

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第443號

原告 家園不動產股份有限公司

法定代理人 何宇庭

訴訟代理人 趙澤維律師

詹連財律師

被告 邱扶美

訴訟代理人 楊麗娟

劉衡慶律師

謝文郡律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百零九年一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之委託銷售契約書（即原證1契約、原證2契約，下合稱系爭契約）第12條約定，雙方合意以委託標的不動產所在地之法院為第一審管轄法院，而本件委託標的不動產坐落於臺北市信義區，故本院

01 自有管轄權。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告於民國108年2月26日與原告簽訂原證1契
04 約，委託原告專任銷售其所有門牌號碼臺北市○○區○○路
05 000巷000號5樓之房屋及坐落基地（下稱系爭不動產），委
06 託期間為108年2月26日至108年5月25日，嗣兩造於108年5月
07 27日簽訂內容相同之原證2契約，委託期間為108年5月27日
08 至108年8月26日。系爭契約自成立後歷經5個月，經原告多
09 方努力終於覓得買方李秀玲，並於108年7月2日提出幹旋金
10 新臺幣（下同）10萬元進行幹旋，被告亦表示同意，惟經原
11 告連絡被告出面正式簽立買賣契約時，被告卻多所迴避，且
12 於108年9月後不再接聽原告之電話，經原告查訪後始發現系
13 爭不動產已於108年7月10日出售他人，並於108年7月24日辦
14 畢不動產移轉登記。是被告在專任委託期間將系爭不動產出
15 售予第三人，違反系爭契約第9條第1款及第2款約定，且被
16 告同意以1,480萬元作為底價出售系爭房地，依上開售額4%
17 計算仲介服務費，原告依民法第568條第1項規定及系爭契約
18 第9條第1款、第2款約定請求被告給付59萬2,000元（計算
19 式：1,480萬元×4%=59萬2,000元）。並聲明：(一)被告應給
20 付原告59萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣
22 告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)原告於108年初遊說被告委託其銷售系爭不動產時，被告即
25 有向原告表示自己已找到買家，並在洽談買售事宜中，惟因
26 原告向被告表示委託後仍得選擇自行出售系爭不動產，無須
27 支付任何服務費，故被告始於108年2月26日同意委託原告銷
28 售系爭不動產，且原告提出原證1契約要求被告簽約時，因
29 被告係第一次賣房，並信賴原告及其職員鄭淑云，遂在未檢
30 閱契約條款之情況下當場簽字，事後亦未審閱契約條款。嗣
31 原證1契約委託期限屆至後，原告為繼續受託銷售系爭不動

01 產而與被告議約時，仍向被告表示簽約後仍得選擇自行出售
02 系爭不動產，並在被告同意後提出原證2契約要求被告簽
03 署，而被告承續先前對於原告及鄭淑云之信賴，在未檢閱契
04 約條款之情況下當場簽字，事後亦未再審閱契約條款，故兩
05 造所合意者應為一般委託銷售契約，被告未曾有與原告訂立
06 專任委託銷售契約之意思。此外，原告雖曾於108年7月初向
07 被告表示有人願意購買系爭不動產並提出斡旋金，惟原告所
08 轉述之買受價格僅有900萬元，遠低於兩造間當時所約定之
09 委託銷售價格1,150萬元，故被告自始至終皆未同意斡旋。
10 再者，因原告一直未能找到符合銷售條件之買家，且兩造間
11 係成立一般委託銷售契約，故被告始於108年7月10日自行出
12 售系爭不動產予他人。

13 (二)原告係以不動產仲介經紀為業，系爭契約主要為打字排版之
14 制式契約書，應係原告為受託代理銷售房產以提供不動產仲
15 介服務，而與不特定之消費者簽訂同類委託銷售不動產所先
16 予擬定之契約條款及制式契約書，故系爭契約應屬於定型化
17 契約，則原告與被告簽訂系爭契約前，除應於契約書內載明
18 審閱期間外，並應最少給予被告3日以上審閱契約之期間，
19 惟原告與被告分別於108年2月26日、108年5月27日簽訂原證
20 1契約、原證2契約前，均未提供被告3日以上之審閱期間，
21 且未予被告完整審視契約之相當期限，或有審閱期間瑕疵業
22 經補正之情形，另系爭契約第9條第1款、第2款約定並未以
23 粗體、斜體或以其他顯著之方式呈現，系爭契約抬頭名稱亦
24 未記載專任委託或類似字樣，又衡以被告為年近80歲、患有
25 老花眼、無賣房經驗或相關背景之老婦，因信任業者及業務
26 人員，就繁複之契約條款事前事後未加以審閱，實屬社會之
27 常態，難認被告於訂約時已瞭解系爭契約第9條第1款、第2
28 款之內容，及被告有足夠法律智識知悉其審閱權遭剝奪等
29 情，是被告得依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1
30 項、第3項、第4項及不動產委託銷售定型化契約應記載及不
31 得記載事項第1條規定，系爭契約第9條第1款、第2款應不構

成系爭契約之內容。此外，被告係誤認原證2契約為一般委託銷售契約，始於其上簽字，有意思表示之內容或表示行為錯誤之情形，且該錯誤非因被告之過失所致，嗣被告以109年3月30日民事爭點整理暨答辯三狀繕本之送達，依民法第88條第1項之規定，撤銷其於原證2契約之意思表示，是該契約依民法第114條第1項規定視為自始無效。再者，原告始終未能找到符合兩造所約定銷售條件之買家，自無系爭契約第9條第2款之情形，且被告於108年7月出售系爭不動產非因原告報告或媒介而成，是原告依系爭契約第9條第1款、第2款及民法第568條第1項規定請求被告給付服務費，顯屬無據。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第314頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

(一)被告曾於108年2月26日與原告簽署原證1契約，委託原告銷售系爭不動產，委託期間自108年2月26日起至108年5月25日，委託銷售價額為1,680萬元，兩造嗣於108年3月21日簽署契約內容變更合意書，約定委託銷售價額變更為1,202萬元。

(二)被告復於108年5月27日與原告簽署原證2契約，委託原告銷售系爭不動產，委託期間自108年5月27日起至108年8月26日，委託銷售價額為1,480萬元，兩造並於同日簽署契約內容變更合意書，約定委託銷售價額變更為1,150萬元。

(三)被告於108年7月10日與訴外人江仁智簽署買賣契約，約定被告以1,250萬元之價格出售系爭不動產，並於108年7月24日完成所有權移轉登記。

(四)原告職員鄭淑云曾於上開委託銷售期間製作銷售系爭不動產之廣告、在網站刊登銷售訊息、帶欲購買之客戶看屋，及覓得他人欲購買系爭不動產，並於108年7月間提出斡旋金10萬元，且由原告將此情告知被告。

四、得心證之理由：

原告主張被告在專任委託銷售期間將系爭不動產出售予第三人，違反系爭契約第9條第1款及第2款約定，爰請求被告給付仲介服務費等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

(一)系爭契約是否因違反消保法及內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項所規範之契約審閱期間，致系爭契約第9條第1款、第2款不構成系爭契約之內容部分：

1.按定型化契約條款係指企業經營者為與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；定型化契約則係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，消保法第2條第7款、第9款定有明文。次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，消保法第11條之1第1項定有明文，揆其立法目的，在維護消費者知的權利，確保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。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消保法第17條第1項亦有明定。內政部即針對不動產委託銷售定型化契約訂定應記載或不得記載事項，依內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條規定，契約審閱期間不得少於3日，如有違反，該條款不構成契約內容。

2.經查，系爭契約為原告預先擬定，以供不特定多數人委託銷售不動產之用，其中除委託銷售不動產之相關標示、委託銷售價格、委託期間、付款方式等得由雙方個案議定外，其餘條款均難認被告有何磋商空間，應屬定型化契約，自有前揭消保法及內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項規定之適用。又觀諸系爭契約之最前段即約定：「本契約書經委託人攜回審閱__天，委託人已詳閱並確實知悉本契約內容（契約審閱期間至少為三日）」等語（見本院卷第17、25頁），可知系爭契約給予被告之審閱期間符合消保法第11條之1第1

項及內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條之規定，其形式上即難逕認有何違法之處可言。再觀諸證人即與被告接洽委託銷售系爭不動產之原告業務員鄭淑云於本院證述：伊於被告簽署系爭契約時，有詢問被告是否閱讀完該等契約，被告表示有，伊也有向被告說明系爭契約之內容等語（見本院卷第274、275頁），堪認被告同意簽署系爭契約前，應有充分瞭解系爭契約相關條款之時間及機會，方始同意簽署契約。抑且，本件被告亦無舉證證明原告有限制被告必須於何時簽名，何時將契約書交回等情，是縱被告抗辯其未看清該契約之內容，即於系爭契約書上簽名並交回契約書乙情屬實，然被告非不得於簽名前就契約書之內容，詳加閱讀，其不為此圖，即與原告簽立系爭契約，係對自身權利之拋棄，尚非法所不許，自不影響其簽名之效力。再者，系爭契約為一式二份，兩造各自收執一份，有該契約第13條可憑（見本院卷第19、27頁），則客觀上被告處於隨時可研究系爭契約內容之狀態，惟被告於108年2月26日簽訂原證1契約至108年5月27日簽署原證2契約之數月間，從未表示不瞭解系爭契約條款內容，亦未主張審閱期間之利益，甚至復與原告簽訂相同內容之委託銷售契約，足徵被告於訂立契約時，已知系爭契約之相關權利義務，況被告於簽約時為具有通常智識及社會經驗之成年人，應可理解審閱期間之意義及系爭契約之內容，且系爭不動產託售金額非低，被告亦無草率簽約之可能。是以，被告自難事後復以審閱期間未達3日、其未能理解系爭契約內容云云，主張系爭契約第9條第1款、第2款不構成系爭契約之內容，以規避其依照契約應負之義務。

3. 至被告另辯稱：鄭淑云與被告女兒楊麗娟於108年12月9日通話時，曾於楊麗娟表示委託原告後，被告亦可自行出售系爭不動產時，僅回覆「嗯」，並承認自己有過失等語，足見兩造就系爭契約確係約定為一般委託銷售契約，並舉錄音譯文及光碟為證（見本院卷第173至174頁）。然細譯原告所提譯

01 文前後之對話內容，可知鄭淑云係在楊麗娟陳述被告有表示
02 會自己出售系爭不動產，並質疑鄭淑云曾答應之整串話語
03 中，穿插回應嗯等發語詞，且關於系爭契約內容之解釋部
04 分，譯文內均係呈現楊麗娟自問自答之狀況，迄該對話末段
05 鄭淑云始能表示：「我們的、我們互相彼此都會有一點，雙
06 方都會有一點，我懂妳意思，我們也是，如果是這樣子的
07 話，好，我也有我的疏失，但是、但是問題是，她要…她要
08 講」等內容，是鄭淑云之上揭簡短發語詞應僅為對楊麗娟所
09 陳話語之答應，且其所為之回覆並未提及兩造簽立系爭契約
10 時約定之內容及範圍，自難憑此等對話內容推論兩造並未約
11 定系爭契約第9條第1款、第2款等事項；且該對話亦經鄭淑
12 云於本院審理中證稱：伊會以上開方式回覆楊麗娟是敬重被
13 告為老人家，故以檢討自身口吻之方式回覆，且被告亦未提
14 出完整版之譯文等語（見本院卷第276 頁），故本件無從僅
15 以該等語焉不詳之對話，即推認原告有何同意被告可自行或
16 委託他人出售系爭不動產之情。是被告上開所辯，要無足
17 採。

18 4.從而，綜觀兩造簽訂系爭契約時之客觀情狀，足認被告應已
19 有充分瞭解該等契約內容之機會及能力，且被告於簽訂系爭
20 委託契約後迄原告108年11月間提起本件訴訟期間內，均未
21 曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有何不瞭解契約條款
22 或主張契約條款之不公平處，足見被告並無不知悉系爭契約
23 相關權利義務之情事，是被告以系爭契約違反消保法及內政
24 部不動產委託銷售定型化契約記載事項所規範之契約審閱期
25 間（即未獲3 日審閱期）、不理解契約內容為由，抗辯系爭
26 契約第9條第1款、第2款不構成系爭契約之內容云云，顯不
27 足採。

28 (二)被告得否依民法第88條第1項規定撤銷其為原證2契約之意思
29 表示部分：

30 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其情事即不為意思
31 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。民法第88條第1 項

前段定有明文。依前開規定，意思表示錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號裁判意旨參照）。

2.被告固辯稱其係誤認原證2契約為一般委託銷售契約，始於其上簽字，有意思表示之內容或表示行為錯誤之情形，且該錯誤非因被告之過失所致云云。惟被告係充分瞭解系爭契約內容後而簽署該等契約，業如前述，而觀之系爭契約第9條第1款、第2款分別約定：「甲方（即被告）如有下列情形之一者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方仍應支付乙方委託銷售總價百分之四之服務報酬：一、委託期間內，甲方自行將委託標的出售或另行委託第三者仲介者。二、委託期間內，已達成委託條件，而甲方反悔不賣者」等內容（見本院卷第19、27頁），可認系爭契約已明確規範被告在委託期間自行出售系爭不動產或於達成委託條件時不願出售之效果等事項，則被告所稱之誤認而有意思表示之內容或表示行為錯誤云云，委無足採。況參以被告自陳係誤認亦可自行銷售系爭不動產，始於該契約上簽字等節，則被告所指之誤認，僅為被告就銷售方式之內在動機，依前揭說明，亦非其意思表示之內容或表示行為錯誤。是被告以上開情由，辯稱訂立系爭契約之意思表示已經其撤銷云云，自非有據。

(三)原告請求被告給付59萬2,000元，是否有據部分：

1.按「違約罰則：甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付乙方委託銷售總價百分之四之服務報酬：一、委託期間內，甲方自行將委託標的出售或另行委託第三者仲介者。」，系爭契約第9條第1款約有明文。上開約定所稱之「服務報酬」乃為被告不依約履行時所應賠償原告之違約罰則款項，核其性質應屬違約金之約定。又兩造簽署系爭契約約定於委託期間（即108年2月26日起至108年5月25日、108年5月27日起至108年8月26日），由原

01 告受託處理系爭不動產仲介事務，尋找買方並應隨時向被告
02 報告業務處理狀況，且於成交後由被告支付成交價額4 %作
03 為服務報酬，嗣被告於前開委託原告之期間內，即於108年7
04 月10日自行以1,250萬元之價格出售系爭不動產予江仁智，
05 並於108年7月24日完成所有權移轉登記等情，為兩造所不
06 爭執，並有系爭契約、不動產買賣契約書、系爭不動產登記
07 第一類謄本暨異動索引附卷可佐（見本院卷第17至19、25至
08 27、187至196、223至267頁），堪信為真。則被告於系爭契
09 約委託銷售期間內，未透過原告仲介，而將系爭不動產出售
10 予自行覓得之買家，顯具系爭契約第9條第1款之違約情事，
11 應依上開約定給付違約金即服務報酬予原告。

- 12 2. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
13 252條第1項定有明文。次按當事人約定契約不履行之違約
14 金過高者，法院得依民法第252條以職權減至相當之數額，
15 至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
16 受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得
17 比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第
18 807號裁判意旨參照）。經查，原告自108年2月26日接受被
19 告委託銷售系爭不動產後，即經承辦該事務之業務員鄭淑云
20 於委託銷售期間製作銷售系爭不動產之廣告、在網站刊登銷
21 售訊息、帶欲購買之客戶看屋，及覓得他人欲購買系爭不動
22 產，並於108年7月間提出斡旋金10萬元，且由原告將此情
23 告知被告等情，此為兩造所不爭執，且有廣告及不動產買賣
24 要約/承諾書可稽（見本院卷第33、37至39頁），並經證人
25 鄭淑云證述在卷（見本院卷第274至278頁）。可見原告確已
26 耗費相當之時間、人力，以協助系爭不動產順利銷售。本院
27 審酌原告於訂約後支出相當之成本及人事費用，因被告嗣後
28 私下將系爭不動產出售，致原告無從實際協助被告進行議
29 價、磋商、過戶事宜，顯非可歸責於原告，而系爭契約性質
30 上為居間契約，就受託人之原告而言，主要義務在於約定期
31 限內提供委託人即被告締約機會，使被告與買方成立買賣契

01 約。如委託期間內，無法促成買賣契約成立，原告將自行吸
02 收所有人事、廣告、企畫、招攬相對人等行銷費用與成本之
03 花費，是原告如依系爭契約促成被告與買方簽訂買賣契約
04 者，即得請求約定報酬，雖原告於仲介成立後仍須依約協助
05 買賣雙方簽訂買賣契約、辦理過戶、價金給付、交屋等事
06 項，而得節省部分人事、勞務費用，惟關於協助辦理過戶、
07 價金給付、交屋等究非原告依系爭契約之主要義務，併參酌
08 系爭銷售契約書第5條第1項約定服務報酬之給付時機為「如
09 買賣成交，乙方向買賣雙方收取成交總價款百分之六之服務
10 報酬。其中甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之四
11 之服務報酬，並應於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次
12 付清」等情（見本院卷第17、25頁），認原告請求以1,480
13 萬元（即原證2契約尚未經兩造合意變更之銷售價額）計算之
14 全部服務報酬59萬2,000元，顯有過高之情形，故考量被告
15 違約之情節、居間困難程度及平衡兩造利益各節，認原告之
16 請求應予酌減，以按系爭不動產最後實際成交價1,250萬元
17 之2 %計算即25萬元（計算式：1,250萬元×2 %＝25萬元）
18 為適當。是原告於此範圍內請求被告給付，始屬允洽，逾此
19 部分之請求，則屬無據，不應准許。

20 五、綜上所述，原告依系爭契約第9條之法律關係，請求被告給
21 付原告25萬元，及自109年1月22日（起訴狀繕本於109年1
22 月21日送達被告，見本院卷第101頁）起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，
24 即屬無據，應予駁回。又本判決所命之給付金額未逾50萬
25 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣
26 告假執行；並依同法第392條第2項依職權為被告如預供擔
27 保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲
28 請已失所附麗，應予駁回。

29 六、至被告聲請訊問證人楊麗娟，欲證明系爭契約為一般委託銷
30 售契約之性質等事實。惟本院就兩造簽立系爭契約之性質、
31 原告可請求被告給付之內容等節既已詳敘所憑證據及得心證

之理由如前，且被告亦自承楊麗娟並未參與系爭契約之磋商、擬定或履約等過程，楊麗娟是聽聞被告之講述知悉系爭契約相關內容（見本院卷第210頁），是該證人自未親自見聞兩造就系爭契約為約定及簽署等契約重要事項，自無調查之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 20 日
民事第七庭 法 官 溫祖明

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 6 月 20 日
書記官 李佳儒