

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第327號

原告 天盛不動產有限公司

法定代理人 邱閏亭

訴訟代理人 錢政銘律師

被告 劉國梅

訴訟代理人 湯瑞科律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年5月13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

一、原告主張：

(一)緣被告於民國112年3月22日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」(下稱系爭委售契約)，委託原告以新臺幣(下同)1080萬元銷售被告所有坐落屏東縣○○○○○段000000○0000000地號土地及其上同段1620建號建物(下稱系爭房地)，約定出售底價為940萬元。嗣經原告居間介紹，第三人陳啟明願以980萬元購買系爭房地，並交付斡旋金20萬元，經被告同意以此價格成交，且於隔(23)日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，同時由被告簽立服務費確認單，同意給付原告居間報酬392,000元，詎被告嗣後反悔不願出售系爭房地，拒絕給付居間報酬，另與第三人陳啟明成立調解，同意解除系爭買賣契約，惟系爭房地之買賣契約已成立，且經被告確認後簽立居間服務費確認單，被告即應給付居間報酬。

(二)被告簽立系爭委售契約及買賣訂金收據當日，係由原告公司之不動產經紀人鍾小珍至被告住處樓下飲料店與被告討論委託銷售契約，並告知已有買主有意願購買系爭房地，經鍾小

01 珍向被告說明契約內容後，由被告於系爭委售契約上親自書
02 寫「劉國梅以(已)現場審閱，無需三天審閱期」等字句及簽
03 名，並同意將陳啟民支付之幹旋金20萬元作為買賣系爭房地
04 之定金(俗稱轉定)。被告再於112年3月23日早上電話聯繫鍾
05 小珍，確認買方已接受買賣價金，並約定於當日晚上8點在
06 原告公司簽立系爭買賣契約。簽訂系爭買賣契約時，亦由鍾
07 小珍向被告解釋契約內容及服務費確認單，經被告詳閱後確
08 認並簽名，從而，原告自得依居間之法律關係及服務費確認
09 單之約定，請求被告給付仲介服務費392,000元等語，並聲
10 明：(1)被告應給付原告392,000元及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請
12 准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)原告之仲介人員鍾小珍於112年3月22日晚上臨時要求被告前
15 往便利商店簽訂系爭委售契約，被告因趕車之故，並未詳細
16 查看契約內容，鍾小珍當下說明重點即為「本件是買方委
17 買，隔天就要簽訂買賣契約，賣價為1080萬元；本件因交易
18 迅速，且非賣方委賣，也不收賣方(即被告)之仲介費」等
19 語，被告遂在鍾小珍之指引下於書面各處簽名，鍾小珍亦未
20 留下副本、影本或繕本供被告攜回審閱，且系爭委售契約記
21 載「於112年3月22日經委託人攜回審閱3日(契約審閱期間至
22 少三日)」等語，其下又緊接記載「劉國梅以(已)現場審
23 閱，無需三天審閱期」等語，原告顯係以「現場審閱」及
24 「放棄審閱期」規避法定審閱期，明顯違反消費者保護法
25 (下稱消保法)第11之條第1項之強制規定，依同法第2項規定
26 此項拋棄亦屬無效而不生拋棄之效力，且依同法第3項規
27 定，被告亦得主張拋棄審閱期及契約第五條服務報酬、第八
28 條定金之收取及其效力、第十九條其他約定事項之記載(但
29 「不支付仲介費」之記載除外)等條款均不構成契約內容。
30 況系爭委售契約第五條、第八條、第十九條於被告簽名時並
31 未填具內容，應係原告公司人員事後填寫，亦不生條款之效

力。

(二)被告並未收受買賣訂金收據上所載20萬元，其第二點「買賣總價款為新台幣____元整」乙節，簽名時係空白，該處「玖佰肆拾萬整不支付仲介費，仲介費仲介自拉不超過4%」等語，亦係原告公司人員事後自行填具，故對被告不生效力。被告亦得依消保法第11之1條第1、2、3項規定，主張「該些記載」及訂金收據第六點之記載，均不構成契約內容。若認系爭委售契約為居間契約，原告又與陳啟明簽訂委買契約、收受訂金20萬元，且未將訂金20萬元交予被告，卻於買賣訂金收據上記載已收受訂金等語，再再違反民法第106條前段雙方代理及第571條誠信原則之規定，依民法第571條後段規定，原告自不得向被告請求報酬。另被告否認服務費確認單之真正，其上所有手寫文字及簽章，均非被告所書寫及簽立。

(三)又原告並未查明當事人之履約能力，系爭買賣契約嗣因陳啟明無履約能力及貸款能力，而經買賣雙方合意解除契約，原告既未盡調查之義務，依民法第567條規定自不得向被告請求居間報酬，始屬公允，且本件買賣關係因契約解除而不存在，與第568條第1項所定須契約成立始得請求居間報酬之要件不符，故原告已失其報酬請求權。縱仍有報酬請求權，系爭委售契約簽訂後之翌日，即經買賣雙方簽訂系爭買賣契約，且未達原告應允之賣價1080萬元，可見原告早已覓得買家，並與買家議定買價，並未為賣方付出仲介代價、費用或勞務支出，卻要求被告支付鉅額居間報酬，爰依民法第572條、第570條規定，請求酌減居間報酬為房屋賣價之1%，並由被告及陳啟明各負擔其半數，較為合理等語，並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)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；違反第一項規
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規定
06 甚明。由上規定可知，違反消費者保護法第11條之1第1項關
07 於審閱期間之規定，並不生契約無效之效果，僅生使消費者
08 拋棄審閱期間權利之定型化約款無效、消費者得主張特定條
09 款不構成契約內容之效力。次按中央主管機關為預防消費糾
10 紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特
11 定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行
12 政院核定後公告之；違反第一項公告之定型化契約，其定型
13 化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；
14 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，
15 仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1、3、4項亦有
16 明定。該審閱期間之立法目的，係為維護消費者知的權利，
17 使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了
18 解定型化契約條款之機會，避免於匆忙間不及瞭解其依定型
19 化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之
20 定型化契約而受有損害。行政院消費者保護委員會公告不動
21 產委託銷售定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間
22 不得少於3日。是以，不動產委託銷售定型化契約所約定之
23 審閱期間應有3日以上，以使消費者充分了解定型化契約條
24 款，若消費者因未給予審閱期間而無從充分了解契約條款，
25 該契約條款即不構成契約內容。又企業經營者與消費者訂立
26 定型化契約，主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證
27 責任，消費者保護法第17條之1有所明定。則原告既主張被
28 告於簽立系爭委售契約及服務費確認單前已給予被告相當審
29 閱期間，其上契約條款應生拘束兩造之契約效力等情，自應
30 由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

31 (二)經查，系爭委售契約、買賣訂金收據均係於112年3月22日簽

立；系爭買賣契約、服務費確認單均係於112年3月23日簽立；系爭委售契約其上以固定格式並彩色印刷方式記載「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國112年3月22日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少三日，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。）」等字樣；惟緊接上開文字記載下方另以手寫方式書寫：「劉國梅以現場審閱，無需三天審閱期」等字樣；系爭委售契約另以固定格式彩色印刷方式記載：「第十九條：其他約定事項（本事項未經受託人於簽章欄用公司章印者無效）」等字樣，惟觀諸「受託人公司章」欄僅有原告公司經紀人員「何小珍」簽名；又緊接上開文字記載下方另以手寫方式書寫：「屋主底價玖佰肆拾萬元整，不支付仲介費。仲介費由仲介方自拉，不得超過4%。其他費用屋主自付，代書費買賣雙方各自對半。仲介費如超越4%需歸還屋主。」等字樣；系爭買賣訂金收據以固定格式黑白印刷方式記載：「二、買賣總價款為新台幣_____元整，同意依買方條件支付。」等字樣，惟其上買賣總價款空格欄內卻以手寫方式書寫：「玖佰肆拾萬元整不支付仲介費，仲介費仲介自拉不超過4%」等字樣，為兩造所不爭執，且有系爭委售契約、買賣訂金收據、不動產買賣契約書、服務費確認單在卷可稽（見本院卷第40至62頁），首堪認定。

（三）次查，原告為不動產買賣仲介業者，是為消費者保護法第2條第2款之企業經營者，於進行不動產買賣仲介時使用固定格式之空白委售契約、買賣訂金收據、服務費確認單供客戶簽署，觀諸系爭委售契約、買賣訂金收據、服務費確認單均係原告營業使用、預先擬定之條款，用與不特定多數消費者訂立同類契約之用，當屬定型化契約之性質，自有消費者保護法之適用。然觀諸系爭委售契約其上雖有以固定格式並彩色印刷方式記載「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國112年3月22日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少三

01 日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得
02 主張該條款仍構成契約內容。）」等字樣；惟卻於緊接上開
03 文字記載下方另以手寫方式書寫：「劉國梅以現場審閱，無
04 需三天審閱期」等字樣，而「以(應係『已』之誤)現場審
05 閱，無需三天審閱期」之意，表示僅有於112年3月22日晚間
06 簽立委售契約時給予審閱，且與其上「不動產委託銷售契約
07 及其附件於中華民國112年3月22日經委託人攜回審閱3日
08 (契約審閱期間至少三日，違反前項規定者，該條款不構成
09 契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。）」等
10 字樣，前後即有矛盾，且後者明顯違反前者。又原告既主
11 張：「被告簽立系爭委售契約及買賣訂金收據當日，係由原告
12 公司之不動產經紀人鍾小珍至被告住處樓下飲料店與被告
13 討論委託銷售契約，並告知已有買主有意願購買系爭房地，
14 經鍾小珍向被告說明契約內容後，由被告於系爭委售契約上
15 親自書寫『劉國梅以(已)現場審閱，無需三天審閱期』等字
16 句及簽名，並同意將陳啟民支付之斡旋金20萬元作為買賣系
17 爭房地之定金(俗稱轉定)」等語，已自認並無給予被告3日
18 以上之審閱期，核與證人何小珍於本院審理時到庭具結證
19 述：「(契約上方所述『劉國梅以現場審閱，無需三天審閱
20 期』，是否是妳教劉國梅寫的?)我沒有要求劉國梅簽立該
21 字樣，但如果要我馬上處理，就要寫上述的字才行，內容是
22 我跟她講的。(這一份契約你是否當天帶走?)我好像有交
23 給她，但簽約的時候我有收回，有點忘了。」等語(見本院
24 卷第168頁)，可見被告簽立系爭委售契約、買賣訂金收據
25 前，原告並未給予被告3日以上之審閱期，應堪認定。

26 (四)按基於審閱期間之立法目的，在維護消費者知的權利，確保
27 其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
28 會，仍須消費者充分瞭解定型化契約條款之內容後，其放棄
29 審閱期間之表示始生效力。而衡酌不動產買賣金額動輒千萬
30 元，且仲介費用若干、如何分攤，亦屬是否委託銷售重要之
31 考量因素。然查，觀諸系爭委售契約以固定格式彩色印刷方

式記載：「第十九條：其他約定事項（本事項未經受託人於簽章欄用公司章印者無效）」等字樣，惟其上「受託人公司章」欄位僅有原告公司經紀人員「何小珍」簽名，並無原告公司章，是該其他約定事項即緊接上開文字記載下方另以手寫方式書寫：「屋主底價玖佰肆拾萬元整，不支付仲介費。仲介費由仲介方自拉，不得超過4%。其他費用屋主自付，代書費買賣雙方各自對半。仲介費如超越4%需歸還屋主。」等字樣，既無原告公司章，則上開關於仲介費之約定，是否有效即非無疑。

（五）且觀諸系爭委售契約之內容，其上記載委售標的之房屋門牌號碼、委售價格為1080萬元，而對照系爭買賣訂金收據以固定格式黑白印刷方式記載：「二、買賣總價款為新台幣_____元整，同意依買方條件支付。」等字樣，惟其上買賣總價款空格欄內卻以手寫方式書寫：「玖佰肆拾萬元整不支付仲介費，仲介費仲介自拉不超過4%」等字樣，非惟填載方式、內容與該空格欄位（衡情該欄位僅應填載金額）格格不入，亦可見兩造於同一日所簽立之系爭委售契約、系爭買賣訂金收據，關於委售標的之金額（委售契約為1080萬元，買賣訂金收據為940萬元）已有歧異。又依常理，房仲業者受賣方委託後尚需相當時間從事代銷工作如建立資料、其後在報章等平面媒體或網站等電子媒體刊登物件廣告、俟有買家見物件廣告洽詢，再約買家帶看、出價，雙方議價達成一致，方能完成代銷任務，則衡情應難以於1日內全部完成。然參以證人何小珍於本院審理時到庭具結證述：「（在3月22日晚上劉國梅委託你們賣房子之後，你有無帶客人去看劉國梅的房子？）沒有。（你沒有帶看，有做什麼仲介的服務嗎？）我幫劉國梅建立房屋基本資料等等。（當天晚上你還有幫忙刊登廣告嗎？）隔天祕書幫忙刊登的。（有把斡旋金交給劉國梅嗎？）沒有，簽專約的時候任何的錢都是匯入履保的帳戶。」等語（見本院卷第175至177頁），可見原

告在受被告委託代銷系爭房地前，並未替被告從事代銷工作，卻於受託代銷同時出具買方訂金收據予被告簽收，被告則否認有收到訂金20萬元現金，此核與證人何小珍上開證述情節相符，至該訂金有無匯入履保帳戶、何時匯入，並未據原告舉證以實其說，至於原告受委託後，僅進行建立基本資料、刊登廣告等（此部分未據原告舉證以實其說，且與常理不符，尚難採信），遑論進行帶看房屋、甚至議價之任務，旋即於隔日（23日）晚間簽立系爭買賣契約、服務費確認單，自難認原告於受託後有何居間介紹之行為。況本件原告於112年3月22日晚間方受被告委託代為銷售系爭房地，竟能同時出具系爭買賣訂金收據，且其上買賣總價款空格欄內以手寫方式書寫：「玖佰肆拾萬元整不支付仲介費，仲介費仲介自拉不超過4%」等字樣，此等字樣顯屬唐突而與常理有違，則系爭委售契約、系爭買賣訂金收據其上關於仲介費該等字樣是否確為112年3月22日當場所填載，即非無疑。

（六）故被告上開答辯：原告之仲介人員鍾小珍於112年3月22日晚上臨時要求被告前往便利商店簽訂系爭委售契約，被告因趕車之故，並未詳細查看契約內容，鍾小珍當下說明重點即為「本件是買方委買，隔天就要簽訂買賣契約，賣價為1080萬元；本件因交易迅速，且非賣方委賣，也不收賣方（即被告）之仲介費」等語，被告遂在鍾小珍之指引下於書面各處簽名，鍾小珍亦未留下副本、影本或繕本供被告攜回審閱，且系爭委售契約記載「於112年3月22日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少三日）」等語，其下又緊接記載「劉國梅以（已）現場審閱，無需三天審閱期」等語，原告顯係以「現場審閱」及「放棄審閱期」規避法定審閱期，明顯違反消保法第11之條第1項之強制規定，依同法第2項規定此項拋棄亦屬無效而不生拋棄之效力，且依同法第3項規定，被告亦得主張拋棄審閱期及契約第五條服務報酬、第八條定金之收取及其效力、第十九條其他約定事項之記載（但「不支付仲介費」之記載除外）等條款均不構成契約內容。況系爭委售契

約第五條、第八條、第十九條於被告簽名時並未填具內容，應係原告公司人員事後填寫，亦不生條款之效力。被告並未收受買賣訂金收據上所載20萬元，其第二點「買賣總價款為新台幣____元整」乙節，簽名時係空白，該處「玖佰肆拾萬整不支付仲介費，仲介費仲介自拉不超過4%」等語，亦係原告公司人員事後自行填具，故對被告不生效力。被告亦得依消保法第11之1條第1、2、3項規定，主張「該些記載」及訂金收據第六點之記載，均不構成契約內容等語，應較為可採。

(七)綜上，顯見本件係原告要求被告放棄審閱期間，且未與原告充分協議契約內容，則該放棄審閱期間之字句既非被告自主意願所簽立，被告對於系爭委售契約、買賣訂金收據之條款內容又無法自主決定記載或不記載何內容，自難認被告確有瞭解系爭委售契約、買賣訂金收據之契約內容，而有拋棄系爭委售契約、買賣訂金收據審閱期間之真意。

(八)原告既未舉證證明有就系爭委售契約、買賣訂金收據給予上訴人合理審閱期間，依消費者保護法第11條之1規定，系爭委售契約、買賣訂金收據及其後據此衍生之服務費確認單之內容即非兩造契約內容，原告基於系爭委售契約及服務費確認單向被告請求給付服務費392,000元，自屬無據。至於系爭委售契約、買賣訂金收據及服務費確認單是否有雙方代理之情而影響契約效力、有無違反居間人之調查義務或於甚短時間內（約1日）即獲取鉅額報酬是否合理等爭點，即無再行審究之必要，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第568條居間規定、系爭委售契約及服務費確認單，請求被告給付392,000元本息，俱無理由，又原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回。

五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

03 民事第三庭 法 官 陳茂亭

04 正本係照原本製作。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀。如委任
06 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

08 書記官 房柏均