

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第432號

原告 宸洋不動產經紀有限公司

法定代理人 邱珊珊

訴訟代理人 陳守文律師

複代理人 郭千華律師

被告 洪鼎璿

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 顏伯勳律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，於民國112年3月15日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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、原告主張：

（一）兩造前於110年11月26日就被告所有坐落新北市○○區○○
段000地號及其上0000建號建物（門牌號碼：新北市○○
區○○街00號0樓，下合稱系爭房屋）簽立專任委託銷售
契約書（本院卷第20至39頁，下稱系爭銷售契約書），
約定由原告於110年11月26日起至111年1月31日止之期間
代被告銷售系爭房屋，銷售價格為新臺幣（下同）898萬
元，並於同日合意變更銷售底價為800萬元（含仲介服務
費4%）後另簽訂契約內容變更合意書（本院卷第41頁，
下稱系爭變更書），兩造並於翌日即110年11月27日於維
持其餘條款之情況下，合意變更下列事項（下合稱系爭變
更事項）：(1)專任委託銷售更改為一般委託，(2)銷售價格
更改為998萬元，(3)銷售底價變更為937萬元（含仲介服務
費4%），並將前揭系爭銷售契約書之「專任委託契約

書」字樣更改為「一般委託契約書」，加註「屋主可以委託其他仲介銷售」，委託銷售價格之「捌佰玖拾捌萬元」修改為「玖佰玖拾捌萬元」；前揭系爭變更書之委託銷售底價「捌佰萬元」更改為「玖佰參拾柒萬元」。

(二) 嗣原告尋獲買方陳至錄願以937萬元購買系爭房屋後，於110年12月6日通知被告，被告亦表示願意出售，預計同年11、12月簽訂買賣契約等語，原告並已向陳至錄收受定金現金20萬元，於簽訂買賣契約時轉為買賣價金之一部。詎被告竟於110年12月9日反悔拒絕出售系爭房屋，經原告於110年12月16日以存證信函方式進行催告後，被告仍置之不理，並於110年12月29日將系爭房屋另出售予訴外人吳惠伶，依系爭銷售契約第5條第1項及第3項第5款、民法第568條之規定，原告得向被告請求以937萬元之4%計算即37萬4,800元之服務報酬。

(三) 爰提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告37萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 兩造於110年11月26日簽訂系爭銷售契約及系爭變更書時，原告均未給予充分之審閱期，而係由原告之銷售人員即證人乙○○以倒填日期之方式規避消費者保護法第11條之審閱期間規定，致被告無從全面了解前揭2紙契約之內容：

1. 自證人乙○○於111年12月7日所證述：「(問：審閱期的部分是否倒填日期？原因為何？) 審閱期有倒填，我當時有問被告委託書從今天開始算OK嗎？被告就說OK阿。講完我就填上110年11月23日的日期。」等語可知，乙○○確實以倒填日期之方式規避審閱期間之規定。至原告雖稱倒填日期係經過被告同意云云，惟被告從未表示已全面了解2止合約，無須再等3日，此自被告於簽約之翌日即向乙○○更改銷售合約，除將專任銷售契約更改為一般銷售契約

01 外，並將銷售價格、銷售底價各自調高100萬元及137萬
02 元，調整內容與簽約當時之內容相差甚鉅，足認被告於簽
03 訂系爭2紙合約時並不了解簽約內容，亦無拋棄審閱期間
04 之意。

05 2.另原告所提供的參考市價過低，不實在，致使被告當初出
06 賣的價錢設定過低。

07 (二) 被告與訴外人陳至祿之買賣契約並未成立：

08 1.查被告因子女計至111年7月份止均就讀於距系爭房屋僅17
09 0公尺處之育林幼兒園，故於出售系爭房屋後，仍有以向
10 買方承租之方式持續使用系爭房屋，並於搬遷後須將部份
11 家具留予買方之強烈需求，此亦為被告出售系爭房屋之締
12 約條件。被告於向乙○○接洽時均已清楚說明，詎乙○○
13 竟忘記上情，於證述時更稱：「（問：（提示本院卷31
14 頁），證人是否記得為何變更價格？）898 萬元是一開始
15 的開價，因為底價有變更，所以開價也做更改，現在看到
16 提示的資料後才想起來。」、「（問：接洽過程中，被告
17 甲○○是否說過出售系爭房屋後要再繼續承租或使用系爭
18 房屋到七月底、之後留家具會給買方的事？）我真的忘記
19 被告有沒有說過。」等語，而未向原告其他員工提供上情
20 資訊；又訴外人陳至祿亦非乙○○所接洽，陳至祿自更無
21 從知悉被告所要求之上情，是其簽訂不動產購買意願書，
22 致原告誤認為本件仲介服務已完成，此不利益自應由原告
23 予以承受。

24 2.又依陳至祿所簽之不動產購買意願書記載，前開意願書係
25 於110年11月30日簽立，乙○○於110年12月6日始將陳至
26 祿具有購買意願並收取訂金等情回報原告，已逾系爭銷售
27 契約所約定之24小時期間等語置辯，並聲明：原告之訴駁
28 回。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一) 兩造於110年11月26日簽署系爭銷售契約書及系爭變更
31 書，由被告委託原告銷售系爭房屋，委託期限自110 年11

01 月26日起至111 年1 月31日止，銷售價格為新臺幣898 萬
02 元，委託銷售底價為800 萬元（含仲介服務費4%）。

03 （二）上開系爭銷售契約書所載有關由於110年11月23日經被告
04 攜回審閱3日，乃原告之銷售人員即證人乙○○以倒填之
05 方式記載。

06 （三）翌日即110年11月27日因被告之要求，兩造就系爭銷售契
07 約書及系爭變更書為下列變更：

08 1.專任委託銷售更改為一般委託。系爭銷售契約書之「專任
09 委託契約書」字樣更改為「一般委託契約書」，並加註
10 「屋主可以委託其他仲介銷售」。

11 2.銷售價格更改為998萬元。系爭銷售契約書上之委託銷售
12 價格之「捌佰玖拾捌萬元」修改為「玖佰玖拾捌萬元」。

13 3.銷售底價變更為937萬元（含仲介服務費4%）。系爭變更
14 書之委託銷售底價「捌佰萬元」更改為「玖佰參拾柒萬
15 元」。

16 （四）乙○○於110年12月6日以通訊軟體Line之方式通知被告第
17 三人陳至祿願以937萬之價格購買系爭房地，系爭房地已
18 成交等語，並傳送內容有不動產購買意願書、及兩疊千元
19 鈔票在旁之照片一紙，被告語音訊息（時間為19秒）傳送
20 乙○○，其後乙○○表示再跟買方回覆（本院卷第47頁至
21 51頁）。

22 （五）被告於110 年12月9 日以通訊軟體Line之方式通知拒絕出
23 售系爭房地（本院卷第55頁）。

24 （六）原告於110年12月16日寄發存證信函催告被告於5日內履行
25 與買方簽訂不動產買賣約之義務（本院卷第57頁至61
26 頁），事後未以簡訊、電話或其他方式聯繫被告確認簽約
27 時間。被告則於收受上開存證信函後，並未與第三人陳至
28 祿簽立不動產買賣契約。

29 （七）被告於110 年12月29日將系爭房屋另行出售予訴外人吳惠
30 伶，並約定向新買家回租系爭房屋，租期至111 年7 月31
31 日止，並留下部分家具予新買家吳惠伶。

01 (八) 被告與乙○○自110年12月6日至110年12月9日間，除原證
02 四、原證六之LINE對話紀錄外，並無其他以電話、LINE、
03 信件、微信等方式通訊對話。

04 四、得心證之理由

05 (一) 原告主張兩造就系爭房屋之銷售簽訂系爭銷售契約書及系
06 爭變更書，並於110年11月27日再變更系爭變更事項，嗣
07 原告於110年12月6日通知被告訴外人陳至錄願以937萬元
08 購買系爭房屋後，被告拒絕出售，並於110年12月29日將
09 系爭房屋出售予訴外人吳惠等情，業據提出系爭銷售契約
10 書、系爭變更書、陳至錄不動產購買意願書、許家樂與被
11 告Line對話紀錄及音檔譯文、存證信函暨回執（本院卷第
12 29至61頁）等件為證，被告則不否認上情，惟就原告請求
13 被告給付37萬4,800元之主張，則另以前詞置辯。茲就本
14 件兩造爭執部分審酌如後。

15 (二) 被告不得以兩造於110年11月26日所簽署之專任委託契約
16 書日期倒填為由，抗辯前揭契約違反消費者保護法所定審
17 閱期間之強制規定：

18 1.按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同
19 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約則
20 係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之
21 全部或一部而訂立之契約，消保法第2條第7款、第9款定
22 有明文。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應
23 有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消
24 保法第11條之1第1項亦有明文，考其立法目的，乃為維護
25 消費者知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了
26 解定型化契約條款之機會但綜觀定型化契約簽訂當時之客
27 觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則
28 消費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願
29 放棄契約審閱權，即非法所不許。又簽約後已經將上述定
30 型化契約交付予消費者，消費者已隨時得查閱契約條款、
31 瞭解契約條款之機會，經過相當合理期間後，消費者未曾

主張契約審閱期遭剝奪、反應有何不瞭解或契約條款不公平情事者，已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消保法第17條第1項亦有明定。內政部即針對不動產委託銷售定型化契約訂定應記載或不得記載事項，依內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條規定，契約審閱期間不得少於3日，如有違反，該條款不構成契約內容。

2. 經查，本件兩造於110年11月26日簽署系爭銷售契約書及系爭變更書等情，已如前述；又兩造就原告職員乙○○於簽約時以倒填之方式，記載110年11月23日經被告攜回審閱三日等語，亦為兩造所不爭執，固可認原告於簽約之10月26日簽約前並無審閱系爭銷售契約書之期間，然於系爭銷售契約書及系爭變更書簽署後，原告並非隨即為被告出售系爭房屋，兩造於翌日即110年11月27日因應被告之要求，合意就系爭變更事項進行變更，是依上情可知被告於簽約後仍有變更契約事項之後續行為，並非就其簽約內容全然不知，且原告亦非隨即為被告出售系爭房屋，而係於110年12月6日始由乙○○以通訊軟體Line之方式通知被告有他人應買之情，期間長達10日，在此期間，被告已有充分機會逐一審閱系爭銷售契約書。況觀系爭銷售契約書、系爭變更書及兩造合意變更之系爭變更事項等約定內容，兩造就系爭房屋所約定之委託銷售價格金額為998萬元，底價為937萬元，屬高額之交易標的，衡諸我國一般交易習慣及社會常情，一般人對於不動產之買賣均會慎重以對，若有不瞭解或不同意之契約條款，於前開10日期間已有充分時間反應，但被告並未作何主張，實難認被告係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務而有失公平之虞，是其辯稱就系爭銷售契約書未獲合理審閱期間，不

01 受其拘束云云，尚難採信。

02 (三) 被告與訴外人陳至祿之買賣契約尚未成立：

03 1.按「加盟店於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服
04 務報酬，其內容如下：一、以成交價之4%計算，……
05 三、委託人有下列情形之一者，應一次全部給付本條上述
06 第一款所約定之服務報酬：（二）簽訂書面買賣契約
07 後」、「五、如買方簽立不動產購買要約書，加盟店應於
08 24小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。……
09 六、契約成立後，除委託人同意授權加盟店代為收受買方
10 給付之訂金外，視為不同意授權。同意加盟店代為收受訂
11 金。」系爭銷售契約第5條第1、第3款，第7條第5、第6款
12 分別約定如上，觀其約定內容可知，於系爭房屋買賣契約
13 成立後，原告始得請求被告支付居間報酬情形。經查：原
14 告雖尋獲陳至祿應買系爭房屋，然依其所出具之陳至祿不
15 動產購買意願書（本院卷第43頁）所記載，陳至祿於110
16 年11月30日攜回前開意願書並審酌3日，該日期記載並與
17 其後之簽署日期相符（本院卷第45頁），可認前揭不動產
18 購買意願書於前開110年11月30日所簽署，嗣後原告職員
19 乙○○於110年12月6日向被告回報，另拍攝該購買意願書
20 及收受訂金之照片等情，亦有雙方Line對話紀錄可佐（本
21 院卷第47頁）；至原告雖主張：日期簽發僅屬單純筆誤，
22 陳至祿實際簽署日期為12月6日云云，惟並未就此變態事
23 實提出任何事證以實其說，其空言陳述，尚難採認。是陳
24 至祿既於110年11月30日即已簽立購買意願書並支付20萬
25 元現金，乙○○遲至110年12月6日始通知原告，已逾前開
26 系爭銷售契約所約定之24小時期間，則原告收受陳至祿所
27 支付之20萬元等情即踰越原告於系爭銷售契約中所授權之
28 「同意代為收受定金」範圍，不得將該款項視為陳至祿交
29 付原告代收受之定金。

30 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又不動產之買

賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，雖非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂約之版本。惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之原則進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。倘於訂立本約時，買賣雙方就構成買賣內容之要件，意思表示未能趨於一致，其本約仍未成立。（最高法院79年度台上字第1357號、88年度台上字第3105號判決意旨參照）。另按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院108年度台上字第2312號判決意旨參照）。經查：

- (1)觀陳至祿所簽署之前開不動產購買意願書第4條所約定：「一、買方於簽訂本意願書之同時，須給付加盟店依賣方委託價2%計算之出價金（以現金或即期支票）。其於賣方同意出售後轉為定金，……」等語，亦可知悉陳至祿於簽發該購買意願書所支付之出價金，須待賣方即被告同意出售後，始能轉為定金之性質，而非原告收受該金額同時，被告與陳至祿雙方即成立。
- (2)再觀原告所提出之乙○○與原告間Line對話紀錄內容，於乙○○傳送購買意願書及出價金之照片予被告後，被告先以共計19秒之語音回覆，乙○○再稱：「好的，我再跟買方回覆，謝謝」等語，於上開溝通過程中，被告並無任何表明同意與陳至祿成立買賣契約之意，此外，原告亦未就其所主張：被告與陳至祿雙方就系爭房屋買賣契約之必要之點均已有互相同意等情提出其他事證以實其說，揆諸前揭規定，尚難認被告與陳至祿已就系爭房屋成立買賣契約。

01 (三) 綜上所述，被告與陳至祿既尚未就系爭房屋成立買賣契
02 約，原告以系爭銷售契約書第5條第1項所載：「加盟店於
03 買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內
04 容如下：一、以成交價之4%計算，……」之約定，向被告
05 請求給付買賣價金4%計算之居間報酬37萬4,800元，所
06 為主張，尚無可採。

07 五、從而，原告依系爭銷售契約第5條第1項及第3項第5款、民法
08 第568條規定，請求被告給付37萬4,800元及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
10 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即所附
11 麗，應併駁回之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
13 認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
16 臺灣新北地方法院三重簡易庭
17 法 官 王雅婷

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
23 書 記 官 陳芊卉