

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第1442號

原告 中冠不動產有限公司

法定代理人 陳雪惠

訴訟代理人 龔錦堂

被告 萬秀芳

訴訟代理人 顏福楨律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國111年11月6日，以通訊軟體LINE告知訴外人即原告公司經理劉國清，有意購買劉國清於LINE所刊登之太平邊間庭院~電梯孝親房別墅（即門牌號碼：臺中市○○區○○00街00巷0弄0號物，下稱系爭房地），嗣劉國清於同年11月12日聯絡屋主及被告同往系爭房地參觀後，兩造於111年11月13日約定被告委託原告以新臺幣32,000,000元進行議價，及支付50,000元之議價保證金與原告，兩造並簽訂買賣議價委託書及確認書（下分稱系爭委託書、確認書，合稱系爭契約），議價期間至111年11月20日止，因議價期間屆滿時仍未能議價成功，原告已依約退保證金與被告，詎原告嗣後發現系爭建物已於111年12月23日以買賣為原因出售，並於112年2月16日辦理移轉登記與被告，依系爭確認書其他約定與說明第3條約定，被告於委託期限屆滿後2個月內，與賣方成交者，視為受託人已完成義務，被告仍應依系爭確認書第2條約定給付購屋總價百分之1之服務費，系爭房地交易總額為36,500,000元，被告應給付原告之服務費為365,000元

(計算式： $000000000 \times 1\% = 365000$)。爰依系爭契約，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告365,000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、被告則以：

系爭契約係消費者保護法（下稱消保法）第2條第7、9款所規定之定型化契約條款、定型化契約，原告於111年11月12日帶同被告參觀系爭房地，翌日兩造即簽訂系爭契約，原告未依消保法第11條之1規定，提供合理足夠的3日審閱時間讓被告審閱，以充分了解定型化契約條款之機會，系爭確認書第3條之約定應不構成兩造契約內容，對被告並無拘束力等語置辯。並聲明：①原告之訴駁回；②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張兩造於111年11月13日簽訂系爭契約，約定被告委託原告以3,200萬元進行議價，被告並給付50,000元之議價保證金，因約定之議價期間屆滿，原告仍未能議價成功，原告已依約退還議價保證金與被告，被告於111年12月23日購買系爭建物，並於112年2月16日完成所有權移轉登記，系爭確認書其他約定與說明第3條約定，被告於委託期限屆滿後2個月內，與賣方成交者，視為受託人已完成義務，被告應依系爭確認書第2條約定給付購屋總價百分之1之服務費，而系爭房地交易總額為36,500,000元等情，業據原告提出系爭契約、通訊軟體LINE對話記錄、系爭房地之建物第一類謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網網路查詢資料等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。

(二)、按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約

01 之用，所提出預先擬定之契約條款。此觀諸消費者保護法
02 （下稱消保法）第2條第1款、第2款、第3款、第7款等規定
03 即明。經查，系爭契約書約定被告委託原告以32,000,000元
04 進行議價，並支付50,000元議價保證金與原告，倘系爭房地
05 經買賣成立時，被告應給付原告服務報酬等情，為兩造所不
06 爭執，系爭契約之性質應屬民法居間契約。又依系爭契約記
07 載內容及形式，係企業經營者即原告單方所預先擬定之定型
08 化契約，且係屬消費關係，系爭契約之約定，係屬消保法第
09 2條第7款之定型化契約條款，堪予確定。

10 (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
11 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
12 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項
13 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
14 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
15 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
16 項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1定有明
17 文，而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不
18 動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不
19 動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。經查，系
20 爭契約包含系爭委託書及系爭確認書，兩份係印製於同一張
21 書紙上，其上所印製之編號亦均記載為「編號：M95066
22 1」，簽署日期復同為111年11月13日所簽，此為兩造所不爭
23 執，復有系爭契約附卷可佐（見本院卷第19頁），足見系爭
24 委託書及系爭確認書為同一契約之兩部分甚明。

25 (四)、次查，系爭委託書固記載「本契約及其附件於中華民國111
26 年11月13日經委託人攜回審閱3日」，並經被告簽名，惟兩
27 造對系爭契約係111年11月13日簽訂，原告並未將系爭契約
28 交由被告攜回3日審閱，此為兩造所不爭執，核與證人劉國
29 清亦於本院證稱：「【（提示原證1委託書、確認書，本院
30 卷第19頁）確認書跟委託書萬秀芳的簽名是什麼時候簽
31 的？】111年11月13日簽名的」、「（你在111年11月13日簽

01 名前有沒有把確認書跟委託書的書面交給被告看過？）沒
02 有」等語（見本院卷第139頁）；及證人林瑞淙即被告之配
03 偶亦於本院結證稱：「【（提示確認書及議價委託書）有沒
04 有看過確認書及議價委託書？】有」、「（你在什麼時候什
05 麼地方看過？）111年11月13日在十甲東路路易莎咖啡」、
06 「（上面萬秀芳的簽名是不是你太太的簽名？）是」、
07 「（劉國清在簽約的時候，就契約的內容有無跟你太太說什
08 麼？）沒有說什麼」、「（劉國清有沒有跟你們解釋確認書
09 及買賣議價委託書的內容？）沒有，只有叫我太太簽名而
10 已」、「（劉國清有無跟你太太說逾三天後若無異議合約生
11 效執行？）沒有」等語相符（見本院卷第143-144頁）。益
12 證原告並未將系爭契約交由被告攜回審閱3日，已違反消保
13 法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，僅生由原告單
14 方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，且被
15 告亦已為此抗辯，系爭確認書第3條既經被告抗辯違反審閱
16 期之規定，而不列入系爭契約內，原告本於系爭確認書第3
17 條、第2條約定，請求被告給付服務費，即屬無據，不應准
18 許。

19 (五)、再按「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請
20 求報酬」，民法第568條第1項定有明文。另按「民法第529
21 條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之
22 種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，
23 一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介：他方給付報
24 酬之契約而言(民法第565條)。是居間契約為勞務給付契約
25 之一種，其與委任契約不同者(一)居間之內容限於他人間行為
26 之媒介，且以有償為原則。(二)居間人報酬之請求，以契約因
27 其報告或媒介而成立者為限。(三)所支出之費用非經約定，不
28 得請求償還(民法第568條)，從而居間契約之有關規定應優
29 先於委任契約之規定而適用」（最高法院79年度台上字第57
30 9號判決意旨參照）再查，系爭確認書第3條定固有上開約
31 定，惟系爭契約並未約定在委託期間內，不得自行購買或另

01 行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為之專屬授權
02 之約定。而在委託議價期間內，原告為系爭房地委託議價所
03 為支出，均為營運成本之內，由原告自行負擔，原告依系爭
04 契約所支出之勞力、時間、費用本係其營運過程中之一環，
05 且該等付出為原告所得預見，原告願意付出勞力、時間、費
06 用之原因，係基於議價成功後，被告應給付總價百分之1之
07 服務報酬，惟若議價並未成功，委託人即被告無給付服務報
08 酬之義務，原告就已付出之服務應屬其營業成本，並無報酬
09 請求權。亦即受託人即使有相當服務之付出，然若委託人與
10 賣方之成交，與受託人提供之服務不具直接關係，或與他人
11 之努力更具直接關係者，則受託人就其已付出之服務仍無報
12 酬請求權存在可言。本件被告委託原告之議價於議價期間屆
13 滿時並未成功，原告之居間尚未達成功階段，買賣雙方尚未
14 成為買賣契約當事人，即令事後經由其他媒介者促成買賣雙
15 方就價金達成合意，應認居間工作係由該名媒介者所完成，
16 原告既未達到媒介成功之程度而未完成居間工作，即無系
17 爭確認書第3條之適用，附此說明。

18 (六)、從而，原告依系爭確認書第3條約定，訴請被告給付服務費3
19 65,000元本息，為無理由，應予駁回。

20 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，併此敘明。

23 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
25 臺中簡易庭 法 官 李立傑

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

