

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

02 113年度重簡字第1520號

03 原 告 凡晞不動產有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 簡立杰

06 訴訟代理人 王嘉斌律師

07 被 告 王雅芳

08 上列當事人間請求給付仲介費事件，於民國113年10月25日言詞
09 辯論終結，本院判決如下：

10 主 文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事 實 及 理 由

14 一、原告起訴主張：

15 (一) 兩造於民國112年10月25日簽訂一般委託銷售契約書（下
16 稱系爭委託契約書），由被告委託原告銷售其所有坐落新
17 北市○○區○○路000○0號14樓房屋、停車位及坐落之土
18 地（下合稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）
19 1,880萬元，委託期間自112年10月25日起至112年11月10
20 日止，嗣於112年11月4日訴外人李憶慈願以1,800萬元買
21 受系爭房地，並簽立不動產買賣意願書及簽發「成軒機械
22 有限公司」於台灣中小企業銀行樹林分行，支票號碼：AH
23 0000000，金額50萬元之支票（下稱系爭支票），做為幹
24 旋金，被告則於112年11月5日同意改以1,800萬元出售系
25 爭房地，另簽訂委託事項變更契約書（下稱變更契約書）
26 予原告，同意給付原告仲介費用37萬元，同時收受系爭支
27 票後簽訂「買賣定金收據」，並於該買賣定金收據上，李
28 憶慈與被告約定於113年1月1日至7日前簽訂正式之買賣契
29 約，被告同時再次確認給付原告之仲介費用為37萬元。詎
30 料，於約定之113年1月7日前，被告竟不願出面與李憶慈

01 簽訂買賣契約，致使李憶慈向鈞院對被告提起113年度重
02 簡字第816號請求給付違約金事件（後已撤回起訴）之訴
03 訟，而被告亦未給付原告任何仲介費用。

04 （二）按系爭委託契約書第8條第3款已約定：「委託之遵守：有
05 下列情形之一者，均視為乙方（指原告，下同）已完成居
06 間仲介之義務....，甲方（指被告，下同）仍應支付第五
07 條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額支付予乙
08 方。....。②甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金
09 後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之
10 客戶簽立訂不動產買賣契約書時。」等情。本件被告已收
11 受李憶慈所交付之定金50萬元，然卻不願意與之簽訂買賣
12 契約出售系爭房地，此可歸責於被告，依前揭約定，被告
13 仍應給付原告仲介費用37萬元。為此，爰提起本件訴訟，
14 並聲明請求：被告應給付原告37萬元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並
16 願供擔保請准宣告假執行等事實。

17 二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：我已經賠給李憶慈
18 25萬元。當時是被騙簽訂系爭委託契約書，另於112年11月5
19 日，我在醫院上班，有跟對方說，已跟中信仲介公司簽專任
20 約，期間至112年12月31日，這段期間都不能買賣系爭房
21 地，但原告的仲介人員跟我套關係，跟我說約定在12月31日
22 以後如果要賣房子可以找他，他怕我將房子賣給別人，所以
23 希望我先簽約定合約書，因為我在上班，我不知道契約的詳
24 細內容，之後我沒有再簽其他文件。中信仲介公司的部分沒
25 有委託成功，但也沒有再與原告繼續簽其他文件，我沒有見
26 過買家，當天原告仲介人員有拿系爭支票給我，是空頭支
27 票。仲介有問我說要多少錢可以賣，我說至少1,800萬元以
28 上，他就寫了金額1,800萬元在變更契約書上，原告之仲介
29 人員名叫簡立杰，簡立杰在之前有先打電話給我，我說我在
30 上班，他就過來醫院；另我已在112年11月20日跟原告仲介
31 人員說系爭房地不賣了，原告仲介人員說買方會跟我索賠30

01 萬元，還要跟我要仲介費用，但我不知道113月1月1日至7日
02 間要簽正式買賣契約等情。

03 三、原告主張之前揭事實，業據其提出系爭委託契約書、不動產
04 買賣意願書、系爭支票、變更契約書、買賣定金收據等為
05 證，被告則以前開情詞置辯。而以被告所辯當時是被騙簽訂
06 系爭委託契約書，另於112年11月5日，係在醫院上班，與原
07 告仲介人員簽約定合約書（應係指變更契約書）時，不知道
08 契約的詳細內容，也不知道113月1月1日至7日間要簽正式買
09 賣契約等情，足以使本院認定本件先應審酌之主要爭點厥
10 為：（一）原告與被告簽訂系爭委託契約書及變更契約書
11 前，是否已提供被告合理之審閱期間？被告是否因而不受系
12 爭委託契約書及變更契約書條款之拘束？（二）原告依系爭
13 委託契約書第8條第3款約定，請求被告給付仲介費用37萬
14 元，是否有理由？經查：

15 （一）原告並未給予被告合理審閱期間，被告因而不受系爭委託
16 契約書及變更契約書條款之拘束，說明如下：

17 1 按「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂
18 立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化
19 契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網
20 際網路、或其他方法表示者，亦屬之。」次按「企業經
21 營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合
22 理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
23 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第
24 一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主
25 張該條款仍構成契約之內容。」消費者保護法第2條第7
26 款、第11條之1第1、2、3項分別定有明文。此有關合理
27 審閱期間規定之立法意旨，係為避免消費者在匆忙急迫
28 無心理準備之狀況下，未能詳細檢視契約內容及相關權
29 利義務即冒然簽立契約，而受定型化契約條款之拘束。

30 2 本件原告係不動產仲介經紀業者，以提供不動產買賣仲
31 介服務為營業，顯係消費者保護法所規範之企業經營

01 者，而觀其與被告簽訂之系爭委託契約書、變更契約書
02 內容，可知係由被告接受原告所提供之系爭房地買賣仲
03 介服務，藉以出售其所有之系爭房地，被告即係消費者
04 保護法所明定之消費者，兩造間就系爭委託契約書、變
05 更契約書所發生之法律關係，自屬消費者保護法所定義
06 之消費關係，而有消費者保護法之適用。另按「定型化
07 契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約
08 之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不
09 限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或
10 其他方法表示者，亦屬之。」「定型化契約：指以企業
11 經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一
12 部而訂立之契約。」消費者保護法第2條第7款、第9款
13 亦分別定有明文。本件原告為提供不動產仲介服務之企
14 業經營者，而所用之系爭委託契約書、變更契約書內容
15 係事先印就，係原告為與多數消費者訂立同類契約之
16 用，所提出預先擬定之契約條款，顯為一種定型化契
17 約，則依消費者保護法第11條之1第1項規定，原告與被
18 告簽訂系爭委託契約書、變更契約書前，應給予被告
19 合理審閱契約之期間。至於原告應給予合理審閱之期間
20 為多久？經內政部依消費者保法第11條之1第4項規定：
21 「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款
22 之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
23 型化契約之審閱期間。」於92年6月26日以內授中辦地
24 字第0920082745號公告之「不動產委託銷售定型化契約
25 應記載及不得記載事項」中之「壹、應記載事項一 契
26 約審閱期間 本定型化契約及其附件之審閱期間(不得少
27 於三日)。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。
28 但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」規定，可知
29 原告至少應給予被告3日審閱系爭委託契約書、變更契
30 約書之期間。

31 3 查本件系爭委託契約書所載之簽約日與攜回審閱日、委

01 託銷售期間之起算日均同為「112年12月25日」，而原
02 告對此事實，亦未加以爭執，足徵原告與被告簽訂系爭
03 委託契約書前，未給予被告攜回審閱，更遑論有給予3
04 日以上之審閱期間，自己違反消費者保護法第11條之1
05 第1項規定。至於前開變更契約書之第一欄位內雖載明
06 「委託人（指被告）業已於112年10月25日攜回審閱3
07 日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」，並
08 經被告簽名於欄位內，然實際上被告於112年11月5日簽
09 訂該變更契約書前並未看過契約內容，簽約當天才看
10 到，復為原告所是認，足見該變更契約書同樣未經被告
11 事先攜回審閱3天，仍不得認原告已依消費者保護法第1
12 1條之1第1項規定，給予被告合理審閱期間，則依同法
13 第11條之1第3項前段規定，系爭委託契約書、變更契約
14 書之條款並不構成契約之內容，被告因而不受條款之拘
15 束。

16 (二) 原告依系爭委託契約書第8條第3款約定，請求被告給付仲
17 介費用37萬元，為無理由，說明如下：按「委託之遵守：
18 有下列情形之一者，均視為乙方（指原告，下同）已完成
19 居間仲介之義務....，甲方（指被告，下同）仍應支付第
20 五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額支付予乙
21 方。....。②甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金
22 後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之
23 客戶簽立訂不動產買賣契約書時。」系爭委託契約書第8
24 條第3款固定有明文。然本件原告既未給予被告合理審閱
25 系爭委託契約書內容之期間，已違反消費者保護法第11條
26 之1第1項規定，該條款並不構成契約之內容，不能拘束被
27 告，已如前述。因此，原告依此約定條款，請求被告給付
28 仲介費用37萬元，即無理由。

29 四、綜上所述，原告依系爭委託契約書約定之法律關係，請求被
30 告給付37萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
31 年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回；又原告

01 之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁
02 回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
04 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁
05 之必要，併此敘明。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

07 法 官 趙義德

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

14 書記官 張裕昌