

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1580號

原告 鑫東亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張雅斐

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 林展榮

訴訟代理人 陳佩琪律師

鍾旺良律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國113年12月19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：

(一)被告將其所有門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷00號房屋及其基地（下稱系爭房地）委託原告銷售，並於112年8月20日與原告簽立系爭房地專任委託銷售契約書（下稱系爭委銷契約）、委託銷售契約內容變更同意書，約定系爭房地委託銷售總價為新臺幣（下同）1,580萬元，專任委託銷售期間自112年8月20日起至113年8月30日止，如經原告介紹之買方出價達底價者，買賣視為成交，原告並指派專業不動產經紀人員王雪兒（本名王雅慧）負責系爭房地銷售事宜。嗣因於買方出價、系爭房地之地理位置及車輛出入通行動線不便之故，難覓得合適之買家，為此兩造遂於112年12月5日再合意簽訂委託銷售契約內容變更同意書，變更系爭房地委託銷售底價為1,300萬元，故自此被告委託原告銷售系爭房地得成交之價格即為1,300萬元至1,580萬元區間。自112年8月起至113年7月止，原告與王雪兒均致力於以各種管道銷售系爭房地，並不間斷有客

01 戶聯繫原告公司或經同業仲介經紀人員介紹而前往看屋，
02 嗣於113年7月10日，經由住商不動產台南國平加盟店經理
03 林榮業之聯繫並帶看，有客戶鄭雅尹欲以1,300萬元購買
04 系爭房地，並於同月13日簽立買賣議價委託書、下斡旋金
05 10萬元，王雪兒因此於同月14日通知被告系爭房地業已達
06 兩造前所委託銷售底價而成交出售。

07 (二)詎被告竟無端於委託銷售期間未到期前之113年7月12日，
08 傳訊予王雪兒稱：「本人林榮展確定不銷售本標的物，與
09 貴公司中信房屋湖美加盟店即日起終止買賣委託合約，並
10 且下架所有相關本標的物廣告及帶看事宜」等語，單方面
11 向原告為終止系爭委銷契約之意思表示；卻復於同月13至
12 15日期間向王雪兒陳稱：「如果你們堅持要我賣，那我開
13 價就是底價，我就是要賣1,580萬元」、「我要繼續賣，
14 但底價改為1,580萬」等語，單方面調整系爭房地委託銷
15 售價至1,580萬元，惟未經原告同意及簽立書面資料。而
16 系爭銷售契約第壹部分「銷售條件」第2條第2項後段約
17 定：「本契約書約定之銷售總價，非經甲、乙雙方書面同
18 意，任何一方不得片面調整售價」，故被告雖於113年7月13
19 日單方面更改銷售底價為1,580萬元，然原告並未同意，
20 兩造未達成變更銷售底價之合意，更遑論書面之同意，自
21 不生變更銷售底價之效力，是訴外人鄭雅尹既於113年7月
22 13日出價1,300萬元，已達底價，系爭房地之買賣視為成
23 交，被告負出面偕同簽訂系爭房地不動產買賣契約之義
24 務，然原告數次聯繫催告被告，請求伊出面偕同鄭雅尹辦
25 理系爭房地買賣契約簽約事宜，被告均未置理，亦拒絕履
26 行，實已違反契約義務，原告自得依系爭委銷售契約第貳
27 部分「甲、乙雙方之權利義務」第6條第1項、同條第5項
28 第4款、第7條第2項約定，先位請求被告給付以系爭房地
29 委託銷售底價1,300萬元4%計算之服務報酬52萬元，暨6%
30 之違約金78萬元，合計130萬元。若認被告已於113年7月1
31 2日終止系爭委銷契約，因原告暨王雪兒於受託銷售系爭

01 房地後，均盡心盡力以各種管道、方式銷售，未敢懈怠，
02 被告無端於銷售期間未到期前即終止系爭委銷契約，顯非
03 可歸責於原告之事由，枉費原告多月來付出之心血、勞力
04 及成本，爰備位依系爭委銷契約第貳部分第6條第1項、同
05 條第5項第1款、第7條第1項之約定，請求被告給付以系爭
06 房地委託銷售底價1,300萬元4%計算之服務報酬52萬元，
07 暨4%之違約金52萬元，合計104萬元。

08 (三)對被告抗辯之陳述：

09 系爭房地之銷售事宜，始於112年7月16日被告之父林正
10 華、母薛燕玲與王雪兒接洽，原告當日即將專任委託銷售
11 契約書交付林正華、薛燕玲及被告審閱，已予其等3日之
12 契約審閱期，薛燕玲復於112年7月20日與王雪兒簽立專任
13 委託契約。嗣林正華為規劃財產，授權被告於112年8月20
14 日重新簽立與前契約相同之系爭委銷契約，且被告於簽署
15 系爭委銷契約時，對契約內容並無提出任何異議，足認承
16 接前份契約，亦已給予被告3日之審閱期。又前契約及系
17 爭委銷契約第貳部分第6條、第7條之約定內容乃關於原告
18 服務報酬之數額及出賣人如有該等約定所列違約情形，仍
19 應給付服務報酬、違約金之相關事項，難認對被告顯非公
20 平；且該等約定之文字、用語，均與法律或房地買賣專業
21 無涉，縱被告不具法律專業知識，亦應可清楚理解該等約
22 定之內容，另該等約定前特別標示星號提醒簽約人注意，
23 並以手寫方式填寫服務報酬之數額為實際成交價之百分之
24 「四」，112年8月20日簽約時林正華、薛燕玲及被告均在
25 場，其等既於112年7月16日時已知悉前份契約，衡諸常情
26 理應知悉於簽立任何文件前應詳閱內容始為簽名，更於簽
27 立系爭委銷契約後攜回而有詳細審閱之機會，然被告及薛
28 燕玲自112年7月20日簽約時起至被告於113年7月12日以LI
29 NE表示終止契約前，均未曾表示異議，於銷售系爭房地期
30 間，仍持續與原告所屬人員討論帶看及契約相關事宜，應
31 認其等對系爭委銷契約重要之點均有明確認識，縱認系爭

01 委銷契約未予被告3日契約審閱期，仍已因期間之經過而
02 治癒，被告不得事後再任意爭執原告未提供合理審閱期
03 間，始符公允。又原告已依約提出簽約前近3個月的實價
04 登錄價格，系爭房地與被告提出之湖美一街其他3筆房地
05 成交資訊之現況條件並不相同，無法以該3筆房地作為系
06 爭房地之比較標的，且系爭房地之出售價格係被告自主決
07 定，仲介人員無法代其決定。

08 (四)聲明：

09 1. 先位聲明：

10 (1)被告應給付原告130萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

12 (2)願供擔保請准宣告假執行。

13 2. 備位聲明：

14 (1)被告應給付原告104萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

16 (2)願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)系爭房地原為被告父親林正華所有，因林正華肝癌末期加
19 上被告之母身體狀況不佳，需出賣系爭房地以籌措醫藥
20 費，原先由林正華委託原告出售，嗣林正華於112年9月4
21 日離世，之後由繼承人間協議由被告單獨繼承系爭房地，
22 並於112年12月22日登記為所有人。

23 (二)仲介王雪兒於112年7月16日到被告家中，提出原證9專任
24 委託銷售契約書請林正華簽名，除簽名外，其餘手寫文字
25 均由王雪兒書寫，簽約過程相當短暫，未詳細說明契約條
26 款內容或事前提供契約書審閱，而林正華當時已癌末病痛
27 纏身，難以逐條理解契約內容及穩定簽名。而被告當時在
28 屋內其他空間，並未在簽約現場，且系爭房地當時是林正
29 華名下財產，被告雖為子女，但並無義務與權利詳閱該份
30 契約。嗣因林正華病情惡化，王雪兒擔心其不久於人世影
31 響後續委賣，故向被告之母表示須由被告重新簽立1份委

01 託銷售契約書，並於112年8月20日將系爭委銷契約拿到被
02 告家中請被告簽名；被告雖112年8月20日於系爭銷售契約
03 第1頁上方所記載：「本定型化契約及其附件於中華民國1
04 12年8月20日經委託人攜回審閱三天（不得少於三日）
05 ……」等文字右側簽名（然日期非被告填寫，系爭委銷契
06 約上僅簽名與年籍資料為被告親簽），但原告未依約給予
07 被告3日之契約審閱期，且該契約為原告預擬，王雪兒於
08 簽約前並未向被告詳細說明「專任委託銷售契約書」之契
09 約條款內容與法律效果，亦未告知「專任委託」與「一般
10 委託」之差異，致被告無磋商變更之餘地，業已違反消費
11 者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定，依同條第
12 3項規定，被告主張系爭委銷契約第壹部分第2條第2項、
13 第貳部分第6條第5項、第7條之定型化契約條款均不構成
14 契約之內容。此外，系爭委銷契約第貳部分第6條第5項、
15 第7條之約定，壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約
16 之自由，剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，
17 而喪失居間契約謀由委託人利益之立法意旨，排除民法第
18 568條第1項契約成立始得請求報酬之規定，與居間契約之
19 立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2、3款規定，
20 顯失公平而無效。原告依前開條款所為之請求，並無所
21 據。

22 (三)原告之代理人或使用人王雪兒於112年8月20日持系爭委銷
23 契約至被告家中簽約時，並未依系爭委銷售契約第貳部分
24 第2條第2項約定，據實提供3個月內之成交行情與實價登
25 錄資料予被告參考，即要求被告於系爭委銷契約上寫上銷
26 售總價為1,580萬元，同時在契約變更同意書寫上底價為
27 1,350萬元，嗣於112年12月5日還以會比較好賣為由，要
28 求被告簽立契約變更同意書降低底價至1,300萬元。事後
29 經被告查詢實價登錄資訊，該地段相似條件但面積較小之
30 其他不動產成交價格竟已高達1,820萬元，倘按原告誘導
31 被告同意變更之底價出售，被告將蒙受鉅大損失，是原告

01 違反系爭委銷契約第貳部分第2條第2項所定義務，被告得
02 悉遭原告誑騙以低價出售時後，未與原告所稱之買方簽署
03 買賣契約，實係可歸責於原告之事由所致，被告並無債務
04 不履行情事，非可歸責於被告。

05 (四)被告雖於113年7月12日以LINE傳訊予王雪兒表示即日起終
06 止系爭委銷契約等語，然被告嗣於113年7月13日傳訊予王
07 雪兒稱「我開價就是底價，我就是要賣1580萬」、「如果
08 妳們堅持要我賣，那我開價就是底價我就是要賣1580萬」
09 等語時，王雪兒僅回復「你現在要改成開價1580萬元，就
10 是底價這個要改合約金額需你簽名」等語，足見原告已同
11 意得變更底價，原告復未舉證證明欲變更委託銷售條件需
12 以書面為之，則其主張上開底價之變更不拘束原告，即無
13 可採。且被告為未收受買賣議價委託之正本及議價保證金
14 10萬元，該書面是否存在？形式上是否真正？均非無疑，
15 被告在未收受斡旋單正本且底價未符合1,580萬元之情形
16 下，拒絕以此條件與買方締約，並無違約之情事。且依原
17 告所提出之買賣議價委託書，記載買方鄭雅尹已於113年7
18 月19日撤回議價之要約，應視為自始未為要約，即無所謂
19 原告媒介之買方已達銷售條件之情。又自王雪兒上開LINE
20 訊息內容，及原告於113年7月14日仍以居間人身份接受買
21 方議價委託並收受斡旋金，足見兩造共識應均認系爭委銷
22 契約並未終止；況縱認被告已於113年7月12日單方面終止
23 契約，亦係因原告未履行其提供成交行情與實價登錄資料
24 之義務，隱瞞附近實際成交行情，及王雪兒要求被告低於
25 底價出售，又不說明是否確有買方出現及出價多少，亦為
26 調查買方之履行能力、訂約能力，致被告無法信任原告之
27 故，是被告終止契約之原因顯可歸責於原告。則原告以被
28 告單方終止契約為據，依系爭委銷契約第貳部分第6條第5
29 項第1款、第7條第1款，向原告請求4%服務報酬及4%違約
30 金，亦無理由。

31 (五)聲明：

01 1. 原告之訴駁回。

02 2. 如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

03 三、兩造不爭執事項如下（本院卷第329、330頁）

04 （一）被告於112年8月20日簽訂本院卷第195至211頁之系爭委銷
05 契約及委託銷售契約內容變更同意書（下稱第一份同意
06 書），將系爭房地（原為被告之父林正華所有，林正華於
07 112年9月4日過世後，被告於112年12月22日以分割繼承為
08 原因登記為系爭房地所有人）委託原告居間仲介銷售，委
09 託銷售價格為1,350萬元【系爭委銷契約所載委託銷售價
10 格（底價）為1,580萬元，然同時簽訂之第一份同意書約
11 定將委託銷售價格變更為1,350萬元】。嗣被告於112年12
12 月5日，另行簽訂本院卷第213頁之第二份委託銷售契約內
13 容變更同意書，將委託銷售價格變更為1,300萬元。負責
14 此房地銷售案之原告公司經紀營業員為王雅慧（王雪
15 兒）。

16 （二）系爭委銷契約係原告為與多數消費者訂立同類契約之用，
17 所提出預先擬定之契約條款。

18 （三）被告於113年7月12日以LINE傳訊予王雅慧，表示其確定不
19 銷售系爭房地，即日起終止系爭委銷契約（本院卷第12
20 1、221頁）。

21 四、得心證之理由：

22 （一）按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費
23 者訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款。定型化
24 契約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約
25 內容之全部或一部而訂定之契約。消保法第2條第7款、第
26 9款定有明文。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約
27 前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內
28 容。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。中央
29 主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要
30 性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約
31 之審閱期間。則為同法第11條之1第1項、第3項前段、第4

01 項所明定。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通
02 過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
03 項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於
04 3日。該審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權
05 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
06 款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營
07 者未提供合理「審閱期間」之法律效果。又按企業經營者
08 與消費者訂立定型化契約，主張符合消保法第11條之1第1
09 項規定之事實者，就其事實負舉證責任，此觀諸消保法第
10 17條之1規定自明。

11 (二)本件原告為不動產仲介經紀業者，並以提供不動產買賣仲
12 介服務為業，自屬消保法所規範之企業經營者；而系爭委
13 銷契約係原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出
14 預先擬定之契約條款，核屬消保法所稱之定型化契約。是
15 兩造間就系爭委銷契約所發生之法律關係，自屬消保法所
16 稱之消費關係，應有前揭消保法規定之適用。查系爭委銷
17 契約文首雖記載「本定型化契約及其附件於中華民國112
18 年8月20日經委託人攜回審閱三天」等語，然該契約文末
19 所記載之簽約日期同為112年8月20日，兩造亦不爭執原告
20 之不動產經紀人員王雅慧係於112年8月20日將系爭委銷契
21 約交予被告，並經被告於同日簽署，足認原告與被告訂立
22 系爭委銷契約前，並未給予被告前開「不動產委託銷售定
23 型化契約應記載及不得記載事項」所定之3日合理審閱期
24 間。

25 (三)原告雖以其於112年7月16日即將與系爭委銷契約相同之專
26 任委託銷售契約書交付被告審閱為由，主張應認為其已給
27 予被告3日契約審閱期，然為被告所否認；而依原告所提
28 出之本院卷第291至296頁專任委託銷售契約書，僅能認定
29 被告之父林正華曾於112年7月16日，因委託原告銷售系爭
30 房地，而與原告訂立內容與系爭委銷契約相同之上開專任
31 委託銷售契約書；然簽立此契約者為林正華，並非被告，

01 自不能據此即認被告曾閱覽過林正華所簽立之契約，更違
02 論能充分瞭解契約之內容。此外，原告復未能舉出其他證
03 據證明與被告訂立系爭委銷契約前，確曾給與被告合理審
04 閱期間，供被告審閱全部條款內容，其前開主張自無足
05 採。

06 (四)原告雖另主張被告簽立系爭委銷契約後將該契約攜回而有
07 詳細審閱之機會，系爭委銷契約未予被告3日契約審閱期
08 之瑕疵因期間之經過而治癒，被告不得事後再爭執原告未
09 提供合理審閱期間云云。然消保法第11條之1規定，係為
10 保護消費者「締約前」知的權利所設；現今司法實務上，
11 固有認在消費者於訂約時對契約條款內容業已明瞭，並自
12 願選擇放棄審閱期間之權利，而同意與企業經營者成立契
13 約關係之情形下，消費者即不得於事後再以違反審閱期間
14 之規定為由，排除契約條款適用之見解；然此等案例，必
15 然是消保法第11條之1之保護目的已達之前提下，方得
16 本於誠實信用原則及衡平原則，例外對消費者適用消保法
17 第11條之1第3項之範圍為限制（臺灣高等法院103年度上
18 字第435號、105年度上字第430號判決理由就此見解之闡
19 述，均可資參照）。倘消費者於締約前並無充分瞭解契約
20 條款之機會，僅因其未於締約後相當期間內主張契約審閱
21 期遭剝奪，即不得於事後再以契約條款違反審閱期間而排
22 除排除契約條款適用，顯與消保法第11條之1之立法目的
23 全然相悖，使該條規定形同具文，並為企業經營者開闢規
24 避契約審閱期間之坦途，是本院認此種對消保法第11條之
25 1第3項適用範圍之限制，尤應從嚴認定。本件原告並未於
26 締約前，給予被告3日之合理審閱期間，業經本院認定如
27 前，而原告復未能舉證證明被告於締約時業已明瞭系爭委
28 銷契約之條款內容，並自願選擇放棄審閱期間而與原告成
29 立契約關係，則依上開說明，本院自無限制被告行使消保
30 法第11條之1第3項權利之理，原告此部分之主張，亦無可
31 採。

01 (五)從而，原告於與被告訂立系爭委銷契約前，既未給予被告
02 合理之審閱期間，則被告抗辯系爭委銷契約第貳部分第6
03 條第5項「如有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲
04 介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：
05 (一)非因可歸責於乙方之事由，甲方於委託期間內片面終止
06 本契約者。……(四)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承
07 購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契
08 約書……」、第7條「前條第五項第(一)款情形，甲方應另
09 支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之四計算之違約
10 金。前條第五項第(三)至(六)款情形，甲方應另支付乙方按本
11 契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約金。」等定型
12 化契約條款，不構成兩造間所訂契約之內容，自屬有據。
13 上開條款既不構成兩造間契約之內容，原告據該等條款請
14 求被告給付服務報酬及違約金之先、備位請求，即欠缺法
15 律上之依據，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
16 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

19 六、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
22 民事第二庭 法官 張玉萱

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
26 審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
28 書記官 林容淑