臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6038號

原　　告　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

訴訟代理人　倪華德

被　　告　高文彥

000000000000000000

訴訟代理人　許博智律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經台灣士林地方法院以113年度訴字第1369號裁定移轉管轄，本院於民國114年3月6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、原告主張：被告於民國112年10月26日與原告簽訂委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告居間銷售門牌號碼台北市○○區○○街000號0樓之房地（下稱系爭房地），依第5條第1項約定服務報酬為成交價額之4%。兩造再於112年12月21日簽訂委託事項變更契約書，合意變更最低委託價格為新台幣（下同）2,660萬元及委託期間至113年3月31日止。嗣訴外人曾美瑞於112年12月7日簽訂不動產買賣意願書，委託原告居間擬承購系爭房地。原告遂將曾美瑞介紹予被告，並居間協商，然終未能成交。詎被告嗣於委託期間內之113年1月11日以2,600萬元出售系爭房地予原告曾仲介之買方曾美瑞，並於113年1月31日完成所有權移轉登記，依系爭契約第8條第3項第3款所定違約金條款約定，委託期間內、委託期間屆滿或契約終止後2個月內，被告與原告曾經介紹之客戶或其配偶、二等親內之親屬成交時，視為原告已完成居間仲

介之義務，被告仍應依第5條約定給付服務報酬，並應立即全額一次支付。系爭契約之違約條款與內政部公布之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款前段規定相符。原告之業務員陳韋仲於簽約前已向被告說明契約條款及意旨，被告未要求先攜回審閱，不能認原告有何妨礙被告事先審閱契約之行為。原告嗣後亦有提供曾美瑞簽署之不動產買賣意願書予被告審閱並協商，且被告自簽署系爭契約後迄至113年1月11日私自出售系爭房地，2個月期間隨時可審閱契約內容。爰依系爭契約第8條第3項第3款約定，請求被告給付服務報酬104萬元（計算式：26,000,000×4%＝1,040,000），及自113年1月11日之翌日起按週年利率5%計算之遲延利息等語。並聲明：被告應給付原告104萬元，及自113年1月11日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠原告主張之系爭契約、委託事項變更契約書、曾美瑞簽署之不動產買賣意願書，均未經代表原告公司之負責人簽名或蓋章，契約未成立。再系爭契約及委託事項變更契約書，均係原告公司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，屬定型化契約。依消費者保護法第11條之1第1項、第4項及行政院公告之定型化契約「審閱期間」彙整表，上述契約之審閱期間不得少於3日。系爭契約第1頁首段欄位記載「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3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。委託人業已於民國112年10月26日行使契約審閱權」，而被告簽約日期與前述欄位日期同為112年10月26日，可見被告未先攜回契約審閱，訴外人即原告公司人員陳韋仲於簽約當時亦未充分解說契約條款，未使被告詳細審閱契約，僅指出契約需簽名處，及就空白條款如委託銷售價格、成交買方付款方式、佣金比例、委託期間等進行確

認，足認系爭契約違反消費者保護法第11條之1第1項審閱期間規定。故系爭契約條款依消費者保護法第11條之1第3項規定，不構成契約內容，原告不得依此請求報酬。

㈡退步言之，系爭契約第8條第3項第3款未考慮訂約消費者對成交付出之人力及獲利與否等情況，原告均可請求約定之全部服務報酬，違反誠信原則，對消費者顯失公平。被告出售系爭房地價格與系爭契約記載之取得價格即同為2,600萬元，可見被告無獲利，反而因相關稅費支出而有損失，是系爭契約第8條第3項第3款依消費者保護法第12條第1項，應屬無效。原告雖曾告知有第三人願意出價承購系爭房地，然並未介紹曾美瑞予被告，亦未具體告知其姓名、聯絡資訊，不符合系爭契約第8條第3項第3款介紹客戶之要件。被告於112年10月26日與具不動產經紀營業員資格之訴外人袁治文所屬富翊聯合設計有限公司簽訂居間契約書，袁治文自行覓得曾美瑞承購系爭房屋，被告並未經由原告得知曾美瑞資料，更無提供予袁治文，系爭房地出售予曾美瑞與原告無關，原告不得請求報酬。又系爭契約第8條第3項第3款之性質非報酬給付，而屬債務不履行時之違約金，而被告出售系爭房地予曾美瑞與原告無關，已如前述，原告請求4%違約金即104萬元，顯屬過高，應予酌減等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠被告於112年10月26日簽署系爭契約，委託原告居間銷售系爭房地。被告再於112年12月21日簽署委託事項變更契約書，變更最低委託價格為2,660萬元及委託期間至113年3月31日止。

㈡曾美瑞於112年12月7日簽訂不動產買賣意願書，委託原告居間擬承購系爭房地。

㈢被告於113年1月11日出售系爭房地予曾美瑞，並於113年1月31日完成所有權移轉登記，交易總價為2,600萬元。

四、本件之爭點為：㈠系爭契約是否成立？㈡系爭契約是否違反審閱期間規定而無效？㈢系爭契約第8條第3項第3款之性質是否屬屬債務不履行時之違約金，被告抗辯顯失公平請求酌減，有無理由？茲論述如下：

㈠按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第103條、第153條第1項分別定有明文。系爭契約、委託事項變更契約書、固僅蓋有原告公司大章，而無法定代理人小章，然系爭契約、委託事項變更契約書為原告公司業務人員陳韋仲代原告與被告簽署，業據陳韋仲於系爭契約承辦人處簽名，有系爭契約、委託事項變更契約書在卷可查（見台灣士林地方法院113年度訴字第1369號卷第18-20頁），堪認其已以原告代理人地位與被告為委任仲介之意思表示合致，被告抗辯系爭契約未成立，不足採信。

㈡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，消費者保護法第11條之1第1項至第3項定有明文。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。依內政部不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，其契約審閱期間至少應為3日。其立法意旨在使消費者於訂約前有充分了解定型化契約條款之機會，倘其簽約時審閱期間雖未達3日，然已有充分瞭解契約條款之機會，或基於其他考量選擇放棄審閱期間者，基於私法自治及契約自由原則，不得事後主張排除該契約條款。次按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亦有明文。是如企業經營者未給與3日審閱契約期間，然證

明相對人已充分瞭解契約條款，或放棄審閱期間者，契約條款始非無效。

㈢系爭契約之首記載：「依內政部公告，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。委託人業於中華民國112年10月26日行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。委託人簽名：高文彥」等語，有系爭契約在卷可憑。惟證人陳韋仲到庭證稱：系爭契約是伊跟被告簽的。伊向被告做基本的確認，標的物現況、價格還有一些制式化的條約，手續費跟佣金是依照一般狀況去收，伊有跟被告說明，沒有說其他的，伊沒有逐條去跟被告說明等語（見本院114年3月6日言詞辯論筆錄，本院卷第131頁），是依陳韋仲上開證詞，陳韋仲並未就系爭契約第8條第3項第3款：「委託期間內、委託期間屆滿或契約終止後二個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成立時，視為乙方已完持居間仲介之義務，甲方仍應依第五條之約定給付服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」向被告解說。被告既不知系爭契約內有該等條款，揆諸前開說明，縱使被告簽署已行使契約審閱權，該條款仍屬無效。從而，原告未舉證證明被告於簽約時業經原告人員說明系爭契約第8條第3項條款，系爭契約第8條第3項之條款不構成契約之內容。原告依該條項約定，主張視為原告已完成居間仲介義務，請求被告給付服務報酬，並不可採。

五、從而，原告依系爭契約第8條第3項第3款約定，請求被告給付原告104萬元，及自113年1月11日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　林欣苑

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　　4　　月　　1　　日

書記官　林思辰