臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1389號

原　　告　麗莊不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉岑葳

訴訟代理人　鐘為盛律師

被　　告　易三妹

上列當事人間請求服務報酬等事件，本院於民國111年5月2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。

事實及理由

一、原告主張：被告將所有門牌號碼臺中市○區○○路000號6樓之2房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）委託原告銷售，委託銷售底價為新臺幣（下同）1,160萬元，委託期間自民國110年3月23日至同年9月30日止，並於110年3月23日（契約誤載為3月12日）簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）。嗣原告於110年4月18日尋得買方康崇弘同意以1,160萬元購買系爭房地，並簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書及確認書。經原告以電話通知被告，被告卻不願出面與買方簽訂買賣契約，並片面終止系爭契約。依系爭契約第6條第1項約定，原告已覓得買方，且其承購條件已達被告委託之銷售條件，並經原告通知被告後，被告拒絕與買方簽定買賣契約書，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付兩造約定之服務報酬464,000元予原告，並依系爭契約第6條第2項第3款約定，請求被給付原告按系爭契約約定之銷售總價百分之6計算之違約金696,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告116萬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)願供擔保，請准予假宣告執行。

二、被告則以：兩造於110年3月23日簽訂系爭契約，惟原告並未給予被告審閱系爭契約之期間，有違消費者保護法（下稱消保法）第11條之1之規定，被告自可主張不受系爭契約第6條之拘束。退言之，縱使系爭契約之條款為有效，惟兩造約明底價為1,160萬元，原告自始至終均未向被告表明已覓得買方願出價1,160萬元以上，且依原告法定代理人劉岑葳與被告間之對話足知，劉岑葳多次向被告指稱底價過高，應調降進行出售，不應堅持底價，嗣後才改稱有向被告表示已尋得買方出價達1,160萬元，實難使被告相信原告確實有得到買方1160萬元之開價，更難認附停止條件定金（斡旋金）委託書無事後取得之可能等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告將系爭房地委託原告銷售，委託銷售底價為1,160萬元，委託期間自110年3月23日至同年9月30日止，服務報酬為實際成交價百分之4，並於110年3月23日簽訂系爭契約，及系爭契約第6條第2項約定「有下列情形之一者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方（即被告）仍應支付第1項之報酬予乙方：(一)甲方於成交後自行與買方合意解除買賣契約者。(二)甲方與乙方覓得之買方私下成交者。(三)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書；或簽訂買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。(四)甲方提前終止本契約或委託期間屆滿後3個月內與乙方所曾媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交者，但經其他不動產仲介業之媒介而成交者，不在此限。」，同條第3項約定「前項(二)至(四)情形，甲方應另支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之6計算之違約金。」，業據提出建物及土地登記第二類謄本、系爭契約等件為證（見本院卷第17至27頁），亦為被告所不爭執，應堪信實。

(二)按消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人。此見消保法第2條第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商品或接受服務為其最終目的之交易行為。本件原告係依公司法成立之營利事業法人，登記所營事業包括不動產仲介經紀、不動產買賣、不動產租賃等事業，有其公司基本資料在卷可稽（見本院卷第299、300頁），原告提供被告居間仲介系爭房地出售之服務，核屬消保法所謂之企業經營者。原告與被告簽訂系爭契約，由原告提供被告仲介服務，被告則依約直接接受原告提供該項服務，而原告所提供之仲介服務，被告無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目的，應成立消費關係，被告為消保法所定之消費者，先予敘明。

(三)次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項前段定有明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。行政院消費者保護委員會公告不動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不得少於3日；又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1定有明文（最高法院110年度台上字第2837號、106年度台上字第2097判決意旨參照）。本件原告與被告於110年3月23日簽訂系爭契約，該契約以打字列印之內容，乃原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，為消保法第2條第7款所定之定型化契約。而系爭契約雖記載：「本定型化契約及其附件於110年3月23日經委託人攜回審閱3天（不得少於3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」等語，且經被告於「委託人簽章」欄位簽名（見

本院卷第25頁），惟被告實則並未事先攜回審閱，此為兩造所不爭執，堪認原告就系爭契約未提供被告合理審閱期間，已違反消保法第11條之1第1項規定。

(四)原告雖以證人即中信房屋向上加盟店職員洪順雄到庭結證：中信房屋全部都是加盟店；每家使用之委託銷售契約書內容均相同；被告於110年2月26日簽立委託銷售契約；嗣後有解約。因被告表示我們沒有給予契約審閱期，於110年3月19日向我們公司龔小姐提出的；被告表明系爭房地想要自己居住，向我們提出解約，理由是我們沒有給她審閱期，但是我們都有告知過被告等語（見本院卷第156、157頁），而其為中信房屋台中興大康橋加盟店，且系爭契約一式兩份，其上明文記載被告有3日審閱期之權利，被告有得閱覽系爭契約並充分瞭解契約內容之機會及能力，自簽約至原告提起本訴前，被告均未提出異議，被告以原告未提供審閱期間為由，抗辯系爭契約第6條約定不構成契約內容，顯失公平等語。惟證人洪順雄固證稱被告曾以中信房屋向上加盟店未提供審閱期間為由，主張解除契約，惟此僅為被告知悉契約審閱期間規定，尚無從逕認被告在無審閱期間情形下仍得審閱、瞭解及評估系爭契約條款，亦無從單憑此即認被告有放棄系爭契約審閱權利之情，被告亦非必然知悉中信房屋加盟店所使用之委託銷售契約書均相同。且消保法第11條之1之立法目的，既在維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果，已如前述。則為落實此項立法目的，除消費者明知契約條款內容而故意違反以謀取不當利益，或有其他明顯過度保護消費者將導致顯失公平之情形外，自不宜任意剝奪消費者之此項契約審閱權，更不宜僅因消費者在簽訂契約前有其他瞭解契約相關權利義務內容之機會，即例外排除消保法第11條之1第2項適用。尤其消保法第11條之1第1項為保障消費者「簽約前」審閱契約之權利，俾其決定是否簽訂契約，而明定企

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，以供消費者審閱全部條款內容，更不得以消費者在「簽約後」有相當期間審閱、瞭解及評估契約條款，即排除消保法第11條之1第2項規定之適用。以故，原告以被告曾有其他委託銷售系爭房屋之相關經驗，主張於簽訂系爭契約前已充分瞭解契約之權利義務關係，復以其在簽訂系爭契約後，已有3日以上之期間審閱、瞭解及評估契約條款為據，主張被告已有合理審閱契約期間等語，即非可採。

(五)況查：

1.依證人范哲耀到庭結證：伊是被告前同事；知悉被告要出售系爭房地；伊有介紹仲介予被告，好像是中信房屋向上店；簽約時伊不在場，只介紹伊朋友龔淑貞給被告認識，讓他們自己洽談；上開契約有解約，由伊協助處理的，因被告不太了解臺灣的法律，伊朋友龔淑貞可能也沒有跟被告說明一般簽或專簽，被告應該是跟中信簽專簽，後來便請伊幫忙去解約，至於原因伊不清楚，被告可能不知道專簽是只能給一家賣，所以希望能解約，後來有順利解除契約；中信房屋本來不願意解，但伊請朋友龔淑貞去請求拜託她上司才解約，藉由與龔淑貞的朋友交情，拜託她去幫忙談解約，伊原本和中信房屋其他人員談，但他們不理等語（見本院卷第190、191頁）。

2.審酌證人范哲耀就本件訴訟無直接利害關係，係就所親聞被告委託銷售房地之經過作證，且經本院告知刑法偽證罪處罰，而仍同意具結作證，應無甘冒偽證罪之風險而虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必要，是其證詞應屬客觀可信。是依上開證言，被告委託中信房屋向上加盟店銷售系爭房地，係因誤解專任委任與一般委任之意，業務人員又未詳為說明，始透過范哲耀與龔淑貞私人情誼商請解約，亦非簽約時即已審閱系爭契約，是被告事後雖曾另委託其他房屋仲介公司銷售系爭房地，並於嗣後解除契約，然上開解約原因與系爭契約第6條有關視為完成仲介之各款情形及違約金之約定無

涉。

(六)第按稱居間者，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；如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，民法第565條、第566條第1項定有明文，是居間契約之居間人依法本得請求報酬。再依內政部制訂不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，其中亦有關居間人收取服務報酬之約定（見本院卷第301至307頁），是原告就系爭契約縱未給予被告3日之審閱期間，該條有關服務報酬之約定，亦可適用民法或內政部制訂不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項予以補充，是原告於居間成立時，仍得請求被告給付居間報酬。至於系爭契約有關違約金之約定，於內政部制訂不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項並無相關約定，無從補充適用，是被告抗辯系爭契約第6條有關違約金之約定應不構成契約之內容，核屬有據。

(七)又原告依兩造間之居間契約居間成立時，固得請求被告報酬。惟查，依證人洪順雄證稱：一般跟買方簽斡旋金委託書時，若未收齊定金，斡旋金委託書不成立；委託書上有清楚載明就是總價的百分之2，但是會考量當天當下買方可以無法提出，當下會簽立部分金額，之後再後補差額，若金額太大，也會用開立支票的方式，就是會讓買方補足總價百分之2的定金，甚至更高；會記載當天收的金額，餘額要補足的部分，會記載契約下方其他條件，或請買方開立本票方式（見本院卷第160頁），則依原告提出之附停止條件定金（斡旋金）委託書所載，買方對系爭房地之出價為1,160萬元，應提出232,000元之附停止條件定金（計算式：1,160萬元×2%＝232,000元），當時收取之附停止條件定金卻僅2萬元，且無任何有關補足差額之記載（見本院卷第29頁），亦與證人即買方康宗弘到庭結證：當天伊和原告簽訂附停止條件定金斡旋金委託書，有支付定金2萬元；只有付2萬元定金，係因仲介說這樣伊就付這樣等語相符（見本院卷第154

頁）。是康宗弘既未依附停止條件定金（斡旋金）委託書之約定交付足額定金，該附停止條件定金（斡旋金）委託書未有效成立，自難認原告就系爭房地買賣之居間已成立，原告請求被告給付居間報酬，洵屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付服務報酬464,000元及違約金696,000元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　27　　日

民事第六庭　　法　官　楊雅婷

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　謝其任