

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4208號

原告 東永不動產經紀有限公司

法定代理人 高其鵬

訴訟代理人 林秀香律師

被告 吳亭菽

訴訟代理人 林珪嬪律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114 年5 月20
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

壹、程序事項

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。本件依兩造簽訂之專任委託契約書（下
稱系爭契約）第11條約定，雙方合意以契約房地所在地之地
方法院為第一審管轄法院，而其等契約標的即房屋坐落於臺
北市文山區，位於本院轄區，本院自有管轄權。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：兩造於民國112年5月2日簽訂系爭契約，約
定被告將其名下門牌號碼臺北市○○區○○○街000號5樓房
屋（下稱系爭房屋）專任委託予原告居間銷售，委託期間自
112年5月2日起至同年11月30日止。詎被告於上開委託期間
屆滿前，即另行委託訴外人金富宥不動產有限公司（下稱金
富宥公司）仲介出售系爭房屋，並降低底價，而於112年11
月間以新臺幣（下同）2,100萬元賣出系爭房屋，則原告得
依系爭契約第5條第3項第1款約定，請求被告給付成交價4%

01 之服務報酬即84萬元（計算式：2,100萬元×4%=84萬元）
02 等語。並聲明：(一)被告應給付原告84萬元，及自民事起訴狀
03 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告答辯則以：系爭契約屬定型化契約，惟原告未給予被告
06 充分之審閱期間，且未於簽約時逐一說明系爭契約條款內
07 容，亦未提供契約副本供被告留存，顯已違反消費者保護法
08 （下稱消保法）第11條之1、第13條第1項規定，被告自得主
09 張系爭契約第5條第3項之約定不構成契約內容。況兩造簽訂
10 系爭契約後，原告於委託期間之半年內，僅帶看7組客戶，
11 且始終未能覓得賣方出價斡旋或洽商成交，被告遂於112年1
12 1月4日向原告表明將於112年11月8日終止契約，並要求原告
13 將系爭房屋銷售廣告下架，均經原告同意，故系爭契約業經
14 兩造合意終止，縱被告於112年11月12日另與金富宥公司簽
15 訂委託銷售契約，而經由該公司之仲介售出系爭房屋，亦無
16 庸依系爭契約第5條第3項約定給付服務報酬予原告。如仍認
17 被告應支付服務報酬，惟原告銷售能力有限，被告無奈之下
18 方於112年11月8日提前終止系爭契約，是原告請求之服務報
19 酬數額尚嫌過高，應依民法第572條規定予以酌減等語。並
20 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准
21 免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 兩造均不爭執有於112年5月2日簽訂系爭契約，被告就系爭
24 房屋專任委託原告進行居間銷售等情，並有系爭契約附卷可
25 稽（見本院卷第11至17頁），惟原告主張被告應依系爭契約
26 第5條第3項第1款約定，給付服務報酬84萬元等情，為被告
27 所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)原告依
28 系爭契約第5條第3項第1款約定，請求被告給付84萬元，有
29 無理由？(二)如被告應給付服務報酬，服務報酬之數額應否予
30 以酌減？茲論述如下：

31 (一)系爭契約第3條約定：「委託銷售期間自民國112年5月2日起

01 至民國112年11月30日止」，又系爭契約第5條第1項約定：

02 「加盟店（即原告）於買賣契約成立時，得向委託人（即被
03 告）請求約定之服務報酬，其內容如下：□以成交價之4%
04 計算，最高不得超過中央主管機關之規定……」；系爭契約
05 第5條第3項第1款約定：「委託人有下列情形之一者，應一
06 次全部給付上述第1款（指系爭契約第5條第1項）所約定之
07 服務報酬：(一)委託期間內，委託人將本契約不動產標的物
08 （即系爭房屋）出售或另行委託第三者仲介者」。而被告嗣
09 於112年11月12日另與金富宥公司簽訂專任委託銷售契約
10 書，並經由該公司之仲介，於112年11月22日以2,100萬元賣
11 出系爭房屋等情，有前開專任委託銷售契約書、內政部房屋
12 實價登錄查詢資料在卷可參（見本院卷第19、133至135
13 頁），固可認被告有於系爭契約第3條原約定之委託銷售期
14 間內另行委託其他仲介業者賣出系爭房屋之情。

15 (二)惟查：

- 16 1.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
17 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第一項規定
18 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
19 成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項定有明文。
20 而系爭契約首頁亦敘明違反審閱期間，該條款不構成契約內
21 容之旨（見本院卷第11頁）。然觀諸系爭契約首頁前言雖載
22 明：「本契約及附件於中華民國112年5月2日經委託人（即
23 被告）攜回審閱3日（契約審閱期間至少為3日），並充分瞭
24 解本契約內容，同意以下列條件委託」等語（見本院卷第11
25 頁），但兩造均不爭執系爭契約係同於112年5月2日簽訂，
26 此亦有系爭契約末頁之簽署日期在卷可佐（見本院卷第17
27 頁），通觀該契約復未見任何關於被告同意放棄契約審閱期
28 間之記載，則兩造既係於112年5月2日即簽訂系爭契約，顯
29 見原告於雙方締約前並未給予至少3日之審閱期間。原告雖
30 主張：被告簽約後，委託原告仲介銷售系爭房屋已長達半年
31 期間，期間未就契約條款有何異議或不公平之處，可見前述

01 審閱期間之瑕疵業經補正云云，惟被告辯稱原告於簽約前並
02 未詳細說明契約內容，締約後亦未提供系爭契約供被告留
03 存，就此原告僅稱有1份系爭契約副本可供被告隨時審閱
04 （見本院卷第68頁），並未否認未交付契約副本予被告帶回
05 留存之情，堪認被告前揭所述非虛，則縱被告未於委任期間
06 就系爭契約條款有所異議，亦可能係因未能充分瞭解系爭契
07 約條款內容所致，要難以此逕認原告未給予契約審閱期之瑕
08 疵已補正，尚無從為原告有利之認定。從而，原告於雙方締
09 結系爭契約前並未給予被告至少3日之審閱期間，違反消保
10 法第11條之1第1項之規定，被告抗辯其得依同條第3項規定
11 主張系爭契約第5條第3項關於服務報酬之約定不構成契約之
12 內容，原告不得以該條款規定對被告請求給付服務報酬等
13 情，已非全然無據。

14 2.再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
15 約即為成立，民法第153條第1項定有明文。而契約之合意終
16 止，乃契約雙方當事人，依合意訂立契約，使原有契約之效
17 力向後歸於無效，以當事人相互表示意思一致，終止契約即
18 為成立。查，兩造締約後，原告所屬太平洋房屋中興寶僑加
19 盟店副店長徐培喆及經紀營業員魏祐家與被告共同加入LINE
20 通訊軟體名為「國賓伊頓（太平洋）」之對話群組（下稱系
21 爭群組），被告於112年11月5日於該系爭群組發言表示請原
22 告將網路上刊登之系爭房屋出售頁面下架，過程中雙方雖對
23 刊登金額是否誤載互有意見，然魏祐家仍允諾將該頁面下
24 架，被告復隨之稱：「好喔謝謝，我們還是等到這週三吧
25 （指112年11月8日），這個買家沒消息就先解約吧」，魏祐
26 家回稱：「好的，知道了」，嗣於112年11月9日被告復表
27 示：「嗨祐家，我們考慮政大一街243號5樓（即系爭房屋）
28 暫時先自住不出售了，月底的專約就麻煩提前於今日結束，
29 辛苦了」等語，有系爭群組對話紀錄截圖在卷可稽（見本院
30 卷第85至99、107至111頁），可知被告已對原告為提前合意
31 終止系爭契約之要約意思表示，經原告仲介人員魏祐家在系

01 爭群組應允後，被告又於112年11月9日重申系爭契約已於該
02 日提前終止等意旨，未見原告有拒絕或不允許之意思表示，
03 佐參兩造均不爭執原告其後並未再繼續帶看房屋或刊登網路
04 廣告之事實，足見雙方自112年11月9日起均無再履行系爭契
05 約之意思或舉措甚明。由上，堪認兩造已達成提前終止系爭
06 契約意思表示之合致，是系爭契約於112年11月9日業經兩造
07 合意終止。

08 3.原告固主張：系爭契約之終止應由雙方以書面同意為之，且
09 魏祐家亦無代理原告終止契約之權限，故原告並未合意提前
10 終止系爭契約等語。查，系爭契約第12條雖約定關於契約內
11 容非經雙方以書面合意不得任意變更或終止（見本院卷第17
12 頁），但並未約定須以何等書面形式為之，則兩造既以在系
13 爭群組以對話文字為合意終止之意思表示，業詳前述，尚不
14 失為書面形式之合意，即難認有違反系爭契約第12條約定之
15 情事。又觀諸系爭契約之立書人欄位，除記載受託人為原告
16 外，亦載明「經紀營業員：魏祐家」、「店長：徐培喆」
17 （見本院卷第17頁），參以魏祐家確為實際與被告接洽及處
18 理系爭房屋居間銷售相關事務之人員，此觀兩造所提出之系
19 爭群組對話紀錄即明（見本院卷第85至99、105至111頁），
20 足認原告確有授予代理權予魏祐家處理系爭契約相關事宜；
21 況按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第
22 三人因過失而不知其事實者，不在此限，為民法第107條所
23 明定，故縱原告對魏祐家之代理權有所限制，主張終止契約
24 尚須經其公司內部審核並完成簽署文件且在契約書面上為作
25 廢之註記始可（見本院卷第127頁），但原告既未舉證說明
26 被告並非善意第三人，則依民法第107條規定，亦不得執以
27 對抗被告。因此，魏祐家代理原告所為合意終止系爭契約之
28 效力自及於原告，原告上開主張均核無可採。

29 4.至原告另稱：被告以自住為由向原告表示提前終止系爭契
30 約，卻旋於112年11月22日透過金富宥公司之仲介以低價售
31 出系爭房屋，顯屬詐騙原告提前解約等語，然此經被告否

認，且迄今未見原告有依民法第92條規定主張撤銷其意思表示，是猶難以前開情事逕為原告有利之認定，附此敘明。

5.從而，系爭契約於112年11月9日業經兩造合意提前終止，契約效力已向後失效，則被告於該契約終止後，固另於112年1月12日與金富宥公司簽訂專任委託銷售契約書，並透過該公司之仲介於112年11月22日賣出該屋，即無違反系爭契約第5條第3項第1款約定可言，原告自無由依該條約定請求被告給付服務報酬。

(三)據前各節，原告於系爭契約締約前並未給予被告至少3日之審閱期間被告得依消保法第11條之1條第3項規定主張系爭契約第5條第3項關於服務報酬之約定不構成契約之內容，況系爭契約業據兩造於112年11月9日合意提前終止，被告嗣雖委由其他仲介售出系爭房屋，亦非屬違反系爭契約第5條第3項第1款約定之情形，故原告主張依系爭契約第5條第3項第1款約定，請求被告給付系爭房屋成交價2,100萬元之4%即84萬元之服務報酬（計算式：2,100萬元×4%=84萬元），洵屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第5條第3項第1款約定，請求被告給付84萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
民事第四庭 法 官 劉娟呈

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 114 年 6 月 13 日

