

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第576號

原告 晟屋建設有限公司

法定代理人 陳佳卉

訴訟代理人 朱紘毅

被告 李峻丞

訴訟代理人 陳淑惠

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國110年11月12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：兩造於民國109年9月20日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），由被告委託原告居間仲介購買訴外人許淑娟所有門牌臺南市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），約定承買價格為新臺幣（下同）865萬元，斡旋期間至109年9月27日止，被告當日並交付現金5萬元予原告作為斡旋金，被告並於同日另簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），承諾於契約成立時給付原告買賣總價百分之2計算之服務報酬。嗣許淑娟於斡旋有效期間內之109年9月26日在系爭意願書簽名同意以865萬元出售系爭房屋，原告並安排被告與許淑娟於109年10月11日簽訂不動產買賣契約，惟簽約日前因被告奔喪而更改簽約日至同年月18日，詎被告於109年10月13日竟通知原告無法履行契約，然依系爭意願書第3條第1項約定，賣方接受買方價款及系爭意願書條件時買賣契約即已成立，是應認原告已完成受託事項，被告雖拒不與許淑娟簽訂不動產買賣契約書，仍應依系爭承諾

書約定按買賣總價金865萬元之百分之2給付服務費173,000元予原告，爰依系爭意願書及承諾書之約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告173,000元。

二、被告則答辯：被告雖有簽立系爭意願書及承諾書，但僅於買方簽章欄位簽名，日期部分則係原告人員所填寫，亦未於系爭承諾書「斡旋金契約，如不動產買賣意願書」之欄位打勾，為原告嗣後自行勾選，且原告事前未將系爭意願書及承諾書給被告審閱，也沒有跟被告說明相關內容，只要求原告簽名交付現金5萬元，系爭意願書及承諾書違反消費者保護法應給予原告審閱期之規定，應屬無效，且買賣雙方實際亦尚未簽立買賣契約，原告應不得請求被告給付服務報酬等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事項：

(一)被告於109年9月20日有簽立系爭意願書，委託原告居間仲介購買訴外人許淑娟所有系爭房屋，約定承買價格為865萬元，斡旋期間至109年9月27日止，被告當日有交付現金5萬元予原告作為斡旋金，雙方於同日另簽訂系爭承諾書，約定「立書人（即被告）承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬」。系爭意願書及承諾書上買方簽章欄位之簽名均為真正，但日期部分係原告人員所填寫。

(二)原告所提出之系爭意願書最右下方有記載賣方同意以意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤，其下有賣方許淑娟之簽名、簽章時間109年9月26日21時。（司促卷、本院卷第45頁）

(三)原告提出之原證4確係原告人員與被告之LINE通訊軟體對話，原告人員曾告知被告已與屋主約好109年10月11日上午簽約，並請被告準備相關證件資料，並於同年10月10日聯絡被告配偶請被告聯絡確認，被告配偶回覆他們在北部處理親戚事務，被告要下禮拜日簽約等語，嗣被告於同年10月13日通知原告不簽買賣契約。

(四)原告有以109年10月30日麻豆郵局存證號碼177號存證信函通

01 知被告，請被告於收受該存證信函7日內給付約定之服務報
02 酬。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一)被告抗辯原告就系爭買賣意願書及承諾書並未給予被告審閱
05 期，依消費者保護法第11條之1第3項規定，原告不得依系爭
06 買賣意願書及承諾書之內容對被告請求服務報酬，是否有理
07 由？

08 (二)被告抗辯尚未與賣方簽立不動產買賣契約書，毋庸給付服務
09 報酬，有無理由？

10 五、本院得心證之理由：

11 (一)按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
12 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定
13 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
14 成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化
15 契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公
16 告定型化契約之審閱期間。」，消費者保護法第11條之1第
17 1項、第3項、第4項定有明文。揆其立法意旨，乃為維護
18 消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定
19 型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定
20 企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。又依內政
21 部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項
22 內容，應記載事項一、契約審閱期間亦有規定不得少於3
23 日，是如違反該規定，該條款不構成契約內容，但消費者得
24 主張該條款仍構成契約內容，先予說明。

25 (二)被告抗辯：系爭意願書及承諾書均係定型化契約，依據消費
26 者保護法第11條之1規定應給予被告審閱期間，惟原告並未
27 給予被告審閱期間，僅要求被告簽名，被告得主張上開條款
28 約定無效等語，經查：

29 1.本件被告簽訂之系爭意願書及承諾書確係原告為與不特定多
30 數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬
31 定型化契約，則依消費者保護法第11條之1規定，原告自應

01 提供合理之期間供被告審閱契約全部條款內容，違反者，由
02 原告單方所預先擬定之系爭意願書及承諾書條款，即不構成
03 契約之內容。此觀本件兩造簽訂之系爭意願書亦有明確載明
04 「依內政部公告，買方簽訂契約前，有3天以上的契約審閱
05 期，買方可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該
06 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
07 容。」等語亦明，而原告亦不爭執系爭意願書及承諾書均僅
08 簽名部分係由被告簽立，其餘內容及日期係由原告人員所填
09 寫，而系爭意願書固有記載「買方業已於中華民國109年9月
10 20日攜回審閱三日」等語，然被告在系爭意願書簽名之日期
11 即為109年9月20日，此為原告所自承，自無於該日期攜回系
12 爭意願書審閱之事實，是上開記載顯然不實，而原告亦未提
13 出其他舉證，則被告抗辯就系爭意願書及承諾書原告並未給
14 予被告3日審閱期，應屬可採。

15 2.原告固主張3天審閱期已有告知被告，惟並未提出其他舉
16 證，自難採信。至原告主張賣方係於109年9月26日於系爭意
17 願書上簽名同意出售系爭房屋，已超過被告簽約日即同年月
18 20日，3天以上之期間云云，固提出系爭意願書為據，然此
19 亦不能證明被告於此段期間已全然瞭解系爭意願書及承諾書
20 之條款內容，況系爭意願書及承諾書均為原告單方預先擬
21 定，契約條款使用專門用語，實為消費者難以理解，況相關
22 條文內容字體小、字元間距緊密，被告縱有簽署姓名，亦難
23 憑此即推認被告已有審閱系爭意願書及承諾書之全文，而同
24 意系爭意願書及承諾書條款內容，此仍應由原告提出其他舉
25 證及說明，原告既未能舉證證明提供系爭意願書及承諾書予
26 被告簽名時，有明確具體告知被告享有審閱之權利並給予合
27 理之審閱期間及被告已有詳細瞭解契約條款內容而願依系爭條
28 款內容履行才簽名，自不能以賣方已有簽名即主張被告不得
29 再為上開消費者保護法規定之抗辯，原告就屬定型化契約條
30 款之系爭意願書及承諾書既違反違反應給予被告審閱期間之
31 規定，被告依消費者保護法第11條之1第3項規定主張系爭意

願書及承諾書條款不構成契約之內容，即屬有據。

(三)綜上所述，原告並未能舉證證明就系爭意願書及承諾書之簽立有依消費者保護法規定給予被告合理審閱上開契約內容之事實，則被告抗辯系爭意願書第3條第1項及承諾書不構成兩造間契約內容，即屬有據，則原告依系爭意願書第3條第1項規定主張被告已與賣方成立系爭房屋買賣契約，並據此請求被告給付服務報酬，即屬無據。從而，原告依系爭意願書及承諾書，請求被告給付服務報酬173,000元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法之陳述，經審酌與本院前揭判斷無影響，自無庸一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 3 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 童來好

上列為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中 華 民 國 110 年 12 月 3 日

書記官 郭健妮