低價賤賣系爭不動產，應負損害賠償責任，並以
22 此主張抵銷等語，然此為原告所否認，被告就此復未舉證以
23 實其說，苟原告確有未盡其居間仲介之責，則被告於109年1
24 0月22日與盧韋廷以2,900萬元簽訂買賣契約後，又何以願以
25 相同價格，於111年7月4日同意盧韋廷換約予林千禾，並於1
26 13年4月26日與林千禾簽立不動產買賣契約，益徵被告所
27 辯，不符常情，再參以被告係系爭不動產所在基地之建案地
28 主之一，就系爭不動產所屬建案房地之價值自應知之甚詳，
29 有原告提出之被告與興建公司唐璽建設股份有限公司簽立之
30 選屋車位確認書可佐（見本院卷第83頁），是被告猶以原告
31 未盡居間仲介責任，而請求酌減報酬及應負損害賠償責任，

01 並以之主張抵銷等語，於法無據，自無可採。

02 四、綜上所述，原告依系爭契約、變更合意書約定，請求被告給
03 付原告87萬元，及自114年8月19日（即起訴狀繕本送達翌
04 日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為
05 假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。
06

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
09 敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日
12 民事第五庭 法 官 鄧雅心

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
17 書記官 賴峻權