

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第483號

原告 滿慶地產有限公司

法定代理人 郝麗娟

訴訟代理人 李宏文律師

被告 楊金幸

訴訟代理人 陳正男律師

上列當事人間就請求給付服務費事件，本院於中華民國111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣153萬9,725元，及自民國110年8月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣51萬4,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣153萬9,725元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為坐落屏東縣○○市○○段0000地號面積2,545平方公尺土地（下稱系爭土地）之共有人，於民國110年3月17日委託伊仲介出售系爭土地，約定專任委託銷售期間自110年3月17日起至110年4月2日止，委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）10萬元，報酬為成交金額之百分之2（下稱系爭契約），並於系爭契約第6條第3項約定上開期限終了後3個月內，被告與伊仲介之買方訂立買賣契約者，視為伊已完成居間仲介，被告仍應給付報酬（下稱系爭約定）。惟被告於110年4月21日系爭契約期限終了後，竟私下或透過其另行委託銷售之大家房屋之加盟店美家堡不動產有限公司（下稱美家堡公司）與伊曾介紹之買方羅德食品興業有限公司（下稱羅德公司）之法定代理人羅德宗接洽，將系爭土地以每坪10萬元之代價售與羅德公司，並於同年6月23日辦畢所有權移轉登記，爰依系爭契約第6條第3項約定，請求被告加

計法定遲延利息給付按上開成交金額計算之報酬153萬9,725元等語。並聲明：(一)被告應給付原告153萬9,725元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊簽立系爭契約前，原告未給予3日審閱期間，且系爭契約第6條第3項之約定不利於伊，應不構成契約之內容。又系爭契約屬定型化契約，其第6條第3項之約定，違反消費者保護法（下稱消保法）第12條及民法第247條之1第2、3、4款規定，應屬無效。其次，伊係透過美家堡公司仲介得知羅德公司，並與其訂立買賣契約，該買賣契約與原告之仲介行為無關，原告請求伊給付報酬，於法自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件被告於110年3月17日委託原告仲介出售其與他人共有之系爭土地，約定專任委託銷售期間自110年3月17日起至110年4月2日止，委託銷售價格為每坪10萬元，報酬為成交金額之百分之2，並約定上開期限終了後3個月內，被告與原告仲介之買方訂立買賣契約者，視為伊已完成居間仲介，被告仍應給付報酬。被告於110年4月14日另與美家堡房屋公司簽訂專任委託銷售契約書，約定期間自110年4月14日起至同年10月14日止，委託銷售價格為每坪10萬元，報酬為成交金額之百分之1。被告及其他共有人於110年4月21日，以7,698萬6,250元之價格，將系爭土地出售並移轉所有權予羅德公司，於同年6月23日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，並有專任委託銷售契約、變更同意書、土地登記謄本及買賣契約在卷可稽（見本院卷第37至47頁、第151至169頁），堪信為實在。

四、本件爭點為：(一)系爭契約是否因違反消保法第11條之1規定而無效？(二)兩造間就系爭契約第6條第3項之約定是否違反消保法第12條規定而無效？是否違反民法第247條之1第2、3、

01 4款規定？(三)原告依系爭契約第6條第3項約定請求被告給付
02 服務報酬，是否有據？（被告是否知悉系爭土地之買受人為
03 原告原居間仲介之買家？）茲分述如下：

04 (一)被告對於系爭銷售契約之內容已明瞭知悉，其自願放棄契約
05 審閱權並無違反消保法第11條之1規定：

06 1.按行政院消費者保護委員會85年2月14日台85消保法字第002
07 06號函示意旨略以：「消保法係以消費關係為規範範圍，只
08 要具消費關係存在，均應適用本法。至於所謂『消費關
09 係』，依本法第二條第三款規定，係指消費者與企業經營者
10 間就商品或服務所發生之法律關係而言。本法第二條第一款
11 規定：『消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受
12 服務者。』其中所謂之『消費』，係指不再用於生產情形下
13 的最終消費而言。本案台端如係以個人名義委託房屋仲介公
14 司出賣房地，該仲介公司即為提供服務之企業經營者，而台
15 端則為接受服務之消費者，倘有使用該仲介公司所提供之定
16 型化契約情形，即有消保法第二章第二節定型化契約相關規
17 定之適用。」職此，若係基於私人使用或消費而委託不動產
18 仲介者為買賣、租賃或互易不動產，均可適用消保法，故本
19 件系爭契約應有消保法之適用，首予敘明。

20 2.次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
21 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
22 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項
23 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
24 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
25 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
26 項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明
27 文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立
28 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確
29 保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱
30 期間」之法律效果(最高法院103年度台上字第2038號判決意
31 旨參照)。又為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保

01 護，以及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需
02 求及利益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，
03 事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主
04 張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無
05 效，自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者
06 決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有
07 相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已
08 充分了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業
09 已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內
10 容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原
11 則。

12 3.經查，所謂定型化契約，係指由締約當事人之一方預先擬定
13 契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，則本件
14 系爭契約確為一定型化契約。惟本件原告並未以定型化契約
15 條款排除被告之審閱期間，而係被告於系爭契約審閱期間欄
16 中所書「賣方已詳閱合約內容，無須三日審閱期」等語下方
17 簽名，則系爭契約排除審閱期間之約定應係個別磋商條款，
18 屬被告基於其他考量而自行選擇放棄審閱期間。參以證人即
19 原告之員工何浚玄證稱：伊將系爭契約傳給被告時，並未做
20 特別說明，因之前已居間仲介被告5筆土地，在最先開始即
21 有告知被告有3日之審閱期間等語（見本院卷第231頁），而
22 原告並無妨礙被告事先審閱契約之行為，被告已有充分了解
23 契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者訂定系
24 爭契約，既法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法
25 自治及契約自由原則，自無不可，被告自不得於事後再以違
26 反審閱期間之規定為由，主張系爭契約無效。

27 4.綜上，依系爭契約之內容，佐以前開何浚玄之證詞，相互勾
28 稽，堪認被告確已同意將系爭房地專任委託原告仲介銷售，
29 並同意依系爭委託契約支付服務報酬，且被告前與原告曾多
30 次簽署一般委託銷售契約，此為原告所自認（見本院卷第58
31 3頁），對於訂定委託銷售契約之流程及其相關內容，亦已

01 有相當之瞭解，並應可知悉簽名前應確實審閱契約內容，始
02 於契約中所書「賣方已詳閱合約內容，無須三日審閱期」等
03 語下方簽名，故尚難認原告有何違反審閱期間相關規定之情
04 事。

05 (二)系爭契約第6條第3項之約定並未違反消保法第12條及民法第
06 247條之1第2、3、4款規定，應屬有效：

07 1.按內政部所印製之契約書範本，僅係內政部針對部分類型之
08 契約而印製，作為社會大眾簽訂相同類型契約時之參考，本
09 無法律上之拘束力，契約當事人基於契約自由原則，原可於
10 不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方合意自由決定
11 契約之內容。是以，系爭契約內容雖與內政部頒行之不動產
12 委託銷售契約書範本不盡相同，然該契約範本僅是內政部為
13 因應消保法之施行，以行政指導方式輔導相關企業經營者與
14 消費者訂立雙方法律地位平等之契約所使用之定型化契約範
15 本，並無強制相關企業經營者或消費者遵守之法律上效力，
16 是雖企業經營者消費者所簽訂定型化契約與內政部所頒定型
17 化契約書範本不同，亦不能逕謂該定型化契約違反消保法之
18 規定而有無效之情形，究有無違反消保法規定，屬私法上之
19 爭議，仍應由法院就具體個案以判決認定之。是以，本件被
20 告抗辯依不動產委託銷售契約書範本第11條第3款規定，要
21 求在「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人
22 於委託期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之客戶成交
23 者……」之情形，原告始得向被告請求服務報酬，然系爭契
24 約第6條第3項之約定並無此一要件，相較於不動產委託銷售
25 契約書範本更為不利，對被告而言顯失公平等語，即不足
26 採。

27 2.次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
28 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
29 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
30 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
31 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成

者。消保法第12條固定有明文。然定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。亦為消保法施行細則第13條、第14條所明定。從而，定型化契約之條款是否違反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效。又依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為下列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1第2、3、4款設有明文。

- 3.所謂專任委託銷售契約，係指賣方委託不動產仲介人處理不動產交易，而於委託期間內，除非係賣主自行尋得買主，否則即使是其他任何人尋得買主，仲介人亦可請求報酬，賣主於委託期間內終止委託契約，亦須給付報酬。又仲介契約成立後，委託人不透過仲介人而直接與相對人成立不動產買賣契約，學理上稱之「直接交易」，又可區分為「委託人為避免給付仲介報酬，故意排除仲介人而與仲介人介紹的買主直接交易」及「仲介契約依法終止，或合意終止，或仲介契約存續期間屆滿而消滅後，委託人與仲介人介紹的買主交易」之情形。前者，買主確為仲介人所尋得，委託人與該買主交易，仲介人報酬請求權即已成就，自均須給付報酬；後者，如委託人為逃避報酬之給付，於仲介人找到買主後，故意遲不與其締約或履約，待仲介契約消滅，始與買主締約或履約，委託人此種行為的目的係為了阻止條件成就，則擬制條

01 件成就，仲介人仍得請求報酬。否則，於仲介契約消滅後，
02 委託人與仲介人介紹的買主締約，仲介人即不得請求報酬，
03 然因實務上認定委託人和仲介人介紹之買主的主觀意思有其
04 困難，因此，實務上多於契約中規定委託人於仲介契約消滅
05 後，於一定期間內不得與其曾介紹之買主交易，否則仍應給
06 付服務報酬，此一期間短則2個月，長則6個月。

07 4.經查，系爭約定：「買方或其配偶、三親等內之親屬於賣方
08 委託期限終了後3個月內，就本件不動產標的與賣方訂立買
09 賣契約時，視為受託人已完成居間仲介之義務，此時賣方仍
10 應給付本條第1項之服務報酬予受託人。」並無違反內政部
11 依消保法第17條所訂定發布之「不動產委託銷售定型化契約
12 應記載及不得記載事項」中關於「貳、不得記載事項：一、
13 不得約定「不動產委託銷售契約書範本」內容僅供參考。
14 二、不得使用未經明確定義之『使用面積』、『受益面
15 積』、『銷售面積』等名詞。三、不得約定繳回委託銷售契
16 約。四、約定服務報酬不得超過中央主管機關之規定。五、
17 不得為其他違反強制或禁止規定之約定。」之情形，已難謂
18 系爭約定有何違反誠信、平等互惠原則，而對消費者顯失公
19 平之情事。又系爭契約雖就被告應負之義務為約定，然衡諸
20 原告在尚未向被告取得任何報酬前，即努力透過市場流通管
21 道儘速尋找有意購買者，過程中尚須協同有意購買者及被告
22 勘查土地、居中磋商買賣價金，並隨時向被告報告業務聯繫
23 結果，而上開買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等費用之支
24 出，概由原告負擔，且如未能居間尋得買家，原告亦不得向
25 被告請求任何服務報酬。由此可見，原告為完成尋找買受
26 人、媒介買賣雙方締約機會及促成買賣交易成立之契約義
27 務，須先行支出相當之費用成本，委託銷售期間，如因買家
28 尚有其他中意之不動產或價格無法達成合意，而未能完成交
29 易時，因係不動產之市場價值及需求度等因素使然，此際被
30 告亦毋須負系爭約定之義務，則難謂有何加重被告義務責任
31 可言。且依上開說明，系爭約定乃仲介實務上常見之約定，

亦僅規範系爭契約期限終了後3個月之期間，兩造既各自負有對等之義務，則尚難認爭契約第6條第3項之約定，有違反誠信、平等互惠原則、加重被告責任、使被告拋棄權利或限制其行使權利及其他於被告有重大不利益，而對被告顯失公平之情事，亦難僅憑系爭約定與不動產委託銷售契約書範本第11條第3款之規定不同，逕認其違反消保法第12條及民法第247條之1第2、3、4款規定。被告前揭抗辯，並無足取。

(三)原告得依系爭契約第6條第3項約定請求被告給付服務報酬（被告至遲於簽訂買賣契約時，已知悉系爭土地之買受人為原告原居間仲介之買家）：

1.本件系爭契約第6條第3項約定，依上揭說明，應屬直接交易中「仲介契約依法終止，或合意終止，或仲介契約存續期間屆滿而消滅後，委託人與仲介人介紹的買主交易」之情形，換言之，系爭約定係針對如被告為逃避服務報酬之給付，於原告尋得買主後，故意遲不與其締約或履約，待仲介契約消滅，始與買主締約或履約之情形，而為免除日後證明被告主觀上故意之困難，始訂立此項「擬制」被告規避系爭契約之約定，期間為契約期限終了後3個月內，於該期間內無論被告主觀上是否知悉羅德公司為原告原先所仲介之買家、是否故意規避系爭契約，抑或透過美家堡公司居間出售系爭土地，均無礙於原告依系爭契約第6條第3項約定，向被告請求約定之服務報酬。經查，原告於系爭契約期間仲介羅德公司為系爭土地之買家，有議價委託書在卷可憑（見本院卷第31頁），並為兩造所不爭執，足認客觀上羅德公司確為原告所介紹之買主，系爭契約係於110年4月2日終止，而被告與羅德公司於前開終止日後3個月內即同月21日訂立買賣契約，即已符合系爭約定所定之情形，則原告依系爭約定請求被告支付系爭土地實際成交總價之百分之2之服務報酬，即153萬9,725元（計算式： $00000000 \times 2\% = 0000000$ ），於法有據。

2.退萬步言，縱認系爭約定必須以被告有違反誠信原則，亦即必須被告係明知買方為羅德公司而仍於系爭契約期間終止後

01 與其簽訂買賣契約為限，結論亦無不同。蓋依證人即原告之
02 員工馮浩昭與證人即羅德公司之負責人羅德宗及其配偶陳美
03 珍之對話錄音譯文所示：羅德宗及陳美珍已向華全公司表達
04 仍與原告有議價委託契約，兩造間亦有系爭契約，羅德宗及
05 陳美珍希望在與原告合約期間內完成買賣契約，但華全公司
06 因兩稅合一等節稅因素，希望趕在6月30日前完成過戶，並
07 表示不會再理會原告等語（見本院卷第527頁），核與被告
08 所稱：伊因稅務問題及過戶所需時間，要求大家房屋須於6
09 月30日前過戶等語（見本院卷第584頁）相符，並與兩造間
10 通訊軟體line對話紀錄所示被告於3月26日後即已讀不回原
11 告訊息之情形一致（見本院卷第55至75頁），且羅德宗亦證
12 稱：伊已告知美家堡公司有與原告簽訂委買契約，期間到4
13 月30日，伊與美家堡公司之委買契約亦有註明，如有因而產
14 生違約爭議，美家堡公司應負責處理等語（見本院卷第238
15 頁），是此段對話之真實性堪以認定。再參諸何浚玄證述：
16 伊有告知被告買方是做冷凍食品姓羅等語（見本院卷第231
17 頁），暨系爭土地實際成交總價與兩造間原約定之每坪10萬
18 元相同之事實，足證被告無論係親自抑或透過美家堡公司，
19 均已向羅德宗及陳美珍表示其不願透過原告居間仲介系爭土
20 地，並已知悉羅德公司乃原告所居間仲介之買家，顯係為節
21 省應支付之服務報酬（美家堡公司僅收取系爭土地實際成交
22 總價百分之1之報酬，見本院卷第153頁），況被告至遲於與
23 羅德宗簽訂買賣契約時已可知悉羅德公司即為原告居間仲介
24 之買家，則被告抗辯其並不知悉羅德公司乃原告所介紹之買
25 家等語，顯不足採。

26 五、綜上所述，本件原告依系爭約定，請求被告給付其153萬9,7
27 25元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月27日）起至清
28 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
29 准許。又兩造各陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執
30 行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
02 民事第二庭 審判長法官 涂春生
03 法官 劉千瑜
04 法官 高世軒

05 正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
07 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
08 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
11 書記官 潘豐益