

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3323號

原告 毅晟地產開發有限公司（太平洋房屋仁德店）

法定代理人 黃小猷

訴訟代理人 黃大寶

林秉彝律師

被告 蔡佩吟

訴訟代理人 林煥程律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經臺灣臺南地方法院裁定移送前來（110年度訴字第183號），本院於民國110年8月12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、原告起訴主張：

（一）被告於民國109年10月30日與原告簽署「一般委託契約書」，約定由被告委託原告居間仲介出售被告名下所有門牌號碼：臺南市○○區○○街00號8樓之2房產暨坐落臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍947/100,000，以下合稱系爭房地）委託銷售價額為新臺幣（下同）2,688萬元（惟於同日簽署「契約內容變更合意書」，變更委託銷售總價為2,520萬元），委託銷售期間為109年11月1日至110年5月1日止；嗣於110年1月3日改與原告簽訂「專任委託契約書」（下稱系爭契約），專屬委託原告居間仲介銷售系爭房地，委託銷售期間則自110年1月3日起至同年月8日止，原委託銷售價額原為2,688萬元，嗣後以「契約內容變更合意書」變更委託銷售總價為2,520萬元等情。原告遂著手為被告尋覓合適買受人，並於110年1月6日告知被告為其覓得買主即訴

01 外人張伶丹（下稱張伶丹），願以2,530萬元承購系爭房
02 地，此有「不動產買賣意願書」附卷可稽。詎經原告迭向被告
03 報告締約機會，並於110年1月7日以台南地方法院郵局第
04 000025號存證信函通知被告應於函到後三日內與原告聯繫辦
05 理簽約事宜，然被告卻未予以任何回應，原告再於同年月15
06 日以仁德郵局第000006號存證信函限期催告被告應於函到五
07 日內配合簽訂不動產買賣契約，若仍置之不理，將依照系爭
08 契約第5條第3項第5款約定訴請被告給付服務報酬1,008,000
09 元，被告迄今猶拒絕回應原告。

10 (二)茲按系爭契約第5條第1項、第3項第5款約定略以：「加盟店
11 於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內
12 容如下：一、以成交價之肆%計算，最高不得超過中央主管
13 機關之規定。前述成交價百分比未記載，加盟店不得向委
14 託人收取服務報酬。…。三、委託人有下列情形之一者，應
15 一次給付本條上述第一款所約定之服務報酬：…(五)委託期限
16 內因歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所
17 仲介之買方訂立不動產買賣契約時。本款之情形如買方使用
18 意願書並另須賠償買方與其所支付出價金或定金等額之違約
19 金，如買方使用要約書則須賠償買方依委託價3%計算之違
20 約金。」等語，可知原告既已依約為被告覓得符合委託銷售
21 價格之買方張伶丹，豈料被告竟拒不與原告聯繫，亦未提出
22 任何拒絕簽署不動產買賣契約之正當理由或不可歸責於賣方
23 即被告之任何事由，則原告依前述約定請求被告給付服務報
24 酬1,008,000元（計算式：25,200,000元×4%=1,008,000
25 元）及其法定遲延利息，洵屬有據。

26 (三)為此聲明：

27 1. 被告應給付原告1,008,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
28 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

30 二、被告則抗辯略以：

31 (一)原告係一專營不動產仲介買賣之公司（即太平洋房屋之仁德

01 加盟店），於110年1月3日委派營業員即訴外人林品臻（下
02 林品臻）稱至被告住處交付「專任委託契約書」暨「契約內
03 容變更合意書」（即系爭契約），斯時因被告正處於居家檢
04 疫期間，乃由被告配偶即訴外人陳昱利（下稱陳昱利）轉交
05 前揭契約予被告，被告於同日簽署後即讓林品臻攜回，實未
06 給予合理審閱期間，雖林品臻曾於110年1月5日以LINE通訊
07 軟體告知已覓得買家願以略高於底價之2,530萬元應買系爭
08 房地云云，然對於系爭房地其他應買條件、磋商事宜均未詳
09 予說明，並逕自於翌日攜帶「不動產買賣意願書」向被告表
10 示若拒絕簽約，將依法訴追違約責任，原告又陸續寄發110
11 年1月7日台南地方法院郵局第000025號、同年月15日仁德郵
12 局第000006號等存證信函限期催告被告履約云云。

13 (二)原告主張依系爭契約第5條第1項、第3項第5款等約定請求被
14 告給付仲介服務報酬1,008,000元，實屬無據：

15 1.兩造間成立系爭契約係屬消費關係，而系爭契約第5條第1
16 項、第3項第5款等約定係屬消費者保護法第2條第7款之
17 定型化契約條款。揆諸實務見解認為受託仲介房屋買賣之
18 一方於契約內約定達到委託銷售底價即屬買賣契約成立，
19 而應給付居間報酬者，若未遵守定型化契約之審閱期間規
20 定，則委託人自得主張該給付居間報酬之約定不構成契約
21 內容；茲因系爭契約條款屬定型化契約性質，依消費者保
22 護法第11條之1規定暨內政部92年6月26日內政部內授中辦
23 地字第0920082743號公告訂定「不動產委託銷售定型化契
24 約應記載及不得記載事項」所示契約審閱期間不得少於三
25 日等情，經查系爭契約前言固載略以：「本契約及附件於
26 中華民國110年元月3日經委託人攜回參日（契約審閱期間
27 至少為三日），並充分瞭解本契約內容，…」云云，然如
28 前所述斯時係由原告公司營業員林品臻於「110年1月3
29 日」自臺南北上至被告臺北住處，交付系爭契約予被告配
30 偶陳昱利，被告隨即於同日簽署後交由林品臻攜回，足徵
31 原告並未給予被告三日以上之審閱期間。復參以系爭契約

之末尾暨「契約內容變更合意書」均載明簽訂日期為「110年元月3日」等情，益徵原告並未給予被告法定之審閱期間，是依前揭說明，被告自得主張系爭契約第5條第3項第5款約定不構成契約內容，原告不得據此主張居間仲介報酬。

2.再查，系爭契約第5條第3項第5款之約定，片面剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約為委託人謀取最佳利益之立法意旨，且排除民法568條第1項有關契約成立始得請求報酬之規定，誠與居間契約之立法意旨相悖，顯屬違反誠信原則之定型化契約條款，依消費者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款等規定應推定其顯失公平而屬無效；又依系爭契約第7條第1項之「加盟店受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之」約定內容，可知被告之所以同意簽訂系爭契約，係為經由原告報告締約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭房地？倘原告可不論買賣雙方磋商結果是否符合被告之較佳利益，即得恣意以委託條件強令被告選擇接受或給付服務報酬，致使被告無任何取捨之權利，原告亦無須盡善良管理人義務為買賣雙方磋商之必要，則系爭契約目的難以達成，亦與消費者保護法第12條第2項第3款規定有違，而依買方張伶丹於109年12月31日所攜回審閱之「不動產買賣意願書」第1條之約定內容，可認原告於110年1月3日與被告簽署系爭契約前，即知悉買方張伶丹承買價款為2,530萬元，竟未據實告知被告上情，甚至促使被告將系爭契約總價款2,688萬元降為「契約內容變更合意書」所載之2,520萬元，顯未盡前述系爭契約第7條第1項所定之善良管理人注意義務，喪失居間契約謀求委託人即被告最佳利益意旨，是系爭契約目的難以達成，顯與消費者保護法第12條第2項第3款規定有違；遑論依「不動產買賣意願書」第3條第1項之約定，縱使原告取得符合系爭契約書、「契約內容變更合意書」等委託條件之斡旋書或

「不動產買賣意願書」，仍須與被告斡旋洽商，最後由被告確認是否同意出售？如未經被告確認或被告決定不接受，買方可取回斡旋金，是於被告確認買方提出之斡旋書前，仍有決定不出賣之權利，而買方在被告確認前，亦有決定不購買之權利，依此可知系爭契約第5條第3項第5款約定，亦與該「不動產買賣意願書」約定相互抵觸，自有違誠信原則，而屬無效。末查，依系爭契約第5條之約定內容可知，原告所主張請求者仍係「買賣契約成立時之服務報酬」，然被告終究未與原告所報告之買方張伶丹簽立不動產買賣契約，原告自不得執此主張請求居間報酬等語置辯。

(三)為此聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利之判決，願提供擔保請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（以下本院卷第207頁）

(一)原證1之專任委託契約書即系爭契約（見台南地院卷第21至34頁）及原證5之一般委託契約書（見本院卷第149頁）上委任人「蔡佩吟」簽名均屬真正。

(二)被告有收到原告所寄發①110年1月7日台南地方法院郵局第000025號之存證信函（見台南地院卷第39至44頁，回執見本院卷第6頁），②110年1月15日仁德郵局第000006號之存證信函（見台南地院卷第45至47頁，回執見本院卷第165頁）。

(三)原告以原證2不動產買賣意願書（見台南地院卷第35頁）主張，原告為被告覓得張伶丹（即買方）願以2530萬元承購委託銷售系爭房地。

(四)原證7為林品臻與被告、被告配偶之LINE通訊軟體對紀錄（見本院卷第195至200頁）。

(五)系爭契約為一式兩份，在110年1月3日交給被告閱覽後，原告有將其中一份交付給被告，並由被告自行帶回保管，亦即系爭契約由原告跟被告各自保管一份。

01 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

02 (一)按「消費者保護法第十一條之一第一項明文規定企業經營者
03 與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，
04 供消費者審閱全部條款內容。立法目的，在維護消費者知的
05 權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
06 條款之機會。系爭契約第一頁首段『聲明』欄雖記載『委託
07 人簽定本契約書前，已確實將本契約書攜回審閱三日以上，
08 並已充分了解本契約書及其附件所有內容無誤』等語，吳玉
09 卿等二人並於下方簽名蓋章，但實際上其二人係於當日簽
10 約，事先並未攜回契約書審閱等情，既為原審確定之事實，
11 則原審認不得以吳玉卿等二人於該聲明欄簽名即認符合上開
12 消費者保護法規定，上訴人仍應舉證證明其二人於簽約前確
13 已充分了解定型化契約條款，自不違背法令」、「按企業經
14 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
15 間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款
16 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
17 容，消保法第十一條之一第一項、第二項分別定有明文。揆
18 其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化
19 契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費
20 者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理『審閱期間』
21 之法律效果。此與消保法第十九條第一項、第十九條之一規
22 定，係因消費者於郵購或訪問買賣或以該方式所為之服務交
23 易時，常有無法詳細判斷或思考之情形，而購買不合意或不
24 需要之商品、服務，為衡平消費者在購買前無法獲得足夠資
25 料或時間加以選擇，乃將判斷時間延後，而提供消費者於訂
26 約後詳細考慮而解除契約之『猶豫期間（冷卻期間）』，未
27 盡相同。要之，『審閱期間』主要在提供消費者訂約前之契
28 約權益保障，與『猶豫期間』目的在提供消費者訂約後之契
29 約權益保障，二者各有其規範目的、功能及法效，得以互
30 補，然彼此間並無替代性，自不能以消費者未於『猶豫期
31 間』內行使解除權或撤銷權（民法第一百十四條規定），即

01 排除消保法第十一條之一第一項、第二項規定之適用」、
02 「按消費者保護法第十一條之一第一項固規定，企業經營者
03 與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，
04 供消費者審閱全部條款內容。惟依同條第二項規定，倘企業
05 經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企
06 業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之
07 內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化
08 契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性
09 質，依相關法律規定補充之。次按企業經營者於其所提供之
10 定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按
11 其情形顯失公平者，依民法第二百四十七條之一第三款、第
12 四款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證
13 明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形
14 處理」，有最高法院103年度台上字第2038號民事裁判、98
15 年度台上字第1678號民事裁判、98年度台上字第168號民事
16 裁判可資參照。

17 (二)按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服
18 務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經
19 銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企
20 業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約
21 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
22 之用，所提出預先擬定之契約條款，此觀諸消費者保護法第
23 2條第1款、第2款、第3款、第7款等規定即明。經查，兩造
24 因成立系爭委託契約而簽訂系爭契約，約定由原告為被告仲
25 介銷售系爭房地，倘系爭房地經原告售出後，被告應給付原
26 告服務費等情，此有兩造不爭其真正之系爭契約附卷足憑
27 （見台南地院卷第21至34頁）；職是，兩造間所簽署之系爭
28 契約係屬消費關係。再查，觀諸卷附兩造所簽訂之系爭契約
29 內容，除第1條至第3條、第6條第5款關於買賣範圍、委託銷
30 售價格、委託銷售期間、買方違約不買應沒收定金比例等係
31 由當事人個別磋商後以手寫方式記載外，其餘第5條至第11

條之約定條款，均係原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約無誤。

(三)按「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。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」，消費者保護法第11條之1定有明文。再按內政部92年6月26日內政部內授中辦地字第0920082743號公告訂定「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第一點規定「本定型化契約及其附件之審閱期間__（不得少於三日）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」等語明確（見本院卷第132頁）；經查，兩造於系爭契約中固約定：「本契約及附件於中華民國110年元月3日經委託人攜回參日（契約審閱期間至少為三日），並充分瞭解本契約內容…」等語，並經被告簽名確認，有系爭契約附卷足憑（見台南地院卷第21頁）；然查，系爭契約為一式兩份，在110年1月3日交給被告閱覽後，原告有將其中一份交付給被告，並由被告自行帶回保管，亦即系爭契約由原告跟被告各自保管一份等情，為兩造所不爭執，已如前述，復觀諸卷附系爭契約之末頁，契約訂立日期明載「中華民國110年元月3日」（見台南地院卷第33頁），另該契約內附「契約內容變更合意書」亦明載簽訂日期為「110年元月3日」（見台南地院卷第27頁），綜上可認，原告係於110年1月3日始將系爭契約交付被告閱覽並簽署，原告於系爭契約簽訂之前，並未給予被告法定之3日審閱契約期間，是而，被告自得依消費者保護法第11條之1第3項之本文，抗辯系爭契約第5條第3項第5款之約定並不構成契約之內容，從而，原告依系爭契約第5條第3項第5款之約定，請求被告給付服務報酬1,008,000

01 元及法定遲延利息，核屬無據。

02 五、綜上所述，原告爰依系爭契約第5條第3項第5款之約定，被
03 告應給付原告1,008,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
04 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
05 回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，
06 不應准許。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
08 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
09 明。

10 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 9 月 16 日
13 民事第四庭 法 官 李家慧

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 9 月 16 日
18 書記官 王怡茹