

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第637號

原告 多富不動產仲介有限公司

設新竹市○區○○路00號

法定代理人 黃筱嬪 住同上

訴訟代理人 任君逸律師

被告 宋珮瑜

訴訟代理人 楊久弘律師

吳宜珊律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。本件原告引用後述系爭約定，對被告求為給付服務報酬，其原聲明並未含及遲延給付之利息，嗣追加聲明一併請求加給按法定利率計算之遲延給付利息，於程序上並無不合，應予准許，合先說明。

二、原告主張：原告為仲介業，於民國111年5月15日因受被告專任委託銷售蘇活社區詳細門牌號碼新竹市○區○○路0段000號11樓之7號房、地（下稱系爭房地），委託期間至同年8月15日止為期3月，於是原告人員於短短時間內，積極聯絡、帶看、參觀，希冀促成，後因被告於同年7月4日以LINE通知暫緩，及至次（112）年4月8日當原告詢問被告能否繼續銷售，得到答案卻是系爭房地業於111年底成交，復經原告查證結果，上開成交價為新臺幣（下同）2,250萬元、過戶日期則為111年10月14日，可見被告規避仲介費用，於兩造間約定專任委託銷售期間內，自行出售委賣之不動產標的，是

01 依兩造間專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），其中第8
02 條第3項之約定「委託期間內，甲方自行將本契約不動產標
03 的出售或另行委託第三人居間仲介者，均視為乙方已完成居
04 間仲介之義務，除第二款原約定給付服務報酬之半數外，甲
05 方仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即一次全
06 額支付予乙方。」（下稱系爭約定），原告自得依此約定而
07 向被告請求服務報酬90萬元（2,250萬元×4%），惟經原告
08 以函催討，被告卻置之不理，故提起本件訴訟求為給付本、
09 息等語，爰聲明：被告應給付原告90萬元及自民事變更聲明
10 暨準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息，並願供擔保請准宣告假執行。暨聲請訊問證人即永
12 慶不動產新竹東南加盟店業務襄理乙○○。

13 三、被告則以：我是蘇活11樓含兩個車位之屋主，這是我家，住
14 了7、8年之久，因為我有售屋藉以取得資金之需求，所以我
15 不可能只委託原告專賣，111年5月7日是證人乙○○主動向
16 我表示可以提供服務，同年月15日相約於我家簽署系爭契
17 約，當天我先生也有在家，但是當時證人乙○○並沒有跟我
18 解釋委託銷售還有區分專任與一般兩種，證人乙○○問了我
19 車位、坪數、地址，於短暫時間內就急著讓沒看清楚的我，
20 簽了委託銷售契約，以我從業的職業類別而言，又是第1次
21 賣屋，我不會有此相關知識，證人乙○○是跟我說，給他賣
22 賣看，我亟需換價，蘇活社區房子又不好賣，我真的不可能
23 只給原告一家賣，我為什麼要無端地減少交易機會呢？甚至
24 系爭契約係定型化契約，原告並沒有給與消費者任何的審閱
25 期間，關於這點，原告也不否認，我本人不是投機客，我父
26 親有債務、我孩子在心路基金會上罕見疾病學校，111年5月
27 15日簽了系爭契約後，我於111年5月21日接到安親班通知，
28 有人新冠確診，5月24日我們家快篩陽性，必須閉關居家隔
29 離，到了6月5日左右才出關，而我父親罹癌多年，狀況不
30 佳，最終於111年6月8日辭世，到了000年0月下旬，是我家
31 對面鄰居即訴外人趙佳偉詢問我，有無意願售屋，鑑於系爭

01 房地上仍設有擔保設定，因此雙方才會說好，先於111年6月
02 24日簽署不動產買賣契約（以訴外人黃博鑫為買方名義），
03 且雙方約明於111年8月31日以前，賣方無法塗銷上述擔保設
04 定的話，買賣就作廢並將已收款項退還於實際買方即訴外人
05 趙佳偉，又因我需要一些搬遷時間，沒有辦法太快完成點
06 交，因此成交雙方還另行簽立1份111年6月24日協議書，於
07 該份協議書約明倘若我於111年底仍未搬離蘇活11樓，那麼
08 買方可以寬限我3個月，也就是讓我在次（112）年1至3月這
09 3個月，用每月3萬元之租金，租賃蘇活11樓使用，而我後續
10 點交與結算，皆是與對面鄰居即訴外人趙佳偉聯繫，我並不
11 是另外委託第三人出售，企圖規避服務報酬的人，至於何以
12 與對面鄰居成交，原委已詳述如上，是我有資金需求，我真
13 的壓根兒就不知道，專任委託銷售其性質及意涵到底是什
14 麼？是一直到了原告對我索討所謂服務報酬時，我方知我簽
15 的文件是所謂的專任銷售，我也從來沒有注意到系爭契約上
16 還有電腦打字的系爭約定，其實我於本件應訴以前，早就將
17 我與原告簽的東西都扔了，我還以為我賣屋搬家後，再也用
18 不到這些東西等語，資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，如
19 受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。暨聲請訊問證人
20 即被告配偶孫國恩。

21 四、經本院聽取兩造陳詞暨調查審理全部卷證結果，雖兩造對於
22 本院已經提示調查在卷編頁的全部卷證，由兩造各自提出之
23 書面證據，包含契約書、委託書、LINE往來紀錄等等，兩造
24 均不爭執形式真正（見本院卷第267頁筆錄），然對於原告
25 得否引用系爭約定而為請求服務報酬（全文見本院卷15頁系
26 爭契約第8條第3項），兩造始終各執一詞如上。於訴程序進
27 行中，經本院訊據親自見聞系爭契約111年5月15日簽署過程
28 之證人乙○○與證人即當事人甲○○兩人（均捨棄日旅
29 費），經該2名證人於本院指定之112年11月1日到庭結證在
30 卷，其中立場友性於企業經營者之證人乙○○，堅稱伊從業
31 多年，伊一定有向客戶解釋專任與一般委託銷售之不同，伊

01 跟宋小姐在她家講了至少30~40分鐘，伊一開始是介紹專任
02 委託內容、差異，全部講解完包括房屋現況說明，才會進入
03 售價，最後宋小姐決定2,250萬元實拿，講解完有同意才會
04 簽文件；而消費者本人即證人甲○○則堅稱如果其有一條一
05 條的認真看的話，其就不會與原告簽系爭契約、其有跟證人
06 乙○○說要緩緩，緩緩就是說要解約，雖然字面上沒講到解
07 約，可是一般來說，仲介聽到要緩緩兩字，就知道客戶不想
08 委賣了，不用特別去講說要解約、信義房屋也有來找過其，
09 其當時剛好確診，其跟信義房屋說等其好了再聯絡，後來信
10 義房屋一直沒有人跟其聯絡，其並不知道黃博鑫是誰，其是
11 賣給蘇活社區的前主委，其始終是跟對面鄰居趙佳瑋聯繫，
12 大家都是早期一起搬進蘇活裡面住的人，先前其家還有跟趙
13 佳偉的哥哥葉子瑜借錢過，有簽借據也有還款紀錄（見是日
14 筆錄，證人結文依序附於本院卷第203、199頁）。

15 五、第按，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
16 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定
17 者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構
18 成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2項分別定有
19 明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立
20 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。而企業
21 經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契
22 約審閱權之條款，如有與審閱事實不符或顯失公平者，仍應
23 由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間。
24 倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅
25 生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成
26 契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效，此因
27 定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約
28 之性質，依相關法律規定補充之。查，原告以提供不動產仲
29 介銷售服務為業，是為消費者保護法第2條第2款之企業經營
30 者，觀諸原證1之系爭契約係原告營業使用、預先擬定之條
31 款，用與不特定多數消費者訂立同類契約之用，當屬定型化

01 契約之性質，自有消費者保護法之適用，而原證1專任委託
02 銷售契約書上記載所謂「委託人業已於111年5月15日攜回審
03 閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。委託
04 人簽名：甲○○」，此節經證人乙○○結證稱：「我的公事
05 包會有兩個版本，我們今日在跟客人介紹房子會把專任、一
06 般拿出來講解差異，當下宋小姐有賣的意願跟需求，所以選
07 擇專任，我有跟她說一般會有很多仲介來打擾騷擾，看她的
08 想法，她就堅決決定要我幫她，審閱期的部分我當下有跟她
09 說，審閱期三天，她說他有賣的需求，這三天對她來說沒什
10 麼差，講解完她才會簽名。」等語（見本院卷第192頁筆
11 錄），本院審酌證人乙○○與當事人甲○○素昧平生，何故
12 而為堅決？況依111年5月15日前3日即5月12日原證2LINE紀
13 錄，證人乙○○猶向當事人甲○○詢問「宋小姐，抱歉打擾
14 您，請問您蘇活11樓目前有打算釋出嗎？有一組來電客人想
15 瞭解」，此時甲○○立即提問「她大概預算想要買多少呢」
16 暨「他們急著交屋嗎」，此兩項屬於能否順利成交之重要事
17 項（另詳後述），又查系爭契約其中第8條第3項之系爭約
18 定，字體排版密密麻麻，未見凸顯，難謂一望即知，自無從
19 因證人乙○○於「昌禾蘇活」物件已有潛在客源之情形下，
20 為了從速報告締約機會而為消滅消費者知的權利，亦無以剝
21 奪消費者於訂立定型化契約前，充分了解定型化契約條款的
22 機會。準此，因原告即企業經營者與消費者訂立本件定型化
23 契約前，完全未給與任何合理期間，供消費者即被告審閱全
24 部條款內容，故被告自應得主張系爭約定不構成契約之內容
25 而不受拘束。

26 六、至原告訴訟代理人為原告利益主張：本件被告於111年8月15
27 日以前皆並未對於審閱期間提出任何質疑乙情，且研究蒐集
28 與本案相關之法律見解並具狀以：「然如將消保法第11條之
29 1第1項、第2項規定解釋為強制規定，違反即為無效，有時
30 未必符合個別消費者希望快速訂約之需求及利益。為兼顧消
31 費者了解契約條款內容資訊權之保護及個別消費者希望快速

訂約之需求及利益；且為避免有個別消費者希望快速訂約，但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效之弊端，自宜解釋為倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱企業經營者未給予合理之審閱期間，甚至以定型化契約條款使消費者拋棄審閱期間之權利，對該定型化契約之效力亦不生影響，消費者不得事後再任意爭執企業經營者未提供合理審閱期間，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效，始能維護商業交易之秩序，對企業經營者亦較為公允」（見本院卷第92～93頁原告民事變更聲明暨準備書(一)狀）。惟按，民法第565條規定，稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又該條所定居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，然則本件系爭契約乃媒介居間、以周旋於他人之間為之說合為必要，此節甚為明顯，亦據證人乙○○證述：「（被告訴訟代理人：當時宋小姐是否跟你說他要實拿2,250萬？）對，房子她的，價格她決定的。（被告訴訟代理人：為何要另外再寫委託事項變更契約書而不是在剛剛原證一上就寫清楚？）為什麼契約變更是獨立壹張，專任那個是2,498萬，這是個合約正本，如果客人有意願的話，我們會把證人給他看，底價的部分一定是另外，一方面也是屋主確定價格要賣，要寫下來，不是口說無憑，這是保障我們，價格要確定。（被告訴訟代理人：所以甲○○從來沒有委託過你要賣2,498萬？她一開始就說2,250萬？）對，他一開始就說2,250實拿。」等語在卷（見本院卷第196頁筆錄證人證述），而經本院檢視系爭契約甲方於「買賣契約成立時」亦即經契約乙方說合成功時，被告方有給付居間報酬之條件，於系爭契約第2條記載銷售底價為2,498萬元且於第3條付款時程記載如下：（見本

期款	成交價百分比	新臺幣 萬元整
簽約款	%	萬元整
用印款	面%	議 萬元整
完稅款	%	萬元整
尾款（交屋）	%	萬元整

併參前述111年間於5月12日證人乙○○與當事人甲○○間之LINE往來紀錄自始即有：「（宋：）她大概預算想要買多少呢、他們急著交屋嗎」（見本院卷第17頁原證2），且據次（112）年間於3月21日週二～3月23日週四，被告與「佳偉」間之LINE往來紀錄復有：「（宋：）不好意思因為家裡在整理東西找有點久（佳偉：）好我切算一下（附表格）幫我準備3/24結案現金、1～3月租金9萬地價稅房屋稅管理費補貼」（見本院卷第136～138頁被證4），是以111年8月15日起至112年3月23日止超過7個月，已逾半年之久，而被告亟需售屋換價但卻又不能於成交後之半年內交屋，則以兩造間於系爭契約第3條僅空泛以手填寫「面議」2字而言，原告或證人乙○○又如何能夠為個別消費者，達成所謂：希望快速訂約之需求及利益？故原告訴訟代理人以前開情詞為原告利益而為主張：本件企業經營者縱使未給予合理之審閱期間，亦不妨礙系爭約定之效力云云各語，不為本院所採。

七、綜上，因系爭契約未給予合理之審閱期間，故被告抗辯系爭約定於兩造間不構成契約之內容，被告可不受拘束，應為可取，是原告依契約關係求為被告給付原告90萬元本、息，欠缺依據，其訴為無理由，應予駁回，原告既受全部敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法、所用證據及證據調查之聲請或傳喚證人即被告配偶、證人即成交他方之聲請，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論、列或調查，附此敘明。

01 據上論結，本件原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條規
02 定，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
04 民事庭 法 官 周美玲

05 以上正本係照原本作成。

06 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，應
07 添具繕本1件，並應同時預繳上訴審裁判費新臺幣1萬4,700元。

08 如委任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁
09 判費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規
10 定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程
11 序，而逕行駁回上訴，請特別注意。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
13 書記官 徐佩鈴