

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1371號

原告 鴻運通不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 陳玉芬

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，經本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣441,000元，及自民國112年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣4,850元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣441,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣被告委託原告居間仲介，銷售坐落於臺南市○○區○○路000號16樓之17之房地乙戶（下稱系爭不動產），委託期間自民國112年5月28日起至112年8月31日止，嗣委託成交價格變更為新台幣（下同）735萬元整，被告即同意出售。此有雙方簽署之房屋專任委託銷售契約書以及委託事項變更契約書可稽。依前開專任委託銷售契約書第六條第3項約定，買方出價達於委託價額時，甲方（即被告，下同）同意乙方（即原告，下同）無需再行通知甲方即可全權代理收受定金及同條第4項約定，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約書。

01 (二) 查原告公司業於112年5月30日覓得買方，並簽屬不動產買
02 賣意願書，願依被告所載條件即735萬元出售，並確認收
03 訖買方支付之定金無誤，買賣契約確已成立，此有於前開
04 意願書簽章可稽。次查，被告所簽署「專任委託銷售契約
05 書」第八條約定，若買方願以被告所欲出售之價格承買系
06 爭不動產時，原告於代理被告收受定金後，若有因可歸責
07 於被告之事由而不願與原告所介紹之客戶簽立買賣契約
08 時，視為原告完成居間任務，原告除得依上開銷售契約條
09 款請求被告給付原約定服務報酬294,000元（計算式：735
10 萬元 $\times$ 4%=29.4萬元）外，被告需另行負擔違約金147,000
11 元（計算式：735萬元 $\times$ 2%=14.7萬元），總計441,000元
12 （計算式：294,000+147,000=441,000）。原告分別於
13 112年6月6日、7月13日以臺南大光郵局168號、185號存證
14 信函，催告被告限期出面履約，惟被告卻置若罔聞，未予
15 理會，被告顯然違約，是以，原告依上開契約條款向被告
16 請求給付服務報酬及違約金總計441,000元。

17 (三) 聲明：

18 1.被告應給付原告441,000元，及自支付命令送達翌日起至
19 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

20 2.訴訟費用由原告負擔。

21 二、被告抗辯：

22 (一) 我在112年5月30日就告知原告的業務李宜蓁，我要改價
23 錢，沒有789萬元我不要賣，而112年5月30日那天也沒有
24 買主出現，那斡旋金的日期112年5月30日是原告公司自己
25 填上去的。

26 (二) 兩造間合約無效的原因有：

27 1.李宜蓁沒有告知合約內容事實。在112年5月28日和李宜蓁
28 簽委買賣契約時，我跟李宜蓁說我有眼疾問題，無法看那
29 麼多條款，你用講的就好，結果他什麼都沒說，就拿了2
30 張合約讓我簽，說一張是798萬元上架要賣的，一張是公
31 司要知道我的底價是多少？如果買方出價才知道多少錢才

01 收斡旋金，完全沒告知有三日免審閱權契變之事。

02 2.在法律上無審閱權的契約是無效的，消費者保護法第11條
03 之1規定，房屋買賣有5日以上的審閱期，而我是三日內提
04 出改價錢，所以我沒有違約。

05 3.斡旋金我沒簽收，也沒有跟買方簽下房屋買賣契約書，何
06 來要給付違約金。

07 4.112年5月30日晚上架，112年5月31日李宜蓁和沈家豪店長
08 帶買方來看房子，買方看完房就離開，我再次跟沈店長說
09 沒有798萬元以上我不賣，沈店長知道我堅持要賣798萬元
10 後，他竟然叫李宜蓁去樓下收735萬元底價的斡旋金，買
11 主還是他們公司的同仁，這代表什麼？我賣或不賣，們就
12 是要我要付這筆費用？

13 5.合約資料不完整，契約沒編號、沒身分證字號、沒填寫地
14 址。主約與契變不能同一天。

15 (三)我因不堪受到原告公司負責人再三的無理催討，2次的存
16 證信函，甚至還收到法院的支付命令，造成莫大的精神壓
17 力，就告他們恐嚇取財、詐欺。事後我收到法院寄來原告
18 的調解（被告誤為調節）信件，如果他們沒有錯，為何要
19 求調解？

20 (四)聲明：請求判決駁回原告之訴。

21 三、兩造不爭執事項及爭執事項：

22 (一)兩造不爭執事項：

23 1.被告委託原告銷售臺南市○○區○○段00地號土地（權利
24 範圍10000分之16）、同段7984建號建物（即系爭不動
25 產），兩造於112年5月28日簽署「專任委託銷售契約書」
26 （見司促卷第7-15頁，下稱系爭專任委託銷售契約
27 書）、「委託事項變更契約書」（見司促卷第17頁，下
28 稱系爭委託事項變更契約書）。

29 2.原告於112年6月7日以臺南大光郵局168號存證信函（見司
30 促卷第21-25頁）催告被告出面履行締約義務，但為被告
31 所拒絕。

01 (二) 兩造爭執事項：

02 原告主張被告依系爭「專任委託銷售契約書」第八條第3
03 項第3款、第4項約定，本件已有買方願以被告所欲出售之
04 價格承買系爭不動產，原告已代理被告收受定金，因可歸
05 責於被告之事由而不願與原告所介紹之客戶簽立系爭不動
06 產買賣契約，視為原告完成居間任務，原告依上開銷售契
07 約條款請求被告給付原約定服務報酬294,000元、147,000
08 元之懲罰性違約金，是否有理由？

09 四、得心證之理由：

10 (一) 被告委託原告銷售系爭不動產，於112年5月28日簽署系爭
11 專任委託銷售契約書、系爭委託事項變更契約書，此為兩
12 造所不爭執，並有該契約書在卷可按。雖被告以前揭事由
13 抗辯上開契約無效云云。然查：

- 14 1. 系爭專任委託銷售契約書、系爭委託事項變更契約書訂約
15 之經過，業據原告之業務李宜蓁到庭證稱：「（問：證人
16 是原告公司的業務員？）對，任職今年是第9年，105年10
17 月入職。（問：是否認識被告？）認識。我們是鄰居。
18 （提示原證1，本院卷第63-99頁，問：這是否是證人跟被
19 告之LINE對話截圖？）對。上面寫「金金」的是被告，那
20 時我一直記錯被告名字，所以LINE對話中有時稱他為淑
21 芬，有時稱他為玉芬。這些對話內容是我提供的，都是對
22 話內容。（提示聲證1專任委託銷售契約書，問：這是否
23 是你代理原告跟被告所訂立之專任委託銷售契約書？）
24 對。（提示聲證2委託事項變更契約書，問：這是否是你
25 代理原告跟被告所訂立？）對。（問：這兩份契約書，上
26 面都有被告同意不行使三日審閱權，有無告知被告？）
27 有，我們在5月11號已經討論過價錢，所以我們就有約好
28 27號晚上要簽委託。被告有同意不行使三日審閱權之權
29 利。（提示聲證1，問：系爭專任委託銷售契約書，上面
30 委託銷售價格798萬元，為何當天又會變更為735萬元？）
31 那時有討論到他要的最後的底價，壹份是銷售委託是798

萬元，壹份是他最後願意賣的價錢是735萬元。意思是735萬被告有同意出售。（問：簽署聲證1專任委託銷售契約書跟聲證2委託事項變更契約書，這兩份契約書文字內容，有無讓被告逐一觀看？）我都有跟他解釋細節，那天從八點多一路講到快12點才簽委託，所以日期才會壓在5月28號。（問：有無告知被告一旦簽署專任委託銷售契約書，他個人不能片面終止委託銷售契約？）他之前已經有給我委託過，這不是第一次，他知道的。（問：有無告訴被告，若一旦到達最低委託銷售價格，被告就必須負擔訂立契約之義務？）有。就說他必須出售。（問：原告公司跟被告簽署委託銷售契約書後，系爭不動產有無做廣告行為？）有。我們上591，公司有後台可以提供給所以客戶來看。從28號製作完畢後，細節不太記得，好像29號就有陸陸續續帶看，在還沒有上廣告之前，就有內部推給所有同事手邊有的客人族群。廣告就是591跟公司自己的後台，還有其他銷售網站。（問：到何時有出現買方有購買意願？）30號。（問：何時把有人有意願購買的事實告知被告？）帶看的那天，時間記不得，需要看一下手機對話記錄。（證人閱覽手機後稱）物件在30號約下午4、5點上架，帶看是在31號，當天晚上就有跟被告說有收斡旋了。（問：跟被告說有收斡旋金時，被告如何表示？）他那時有跟我說住商那邊有人要跟他買，所以他要改一般簽，指一般委任，我有跟她說我們專簽不能隨意改成一般簽，這也是要付違約金，我有跟住商說歡迎他們過來配件，但沒有辦法改成一般簽。（問：5月31號時已經有收斡旋金，那時價金是否已經決定？）那時價金已經決定，那時有說看房時間比較不確定，那時有下壹個斡旋金額沒有到達，31號來看過後，價錢就有到玉芬姐要的價錢了。（提示原證3、4，問：原告公司另名業務賴宥甄是否已經有尋得買方陳志尊？）對。這是我跟賴宥甄的LINE對話紀錄。（提示原證4不動產買賣意願書，問：是看過房子後直接下的

不動產買賣意願書？）對。（問：後來排定於112年5月31日要被告簽收及議價，被告是否同意？）不同意，她說住商那邊有人可以出比較高，這個我不確定，所以他才不同意出售。（問：在尋得買方跟收受斡旋金之前，是否知道被告就最低委託金額想要提高的事情？）不知道，因為我們簽完後很快就趕快上廣告、帶看。價錢是之前就討論好一段時間了。」等語（見本院卷第123-127頁）。

- 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；企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；消費者保護法第11條之1第1項、第2項、第3項、第13條第1項前段分別定有明文。而企業經營者依消費者保護法第11條之1規定，於與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，並應依同法第13條第1項規定，向消費者明示定型化契約條款之內容。前者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；後者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（最高法院106年度台上字第2097號民事判決意旨參照）。消費者保護法上開規範立法意旨，係為保護消費者了解全部契約條款內容的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。然上述規定均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。按系爭專任
委託銷售契約書、系爭委託事項變更契約書，有關審閱權
條款部分，被告知之甚詳，此已據證人李宜蓁證述在卷，
該部分以手寫記載「本人已充份了解契約內容，並同意不
行使三日審閱期」，並經被告簽名確認（見司促卷第7、
17頁），顯見原告並非以定型化契約條款使被告拋棄契約
審閱期，而係被告思考後自願放棄；況被告並非第一次經
由李宜蓁代理簽訂專任委託銷售契約書，被告在108年間
亦由李宜蓁代理簽署專任委託銷售契約書，同樣以手寫同
意不行使三日審閱權，有該契約可參（見本院卷第147
頁），顯見被告知悉該權利，亦知悉不行使該權利之效
果。被告既已拋棄該權利，是以系爭契約並無違反前揭消
費者保護法就契約審閱期之規定而無效。

3. 又系爭專任委託銷售契約書約定以798萬元出售系爭不動
產，契約書編號為UA00000000，系爭委託事項變更契約書
則將原UA00000000委託書之委託銷售價格變更為735萬元，
該二契約書均為112年5月28日訂立，然契約及變更契約在
同一天訂立，並無違反任何強制或禁止規定，基於私法自
治、契約自由原則，自無不可，被告以此抗辯契約無效並
無可採。

4. 被告又抗辯，原告提出之系爭委託事項變更契約書不完整
云云。然查，被告提出之委託事項變更契約書與原告提出
之委託事項變更契約書，內容均屬一致，差別僅被告提出
之契約書之委託人「陳玉芬」之簽名，其下之身分證字
號、住址、電話欄位均空白，原告提出之委託事項變更契
約書就上開身分證字號、住址、電話欄位係業務李宜蓁補

01 充的，此經本院勘驗無誤，並經被告陳明在卷（見本院卷
02 第142、143頁）。按當事人對於必要之點，意思一致，而
03 對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，
04 關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事
05 件之性質定之；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報
06 告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民
07 法第153條、第565條分別定有明文。本件兩造就被告委託
08 銷售之不動產、委託銷售價格、委託銷售期間及服務報酬
09 等必要之點，均已達成合意，且被告亦已在委託人處親自
10 簽名，揆諸上開規定，兩造間系爭委託事項變更契約書已
11 成立生效，雖原告之業務李宜蓁補填被告之身分證字號、
12 住址、電話等資料，然該資料並無違誤，且非必要之點，
13 縱使未填載亦無礙於上開契約之有效成立，被告以此抗辯
14 契約無效云云，並無理由。

15 5.被告又抗辯其有眼疾，無法看那麼多條款，就讓業務李宜
16 蓁用說的就好，結果什麼都沒說就讓其簽契約云云。然
17 查，證人李宜蓁就系爭專任委託銷售契約書、系爭委託事
18 項變更契約書內容，均有逐一解釋細節，此經證人李宜蓁
19 證述明確，況被告就上開契約均在委託人欄親簽，重要約
20 定條文後方並逐一簽名，例如系爭專任委託銷售契約第
21 六、七、八、十三、十六條，其辯稱無法細看、不了解內
22 容云云，尚無可採。

23 6.被告又辯稱，其已告知業務李宜蓁要798萬元才要賣，原
24 告所介紹之客戶僅出價735萬元，未達被告委託之底價云
25 云。然查，被告之委託銷售價格已由798萬元變更為735萬
26 元，此有系爭委託事項變更契約可參（見司促卷第17
27 頁）。雖被告抗辯其口頭上要求變更為798萬元，惟依兩
28 造之系爭專任委託銷售契約書第十四條約定：「本契約非
29 經甲乙雙方書面同意，單方不得任意變更；本契約簽訂
30 時，如須加添或更改契約條款，應經甲乙雙方同意，並經
31 乙方承辦人及甲方簽章確認。本契約簽立後，如雙方同意

變更本契約內容時，應以乙方提供之『委託事項變更契約書』為之，該文件具有修正本委託契約書之優先效力，於雙方簽章後生效。」有該契約可按（見司促卷第11頁），依上開契約約定，被告委託銷售價格為735萬元，如要變更，兩造應再以「委託事項變更契約書」變更之。被告未經兩造同意，且未以書面為之，不能變更原契約之條款，被告抗辯其委託銷售價格變更為798萬元為無理由。

7. 綜上，兩造間之系爭專任委託銷售契約、系爭委託事項變更契約，沒有無效之情事，兩造應依契約內容履行契約，以735萬元為委託銷售價格。被告抗辯契約無效云云為無理由。

（二）按鴻運富不動產開發有限公司之銷售業務賴宥甄，於112年5月30日以LINE聯繫原告之業務員李宜蓁，有買方陳志尊於112年5月30日晚上8時許，簽發不動產買賣意願書及面額10萬元之支票一紙為幹旋支票，並由李宜蓁、賴宥甄排定隔日（5月31日）帶看議價及簽收不動產買賣意願書，陳志尊於112年5月31日看屋後，出價735萬元購買系爭不動產，此有原告提出李宜蓁與賴宥甄之LINE對話截圖、不動產買賣意願書、幹旋支票在卷可稽（見本院卷第103-113頁），並經證人李宜蓁證述明確，核屬相符，應可採信。

（三）按兩造之系爭專任委託銷售契約第六條第2、3款約定：「定金之收取：2. 買方出價達於委託價額時，甲方同意乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定金。3. 甲乙雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於乙方代理甲方收受定金後五日內與乙方所仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』，甲方同意由乙方指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續。」即原告有代理被告收受定金之權利，買賣雙方價金條件一致時，被告即有簽署系爭不動產買賣契約之義務。查訴外人陳志尊就系爭不動產出價735萬元，簽署不動產買賣契

約書及簽發票面金額10萬元之幹旋支票，依該不動產買賣意願書第三條約定：「…若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將幹旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議。…」（見本院第111頁），陳志尊735萬元之出價已達被告委託銷售價額，原告代理收受定金（即由幹旋金轉為定金之10萬元支票），被告依約有與原告介紹之客戶陳志尊簽立系爭不動產買賣契約之義務。惟被告拒絕履約，已據證人李宜蓁證述明確；另原告於112年6月7日以臺南大光郵局168號存證信函（見司促卷第21-25頁）催告被告出面履行締約義務，但為被告所拒絕，被告確已違約。從而，原告主張因可歸責於被告之事由而不願與原告介紹之客戶簽立不動產買賣契約之情事，應屬可採。

（四）查系爭專任委託銷售契約第八條甲方之義務第3項第3款、第4項、第五條第1項前段約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。(3)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不動產買賣契約書時。」、「4.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。」、「五服務報酬：1.支付金額：為成交之百分之四（含營業稅）。…」等語。原告已代理被告收受陳志尊之定金10萬元，惟因可歸責於被告之事由而不願與陳志尊簽立不動產買賣契約，原告依第八條第3項第3款規定，請求原約定服務報酬即294,000元（計算式： $7,350,000 \times 4\% = 294,000$ ），及依第八條第4項請求委託銷售價百分之二之懲罰性違約金147,000元（計算式： $7,350,000 \times 2 = 147,000$ ），以上共441,000元，即屬有據。

五、綜上所述，原告依兩造間系爭專任委託銷售契約、系爭委託

01 事項變更契約之約定訴請被告給付441,000元，並自支付命
02 令送達翌日即112年8月1日起至清償日止，按週年利率百分
03 之5計算之利息，為有理由，應予准許。

04 六、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，
05 依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。
06 並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
08 證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加
09 論述，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
11 訟費用額4,850元（第一審裁判費）應由敗訴之被告負擔，
12 如主文第2項所示。。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
14 臺南簡易庭 法 官 張麗娟

15 以上為正本係照原本作成。

16 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（須
17 附繕本）。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
19 書記官 高培馨