臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第592號

原　　告　幸福家事業有限公司後甲分公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

被　　告　王雅菁

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王奐淳律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，經本院於民國110年12月22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、原告起訴主張：

兩造於民國109年11月1日就被告所有之門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號房屋及其基地(下稱系爭房地）簽立一般委託銷售契約書(下稱系爭一般委託銷售契約書)及委託事項變更契約書(下稱系爭委託事項變更契約書)，系爭一般委託銷售契約書委託銷售金額為新臺幣(下同)1,680萬元，系爭委託事項變更契約書則將委託銷售金額變更為1,550萬元至1,680萬元。嗣訴外人李秀鑾於110年1月12日向原告提出以1,550萬元價格承買系爭房地，並交付現金3萬元，茲因買方出價已達被告委託銷售價格，原告遂依被告授權代理收受定金。原告於110年1月12日以LINE通訊軟體通知被告。被告於接獲成交通知後，同意於同年月19日晚間與李秀鑾簽定不動產買賣契約書。詎料，簽約當日被告未履行簽約義務，顯係可歸責於被告之事由，而無法與李秀鑾簽立系爭房地之買賣契約。爰依系爭一般銷售委託契約書第8條第3項第2款，

請求被告給付原告62萬元之服務報酬；並依同條第4項，請求被告給付原告31萬元之懲罰性違約金。並聲明：被告應給付原告93萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

原告就系爭一般委託銷售契約書，未給予被告合理審閱期間，依消費者保護法第11條之1規定，其中關於系爭一般委託銷售契約書第8條服務報酬之約定，應不構成契約內容。被告之前曾數次委託出售房地，第3次委託原告出售系爭房地並簽立系爭一般委託銷售契約書，詎料原告未依循往例依被告要求，於系爭一般委託銷售契約書及系爭委託事項變更契約書記載，被告欲實拿之金額為1,550萬元，遂與被告發生爭執。兩造雙方雖有爭議，然被告仍於110年1月19日晚上7點至原告善化店欲與李秀鑾簽約，雖因原告聯絡疏失造成當日無法簽約成功後，被告仍然叮囑原告再約買方簽約，詎料原告竟以可歸責於被告之事由，退還定金與李秀鑾，並主張依系爭一般委託銷售契約書第8條規定應予賠償，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願提供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於109年11月1日就系爭房地簽立系爭一般委託銷售契約書及系爭委託事項變更契約書，系爭一般委託銷售契約書委託銷售金額為1,680萬元，系爭委託事項變更契約書則將委託銷售金額變更為1,550萬元至1,680萬元。

㈡被告與其夫楊正宏除系爭房地委託原告出售外，尚曾委託原告出售門牌號碼臺南市○市區○○○000號建物及臺南市○○區○○○000號、427號建物。

㈢訴外人楊正宏於110年1月16日以LINE通訊軟體向原告表示：「請告知買方1/19星期二晚上07:00，簽約事宜」；原告則回應：「已通知買方1/19號晚上在我們善化店簽約，但因從屏東高雄過來，買方是說晚上8點他們可以」。

㈣110年1月19日簽約未果後，買方不願購買系爭房地，原告即將定金三萬元返還予買方。

㈤兩造同意以被附件一編號一至二十六、二十八至一二二，修正後之譯文內容做為兩造110年1月19日簽約當時的內容結果。

四、兩造爭執事項：

原告依據系爭一般委託銷售契約書第8條第3項第2款及第4項，主張被告應給付服務報酬62萬元及賠償違約金31萬元共計93萬元予原告，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠被告抗辯原告未給予伊合理期間審閱契約，依消保法第11條之1規定，服務報酬之約定應不構成契約內容等情，為原告所否認。經查，系爭一般委託銷售契約書係於109年11月1日簽訂。依消保法第11條之1第1項、第2項規定，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，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，及內政部92年6月26日公告修正之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。惟該條規定係為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，倘消費者於訂約當時對於契約條款內容業已明瞭知悉，並自願放棄其審閱期間之權利，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘消費者已有充分了解契約條款之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄審閱期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影響。而系爭一般委託銷售契約書為定型化契約，委託人被告本人於該契約第1頁書寫「已充分瞭解契約內容，同意不行使三日審閱權」之部分簽名（見司促卷第11頁），且被告與其夫楊正宏除系爭房地委託原告出售外，尚曾委託原告出售門牌

號碼臺南市○市區○○○000號建物及臺南市○○區○○○000號、427號建物等情，業如前述，堪認被告就系爭一般委託銷售契約書之內容約款已有相當程度了解，始會同意在上開部分簽名，否則自會當場向原告提出異議或表示質疑，或要求攜回合約思考，而非同意當場簽約，是本件難認原告有違反上開消費者保護法關於審閱期間之規定。

㈡依系爭一般委託銷售契約書第8條第3項第2款約定，乙方(即原告)代理甲方(即被告)收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付原約定（即成交價額百分之四)之服務報酬予乙方；及同條第4項約定，前項第2款之情形甲方除應支付原約定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價百分之二之懲罰性違約金。本件原告主張因本件被告不願與原告所介紹之客戶李秀鑾簽訂系爭房地買賣契約書，被告違反上開系爭一般委託銷售契約書第8條第3項、第4項之規定等情，亦為被告所否認。經查：

1.觀諸證人陳博俊即原告員工與被告之夫楊正宏LINE對話內容，110年1月16日楊正宏向陳博俊表示：「請告知買方1/19星期二晚上07:00，簽約事宜」；陳博俊則回應：「已通知買方1/19號晚上在我們善化店簽約，但因從屏東高雄過來，買方是說晚上8點他們可以」。惟所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院110台上字第2766號判決意旨參照）。本件被告除委託原告出售系爭房地外，曾委託原告出售其他房屋，已如前述。另觀諸陳博俊與楊正宏109年11月17日楊正宏委託陳博俊出售其他房屋，約定何時與買方見面簽約之LINE對話內容，陳博俊向楊正宏稱：「楊先生午安，買方這邊有問這週六下午三點左右的時間方便

嗎」。楊正宏稱：「可以約11/30晚上嗎？」。陳博俊稱：「我來問問看，晚上幾點方便」。楊正宏稱：「晚上7：00後該都可以」、「再麻煩你協調一下，最好是11/30晚上」。陳博俊：「好，我盡力跟同事去協調」。楊正宏：「是的，8點時間比較趕，可能9點可以到」。陳博俊：「好，我來確認看看，如果可以也不用這麼趕」、「星期六晚上8點在善化店，我有跟他們說會慢些，所以盡量趕8點即可」。楊正宏：「好，但可能9點比較行哦」。陳博俊稱：「有跟他們說，他們先到就先寫他們的部分」等情，有兩造之LINE對話內容附卷可查（見卷一第125頁至第129頁）。足徵，楊正宏之前委託原告出售其他房屋時，原告對於被告何時得以至原告處與買方簽約，乃一再與楊正宏確認，待楊正宏確認何時得以至原告處簽約後，再與賣方確認時間，又與楊正宏確認後，才確認買賣雙方何時至原告處簽約之時間。惟陳博俊就系爭房地與楊正宏約定何時與買方至原告處簽約，楊正宏於110年1月16日以LINE通訊軟體向陳博俊表示：「請告知買方1/19星期二晚上07:00，簽約事宜」；陳博俊則回應：「已通知買方1/19號晚上在我們善化店簽約，但因從屏東高雄過來，買方是說晚上8點他們可以」，楊正宏雖閱讀陳博俊上開訊息，然未回覆陳博俊其同意將見面時間改為晚上8點。陳博俊亦未再向楊正宏確認是否同意改為晚上8點，顯與兩造之前合作出售房地約定何時簽約之情事相違。依上開說明，兩造間就約定何時簽約此一情事，依例，陳博俊會先向楊正宏確認何時得以簽約，且一再與買賣雙方確認時間後，始約定簽約時間。然陳博俊就系爭房屋與被告約定何時與買方簽約，陳博俊僅單純告知楊正宏買方得於何時簽約，未與楊正宏確認是否得改為買方欲前往簽約之時間，逕以楊正宏已閱讀買方得於當日晚上8點簽約，未再與楊正宏確認，顯違反兩造以往合作之模式，是以，原告抗辯楊正宏閱讀陳博俊傳送買方何時得簽約之訊息，即得遽認被告默示同意於上開時間與買方簽約等情，係屬無據，自非可採。

2.本件陳博俊身為被告委託出售之房仲人員，對於被告何時得與買方簽約一事，未能完善處理，自行以為被告可接受晚上8點簽約，造成系爭房地之買賣雙方，因為簽約時間約定不同，而均心生不悅。嗣後，楊正宏向陳博俊以LINE通訊軟體表示：「我們約定7點，我準時到達簽約，你再次未經我同意擅自變更簽約時間至8點，導致買賣雙方無法同時簽約，如果買方有心要簽約我們再約時間，如果不要，我也沒辦法」。益徵，楊正宏並未對陳博俊表示，其拒絕與買方簽約，反係向陳博俊表示若買方有心要簽約，我們再約時間等情。詎料，陳博俊竟回覆楊正宏稱：「所以，我這邊就依您的意思返還定金」。證人陳博俊雖於本院審理時證述：買方特地從屏東上來簽約，買方到場有跟被告及楊正宏碰到面，但被告及楊正宏掉頭就走，買方覺得無法忍受這樣的行為，現在伊有跟買方溝通，但無效，而當時買方說如果被告返還定金，就不要求定金加倍返還等語（見卷一第348頁）。惟本件系爭房地買賣雙方就簽約時間產生不悅，乃因陳博俊未能善盡仲介人員之義務所致，已如前述。而陳博俊對於造成系爭房地買賣雙方簽約不悅後，對於楊正宏表示要陳博俊確認買方是否有意再行簽約，而非要求陳博俊返還定金與買方，陳博俊竟自行違反楊正宏之意，表示要將定金返還買方。顯見，陳博俊未能忠實依循委託者之意，向買方詢問是否再行約定時間簽訂系爭房地之買賣契約，擅自將定金返還與買方，顯然違反委託者之本意等情無訛。是以，本件被告未能與買方簽訂系爭房地之買賣契約，並非可歸責於被告所致，乃因原告員工陳博俊未能善盡仲介人員之仲介義務所造成，從而，原告主張被告違反系爭一般委託銷售契約書第8條第3項、第4項規定，係屬無據，尚難採憑。

六、綜上所述，本件非因可歸責於被告之事由而不願或無法與買方簽立系爭房屋不動產買賣契約，已如前述，從而原告主張依據系爭一般委託銷售契約書第8條第3項、第4項約定，請求被告應給付原告93萬元，及自支付命令送達翌日起至清償

日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日

民事第四庭　　法　官　葉淑儀

以上正本係照原本作成。

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　　1　　月　　20　　日

書記官　林幸萱