

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第292號

原告 鴻運隆不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

被告 林雲海

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月26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：被告於民國110年8月9日委託原告居間仲介銷售其所有坐落臺南市○○區○○段000-0、000-0、000-0、000-0、000-0（權利範圍均為全部）、000（權利範圍為0000000/606850）地號土地（下稱系爭6筆土地），及000地號土地（權利範圍為284519/606850，下稱000土地，與系爭6筆土地合稱系爭7筆土地），兩造簽訂土地專任委託銷售契約2份（下合稱系爭委託銷售契約），約定系爭6筆土地之委託銷售價格為新臺幣（下同）788萬元、569土地委託銷售價格為2,888萬元，系爭6筆土地需與000土地一併購買，委託期間均自110年8月9日起至同年11月10日止，服務報酬均為成交價額4%。系爭委託銷售契約第6條第2項約定於買方出價達委託價額時，原告無需再行通知被告即可全權代理收受定金；第8條第3項第2款、第3款約定委託期間內，因可歸責於原告之事由而片面終止委託契約關係者；原告代理被告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，應視為原告已完成居間仲介之義務，被告除應支付原約定之服務報酬予原告外，另須賠償原告委託銷售價2%之懲罰性賠償金。原告於110年8月9日至同年11月10日間並未覓得買方，嗣被告於112年10月7日於系爭委託銷售契約上簽名，同意將委託期間延長至112年12月31

01 日。原告後於112年11月21日覓得訴外人陳奕良願意購買系
02 爭7筆土地，原告遂與陳奕良簽訂不動產買賣意願書，陳奕
03 良亦簽發兩紙面額各為100萬元、500萬元之支票充作斡旋金
04 交由原告收受，經買賣雙方議價後，最終陳奕良同意以委託
05 銷售價格購買系爭7筆土地，依系爭委託銷售契約第6條第3
06 項約定，買賣雙方價金與條件一致時，被告即應與被告所仲
07 介成交之買方陳奕良另行簽訂簽訂不動產買賣契約書。惟原
08 告分別於112年12月14日、12月26日寄發存證信函催告被告
09 出面履約，被告竟未予理會，顯已違反系爭委託銷售契約約
10 定，爰依系爭委託銷售契約第8條第3項第2款或第3款規定請
11 求被告給付服務報酬1,470,400元；依系爭委託銷售契約第8
12 條第4項規定請求被告給付懲罰性違約金735,200元等語。並
13 聲明：(一)被告應給付原告2,205,600元，及自支付命令送達
14 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願
15 供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：系爭委託銷售契約約定委託期間自110年8月9日
17 至至110年11月10日止，當時並未找到買方，惟112年10月7
18 日原告之員工即訴外人周祐宣主動聯絡被告，說現在有買方
19 出現，是否願意再次委託原告銷售系爭7筆土地，被告當日
20 有口頭告知願意按之前委託銷售價格委託原告銷售，但000
21 土地上未登記工廠已出租他人，並已申請納管，如果納管通
22 過，委託銷售價格會有變動，就不想賣系爭7筆土地了。原
23 告於112年10月7日簽訂契約延期時，未給予被告契約合理審
24 閱期，也只有拿系爭委託銷售契約關於受託期間那二頁給被
25 告塗改日期後簽名，沒有給被告看完整的合約書，更未交付
26 契約正本給被告，也未將廠房已出租他人、000土地上未登
27 記工廠已申請納管，通過之後委託銷售價格即會變動，甚至
28 取消委託銷售等特約條件寫在合約裡，被告也沒有看到買方
29 出價達到底價時賣方一定要出售的條款，足見112年10月7日
30 簽約程序已有瑕疵。嗣於112年10月24日，000土地上的未登
31 記工廠申請納管通過，被告即於同年11月21日向原告表示不

賣系爭7筆土地，故被告毋庸給付原告服務報酬與懲罰性違約金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)兩造於110年8月9日就被告所有系爭7筆土地簽訂系爭委託銷售契約，約定系爭6筆土地之委託銷售價格為788萬元、000土地委託銷售價格為2,888萬元，系爭6筆土地需與000土地一併購買，委託期間均自110年8月9日起至同年11月10日止，服務報酬均為成交價額4%，由兩造各執乙份正本收執。

(二)系爭委託銷售契約約定若因可歸責於原告之事由而片面終止委託契約關係者或原告代理被告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，均應視為原告已完成居間仲介之義務，被告除應支付原約定之服務報酬予原告外，另須賠償原告委託銷售價2%之懲罰性賠償金。

(三)原告於110年8月9日至同年11月10日間並未覓得買方，嗣於112年10月7日，原告之員工周祐宣與被告聯繫，被告同意再委託原告出售系爭7筆土地，委託銷售價格與系爭委託契約約定之價格相同，惟原告並未再與被告簽立土地委託銷售契約，而係由周祐宣提出原告收執之系爭委託銷售契約書正本中關於受託期間的那一頁，由被告將委託期間迄日由「110年11月10日」塗改為「112年12月31日」，被告並在其旁簽名，書立日期「10/7」，被告告知周祐宣上開土地上之未辦保存登記廠房已申請未登記工廠納管，如果申請納管通過，出售價格會有變動。

(四)被告經營之金品創新室內裝修設計工作室柳營廠前於110年1月2日申請未登記工廠納管，經臺南市政府經濟發展局於112年10月24日通知被告審查符合納管資格。

(五)被告於112年11月21日用口頭方式向周祐宣表示終止系爭委託銷售契約。

(六)原告於112年11月覓得買方陳奕良，並與被告、陳奕良多次

01 議約，嗣於112年12月8日將陳奕良簽立之不動產買賣意願書
02 以LINE通訊軟體訊息傳送予被告，並告知系爭7筆土地購買
03 價格已達到被告的底價。

04 (七)原告於112年12月14日、26日經臺南大光郵局寄發000號、00
05 0號存證信函催告被告出面履約。

06 四、得心證之理由

07 (一)原告是否違反定型化契約合理審閱期間？系爭委託銷售契約
08 之條款是否可以拘束被告？

09 1.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
10 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定
11 者，其條款不構成契約之內容，此觀消費者保護法（下稱消
12 保法）第11條之1第1項、第3項前段規定即明。其立法目
13 的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定型化契約前，
14 有充分了解定型化契約條款之機會。內政部公告不動產委託
15 銷售定型化契約應記載及不得記載事項，並規定其契約審閱
16 期間不得少於3日。是企業經營者於訂立不動產委託銷售契
17 約前，已於合理期間內提供消費者契約書以供審閱，或消費
18 者自願拋棄審閱期間之權利而同意逕行訂約，均係有利於企
19 業經營者之事實，應由企業經營者負舉證責任。經查，系爭
20 委託銷售契約除委託銷售標的、委託銷售價格、委託期間、
21 服務報酬等係由委託人、受託人個案議定外，其餘條款均為
22 受託人即原告預先擬定，以供不特定多數人專任委託銷售土
23 地之用，核屬定型化契約，自有上揭消保法規定之適用。

24 2.次查，系爭委託銷售契約原約定委託期間為110年8月9日起
25 至同年11月10日止，112年10月7日周祐宣與被告聯繫，並由
26 周祐宣提出原告收執之系爭委託銷售契約書正本中關於受託
27 期間的那一頁，由被告將委託期間迄日由「110年11月10
28 日」塗改為「112年12月31日」，被告並在其旁簽名，書立
29 日期「10/7」等情，為兩造所不爭執，足見被告於112年10
30 月7日同意將系爭7筆土地按原定價格再次委託原告銷售，委
31 託期間至112年12月31日止，但原告僅提出系爭委託銷售契

01 約書正本給被告修改委託期間日期後簽名，並未再與被告簽
02 訂委託銷售契約，亦未提供契約書予被告審閱。

03 3.復查，系爭委託銷售契約書之首記載：「內政部公告：委託
04 人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜
05 回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內
06 容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人已於中
07 華民國110年8月6日攜回契約影本審閱，並已充分瞭解本契
08 約書及其附件之內容無誤。委託人簽名：林雲海」等語，被
09 告於112年10月7日並未在此處重新簽名並書立日期，此有系
10 爭委託契約書在卷可稽（見司促字卷第9頁、第17頁），堪
11 認原告僅於110年8月6日即第一次簽約前給予被告3日之審閱
12 期間，於112年10月7日兩造再次合意就系爭7筆土地委託原
13 告銷售，被告並未簽名、書立日期表示已將契約攜回審閱，
14 或放棄審閱期間，且距首次簽約已相距2年以上，兩造既再
15 次就系爭7筆土地達成委託銷售之合意，並約定委託銷售期
16 間及委託銷售價格，原告自應再次提出委託銷售定型化契約
17 與被告簽約，並給予被告合理審閱期間。又兩造關於是否專
18 任委託、000土地上未登記廠房業已出租他人且已申請特
19 登，如特登通過，被告委託銷售價格將有變動或不再出售等
20 特約事項，在2年時間經過後已有所不同，原告自應重新給
21 予被告3日契約審閱期間，並將特約事項記載明確，使被告
22 有機會完整審閱系爭委託銷售契約，原告復未舉證證明被告
23 自願拋棄審閱期間之權利而同意逕行訂約，原告既未再提出
24 委託銷售契約正本交付被告，亦未給予被告3日合理審閱契
25 約期間及審閱契約之機會，顯已違反消保法第11條之1第1項
26 規定，依同條第3項規定，原告所主張系爭委託銷售契約之
27 條款即不構成契約之內容，而不得拘束被告。是被告辯稱被
28 告雖於112年10月7日再次委託原告銷售系爭7筆土地未給予
29 其審閱期間，系爭委託契約之約定不構成契約之內容等語，
30 應屬有據。

31 (二)原告依系爭委託銷售契約第8條第3項第2款、第3款約定請求

01 被告給付服務報酬1,470,400元，另依第8條第4項約定請求
02 被告給付懲罰性違約金735,200元，有無理由？

03 1.按系爭委託銷售契約第8條第3項第2款、第3款及第4項約定：
04 委託期間內，因可歸責於原告之事由而片面終止委託契約關
05 係者；原告代理被告收受定金後，因可歸責於被告之事由而
06 不願或無法與原告所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時，應
07 視為原告已完成居間仲介之義務，被告除應支付原約定之服
08 務報酬予原告外，另須賠償原告委託銷售價2%之懲罰性賠償
09 金等語。惟被告於112年10月7日再次委託原告銷售系爭7筆
10 土地時，原告既未依法給予被告合理契約審閱期間，復未交
11 付契約書予被告審閱，被告得主張系爭委託銷售契約條款不
12 構成契約內容乙節，業如前述，原告自不得再依系爭委託銷
13 售契約之約定請求被告給付服務報酬及懲罰性違約金。

14 2.又查，被告已於112年10月7日告知證人周祐宣000土地上之
15 未辦保存登記廠房已申請未登記工廠納管，如果申請納管通
16 過，出售價格會有變動（見不爭執事項(三)），證人周祐宣亦
17 於本院具結證稱：被告口頭上跟我提到申請特登，但當時還
18 沒通過，我們就以還沒有通過之前趕快去跟買方討論這個部
19 分，看買方出價多少。特登(通過)之前，要出到他(被告)合
20 意的價格，如特登過了，被告有考慮是否以這個價格出售。
21 我去跟被告續約時，被告說有申請工廠納管，但還沒通過，
22 如果申請通過，就考慮不賣了等語（見本院卷第95至104
23 頁），堪認被告於112年10月7日締約時，雖同意委託原告銷
24 售系爭7筆土地至同年12月31日，亦未當場變更委託銷售價
25 格，但已附加在000土地上未登記工廠納管通過後，保留變
26 動委託銷售價格，甚至終止委託銷售契約而不出售系爭7筆
27 土地之條件，被告既已明確告知原告此一條件，原告亦未於
28 締約時表達反對，原告自應受此約定條件拘束。又被告經營
29 之金品創新室內裝修設計工作室柳營廠前於110年11月2日申
30 請未登記工廠納管，經臺南市政府經濟發展局於112年10月2
31 4日通知被告審查符合納管資格等情，有臺南市政府經濟發

01 展局112年10月24日南市經工字第1120015856號函文在卷可
02 佐(見本院卷第175至177頁)，並為兩造所不爭執，則被告於
03 於112年11月21日向原告表示不賣系爭7筆土地，應係依約行
04 使終止委託銷售契約之權利，並無因可歸責於原告之事由而
05 片面終止委託契約關係之情形，與系爭委託銷售契約第8條
06 第3項第2款之約定不符。

07 3.再者，系爭委託銷售契約第6條第3項約定，買賣雙方價金及
08 條件一致時，被告應於原告代理被告收受定金後5日內與原
09 告所仲介成交之賣方另行簽訂土地買賣契約書等語。原告雖
10 於112年11月間覓得買方陳奕良，並與被告、陳奕良多次議
11 約，嗣於112年12月8日將陳奕良簽立之不動產買賣契約書以
12 LINE通訊軟體訊息傳送予被告，並告知土地銷售價格已達到
13 被告的底價(見不爭執事項六)，惟被告與陳奕良當時尚有
14 辦理特登申請之公司是否連同土地一起買賣之條件尚未談妥
15 等情，業經證人周祐宣證述在卷(見本院卷第103頁)，足認
16 買賣雙方就買賣契約條件尚未完全合致，被告並無與陳奕良
17 另行簽訂土地買賣契約之義務，原告主張被告有原告代理被
18 告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告
19 所介紹之客戶簽立土地買賣契約書之情形云云，亦非可採。

20 五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第8條第3項第2款、第3
21 款、第4項約定請求被告給付服務報酬及懲罰性違約金共2,2
22 05,600元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週
23 年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之
24 訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

30 民事第五庭 法 官 李姝蕓

31 以上正本係照原本作成。

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
04 書 記 官 張鈞雅