臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第439號

原　　告　鴻成不動產開發有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

被　　告　石愛珠

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國111年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣2,210元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠緣被告於民國（下同）110年11月3日同意委託原告居間銷售其所有坐落門牌號碼為台南市○區○○街0段00號建物及其基地（下稱系爭房地），約定委託銷售期間為110年11月3日起至111年10月31日止，委託銷售價格變更後為新台幣（下同）350萬元整，雙方簽訂專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書等可佐。原告於接受委託後，乃依被告所委託條件居間覓得買方以350萬元之價格承買系爭房地，並交付5萬元現金，有不動產買賣意願書可資為證。茲因買方承買價格達於被告同意出售價格，原告乃基於被告之授權而代理被告收受定金，則被告與買方間就系爭房地之買賣達成合意，原告之承辦營業員旋即通知被告成交，並通知應於5日內完成簽約程序。詎料，被告拒絕履約，原告先後於110年11月30

日以台南大光郵局第352號、110年12月22日以台南大光郵局第420號存證信函催告被告履行簽約義務，均經被告收受在案，有存證信函暨回執可證，足徵被告仍不願與原告所介紹之買方簽訂不動產買賣契約書，應可認定。

㈡按，依兩造間委託契約第6條第1項約定，「甲方（即被告）同意乙方（即原告）可為買賣雙方之代理人。」本件買方以350萬元價格為承買之要約，原告依上開約定，經被告同意為雙方代理，而在買方出價達到被告同意出售價格時，原告即得代理被告為承諾之意思表示，從而原告向買方為代理被告為允售之意思表示，該承諾意思表示對被告生效，基此，原告代理被告向買方為承諾之意思表示並基於被告授權而代理收受定金，被告與買方間就系爭房地之買賣，即因雙方對於標的物及價金互相同意，買賣契約成立（民法第345條規定參照）。準此，被告與買方間就系爭房地之買賣契約乃基於原告居間仲介而成立生效，亦可確認無疑。

㈢次按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。」（最高法院52年台上字第2675號判決意旨參照）。

㈣又依系爭委託契約第8條第3項第3款、第4項約定「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告）仍應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。…乙方代理甲方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之

客戶簽立土地買賣契約書時。」、「前項第（3)款及第（4)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。」。系爭房地之買賣契約既係因原告居間仲介而成立，原告已完成居間義務，原告即得依約隨時請求給付服務報酬。本件被告經原告通知並限期催告履行簽約義務，被告無正當理由不履行簽約義務，顯係可歸責於被告之事由拒絕履約，依上開約定，原告除仍得向被告請求給付原約定服務報酬外，更得請求給付委託銷售價之百分之二計算之懲罰性違約金。又因可歸責於被告之原因而不完成簽約義務，不影響原告依法已可請求之原約定服務報酬及違約金之權利。從而，原告請求被告給付原約定服務費報酬14萬元（350萬x4%=14萬）及懲罰性違約金7萬元（350萬x2%=7萬），合計21萬元，自屬有據，而應予准許。

㈤為此，原告聲明：一、被告給付原告新臺幣210,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二、訴訟費用由被告負擔。三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未提出書狀，惟當庭辯稱以：系爭委託書不是我寫的，我不認識字，他們也沒有念給我聽，我不識字怎麼寫委託書，雖然簽名是我簽的，但對方沒有念給我聽，我也不知道內容是什麼。且房屋買賣是跟我兒子談的，我都不知道，我問原告公司房子要賣多少，我問我鄰居也是仲介，我沒有收到定金，原告都沒有給我定金等語抗辯。為此，請求駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由

㈠原告主張被告為系爭房地之所有權人，被告於110年11月3日簽訂專任委託銷售契約書，委託原告代為銷售系爭房地，委託銷售價格為389萬元，委託銷售期間自110年11月3日至111年10月31日止，嗣兩造又於同日簽訂委託事項變更契約書，將委託銷售價格變更為350萬元；系爭契約簽定後，經訴外

人於110年11月4日透過鴻運發不動產開發有限公司提出不動產買賣意願書，願意以350萬元承購系爭房屋，並交付斡旋金50,000元等事實，業據原告提出專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書（下併稱系爭契約）、第三人不動產買賣意願書、臺南大光郵局存證信函2紙、刊登系爭房地出售訊息之網頁資料等件在卷可稽（南司簡調卷第17至32頁、本院卷第47至49頁），並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

㈡原告不得依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定請求被告給付服務報酬140,000元，以及違約金70,000元，理由如下：

1.依消費者保護法第2條第7款規定，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之用，所提出預先擬定之契約條款。經查，系爭契約係原告預定用於同類委託銷售契約條款而訂定，性質上自屬定型化契約。

2.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間；企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容，消費者保護法第11條之1、第13條第1項分別定有明文。而第11條之1規定係為維護消費者知的權利，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；第13條第1項規定則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明定。另依內政部92年6月26日內授中辦地字第09200

82743號公告訂定之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定，不動產委託銷售契約之審閱期間「不得少於3日」。次依專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書均於首段聲明欄內清楚揭櫫「1.消費者保護法11-1條：企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。2.內政部公告：委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該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容。3.委託人已於中華民國（空白）年（空白）月（空白）日攜回契約影本審閱，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等條款，亦清楚標示系爭契約之定型化契約空白原本，明確表示應給予消費者合理之審閱期間。既本件原告以提供不動產仲介等服務為營業，而系爭契約之條款，乃原告為與不特定之消費者簽定同類委託銷售不動產而先予擬定，是應屬定型化契約無訛，揆諸首開規定及內政部公告，原告在與被告訂立系爭委託契約時，即應給予被告至少3日以上審閱契約之期間，方為適法。

3.經查，系爭專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書（南司簡調卷第17、21頁）中，關於系爭契約審閱期之填載，並未註記給予被告合理之審閱期間，是依系爭契約之記載，原告確實未給予被告3日以上之審閱契約之期間，實有違費者保護法第11條之1以及內政部公告訂定上開定型化契約以保障消費者之意旨。然於系爭契約中，係以手寫方式標註「委託人已充分瞭解契約之內容，並同意不行使三日契約審閱權。」等文字（該字體顯非被告字跡），再由被告簽名於後之特約約定，就該被告同意不行使審閱權之特約是否有效，本院認為應以被告是否有於充分知悉系爭契約之內容後，方同意不行使審閱期間等情，加以判斷。惟查被告到庭後係以「他們也沒有念給我聽，我不識字怎麼寫委託書，雖然簽名是我簽的，但對方沒有念給我聽，我也不知道內容是什

麼。」等語申辯，並考量被告為民國00年出生之人，教育程度為小學畢業，職業為家管，此有被告之個人戶籍資料查詢結果以及系爭契約之記載在卷可稽（南司簡調字第41、18頁），故綜合考量被告之年齡、教育程度及職業經歷，並審酌契約文字多為艱澀難懂之用語，又系爭契約之權利義務關係並不單純，被告稱其不知道系爭契約之具體內容為何，並非無由；加上該特約之文字乃他人書寫後，由被告在後簽名，不無被告係經他人引導於該特約簽名之可能，故被告是否已明確知悉系爭契約之內容，並同意放棄契約審閱期之特約效力之情，要非無疑。

4.另本院考量消費者保護法第11條之1之立法目的，在避免消費者於匆忙間，因不及瞭解或未能充分意識其所應負擔之義務及違反之後果，即貿然訂立契約，致日後為之受害，而有悖於公平合理之契約精神。而本件簽定系爭契約之過程中，於兩造簽定專任委託銷售契約書時，被告原先簽定之委託銷售價格為389萬元，竟於同日另簽立委託事項變更契約書降低委託銷售價格為350萬元，且被告隔天即表示不願意出售系爭房、地之意，在在顯示被告對於其決意出售系爭房地之過程中尚有所疑慮；加上簽定不動產專任委託銷售契約書應給予契約審閱期之要求，已行之多年，原告為專業之不動產仲介公司，理應知悉上情，然原告卻刻意與被告以簽定特約方式要求其放棄契約審閱權，顯有規避前開規定應合理審閱期之嫌，該特約之有效性，自應受嚴格審查。加上，兩造簽定系爭契約後時隔一日，即有訴外人透過透過鴻運發不動產開發有限公司表示欲承購系爭房地，僅僅一日之期間，實不足讓被告事後仔細檢視系爭契約是否合理，並給予被告得向原告終止系爭契約之時間。是以，本院經綜合考量上開情事，以及斟酌消費者保護法第11條之1之立法精神，認為原告本應予以被告合理之契約審閱期供其審慎考量，然原告卻以特約方式要求被告放棄契約審閱權部分，而被告到庭後已明確表示「沒人念契約內容給伊聽，伊不知契約內容」等

情，顯見該放棄契約審閱權之特約悖於事實且有失公平，自難認其為有效。

5.基此，兩造簽定系爭契約時，原告未依規定給予被告3日以上之合理契約審閱期間，而改以特約方式要求被告放棄審閱權，顯有不當，已如前述；是依消費者保護法第11條之1之立法精神，以及系爭契約聲明欄第2條之規定「違反前項規定（應給予3日以上契約審閱期）者，該條款不構成契約內容」。故系爭專任委託銷售契約第8條第3項第3款、第4項之條款，不得構成兩造契約之內容。

四、綜上所述，原告因關於系爭委託銷售契約，並未給予被告3日以上之合理審閱期間，因此該專任委託銷售契約第8條第3項第3款、第4項之條款，自不構成雙方契約之內容。從而，原告依系爭委託契約之法律關係，請求被告給付原約定服務費報酬14萬元及懲罰性違約金7萬元，合計21萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費即裁判費經核為2,210元（即第一審裁判費），本院爰依職權確定上開訴訟費用由敗訴之原告負擔。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日

臺南簡易庭　　法　官　侯明正

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日

書記官　陳惠萍