

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4545號

原告 家樂福資產管理有限公司

法定代理人 周財發

訴訟代理人 尤品諺

被告 吳鳳璘

訴訟代理人 許桂挺律師

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告前於民國113年4月17日晚間約8時許，偕同其子至原告公司向營業員即訴外人江泰宏（下稱江泰宏）洽詢售屋委託合約細節、不動產交易行情，被告之子表示因其母即被告不識字，日後被告簽署文件須有其子在場陪同，被告之子又表明從事土地開發相關工作，對房仲公司銷售契約相當熟稔，江泰宏隨即將委託銷售契約書交被告攜回審閱期間計有4日。兩造後於113年4月21日簽訂原證2之「成屋專任委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契約），由被告委託原告銷售其所有門牌號碼為臺北市○○區○○路○段000巷00弄0號4樓房屋暨其坐落基地（下稱系爭房地），約定專任委託期間為「113年4月21日至113年6月30日」，委託銷售價格則為新臺幣（下同）2,288萬元；惟雙方另於系爭委託銷售契約第23條特約條款內容約定略以：「總價：2,127萬～

01 2,137.99萬、仲介費2%；2,138萬~2,159.99萬、仲介費
02 2.5%；2,160萬以上仲介費3%」等語，並經被告親自簽名
03 確認無訛。嗣經原告仲介買方即訴外人尤珮瑩（下稱尤珮
04 瑩）出價2,160萬元承購系爭房地，並支付斡旋金50萬元至
05 原告公司帳戶保管後，已達系爭委託銷售契約第23條約定之
06 總價2,160萬元，應認系爭房地已由原告以總價2,160萬元仲
07 介被告與尤珮瑩成交，江泰宏乃告知被告已達契約總價
08 2,160萬元之成交條件、將安排買賣雙方當事人見面簽約，
09 同時以LINE通訊軟體通知被告之子上情，並依被告之子要求
10 先擬不動產買賣契約書內容供其參考閱覽，待被告之子參閱
11 後即同意買賣雙方當事人約定於113年5月7日晚間7時30分許
12 在原告公司見面簽約；詎被告竟未依前揭約定時間到場締
13 約，縱經原告以台北吳興郵局第000199號存證信函促請被告
14 應於113年5月10日晚間7時30分許親自或授權代理人攜帶房
15 地所有權狀等相關文件至原告公司與尤珮瑩完成書面買賣契
16 約書之簽訂等情未果、江泰宏亦曾多次與被告當面溝通無
17 效。承上，系爭房地已由原告依被告委託銷售價格即2,160
18 萬元，覓得買主尤珮瑩，尤珮瑩已將斡旋金50萬元存入原告
19 公司帳戶保管，被告竟無故拒絕與尤珮瑩簽訂不動產買賣契
20 約書，依系爭委託銷售契約第11條第4款之約定，應視為原
21 告已完成仲介之義務，原告自得依系爭委託銷售契約第11條
22 第4款、第23條之約定，請求被告給付按總價2,160萬元之仲
23 介費3%計算之佣金即64萬8,000元；另因被告與尤珮瑩就系
24 爭房地已以2,160萬元之售價成立買賣契約，因被告單方拒
25 絕簽約致無法履行，係屬因可歸責於賣方即被告之事由致解
26 除契約，被告尚應依原告與尤珮瑩所簽署原證4之買賣議價
27 委託與要約書所附買賣議價委託書（下稱系爭買賣議價委託
28 書）第3條之約定加倍返還已付定金予尤珮瑩，請求被告先
29 給付50萬元予原告，再由原告轉交予買方尤珮瑩收取，並簽
30 立收款證明與協議書為憑；以上總計請求金額為114萬8,000
31 元（計算公式：64萬8,000元+50萬元=114萬8,000元）。

01 (二)為此聲明：被告應給付原告114萬8,000元，及自民事聲請支
02 付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息。

04 二、被告則抗辯略以：

05 (一)經查，兩造業於系爭委託銷售契約第2條第1項約明被告願意
06 委託銷售總價為2,288萬元，倘未另以書面變更上開委託銷
07 售價格，自難認被告就系爭房地之委託銷售價格已同意變更
08 為原告所主張之2,160萬元，該契約第23條特約條款固有約
09 定：「總價：2,127萬~2,137.99萬、仲介費2%；2,138萬
10 ~2,159.99萬、仲介費2.5%；2,160萬以上仲介費3%」等
11 語，然僅係兩造於締約時，原告公司營業員江泰宏曾表示因
12 被告委託銷售價格2,288萬元過高，恐不易出售云云，被告
13 為促其盡力銷售，方同意以特約約定若該委託價格確實不利
14 銷售，屆時被告願依與買方議價結果降價，並依降價後之價
15 格區間與原告分別訂出不同之仲介費給付比率，足徵前揭特
16 約條款內容顯係屬兩造關於仲介費之特別約定，誠非屬委託
17 銷售價格之變更約定，蓋兩造已於系爭委託銷售契約第2條
18 第2項明文約定委託銷售價格之變更需由委託人以書面變更
19 之。實則兩造於113年4月21日簽訂系爭委託銷售契約後，原
20 告隨即於同年月26日通知被告有關尤佩瑩已下50萬元斡旋
21 金，願以2,160萬元承買系爭房地，同時傳送被證1之「委託
22 銷售契約內容變更合意書」予被告，觀諸其內容則係要求被
23 告同意將委託銷售總價額變更調降修正為2,160萬元，被告
24 察覺有異經查訪始赫然發現代理尤佩瑩與原告簽訂「買賣議
25 價委託書與要約書」者係原告公司法定代理人之女婿兼仲介
26 人員，甚至尤品諺受託銷售與被告所有系爭房地同巷弄房地
27 之委託價格高達每坪80.38萬元，益證江泰宏恐有欺瞞之
28 嫌，故被告決定拒絕簽署前揭「委託銷售契約內容變更合意
29 書」，並請伊兒子以LINE通訊軟體訊息明確向江泰宏表示仍
30 維持「賣2288萬元」等語，是認系爭房地之委託銷售價格應
31 為2,288萬元M而非原告所聲稱2,160萬元。另按該契約就

01 「契約審閱權」欄位之記載略以：「本定型化契約及其附件
02 於中華民國113年4月21日經委託人審閱日。（契約審閱期間
03 至少為三日）」等語，可證兩造締約日既為113年4月21日，
04 前開記載顯係同於當日始經被告審閱，從而原告並未提供被
05 告至少三日之審閱期間，是揆諸前揭實務見解，系爭定型化
06 契約自屬無效，原告不得援引系爭委託銷售契約第11條第4
07 款之約定，主張其已完成仲介之義務，其依系爭委託銷售契
08 約第11條第4款、第23條之約定，請求被告給付佣金64萬
09 8,000元要屬無據。末查，原證4之買賣議價委託與要約書主
10 要內容係由買方提出「要約」承購條件由受託人轉達給賣
11 方，而尤珮瑩所交付原告之50萬元係屬「斡旋金」而非「定
12 金」，更非為「買賣價金」，況該契約當事人既為原告與尤
13 珮瑩，依債之相對性難認有拘束被告之效力，原告自不得以
14 原證4之買賣議價委託與要約書所附系爭買賣議價委託書第3
15 條之約定請求被告加倍返還已收全部價金，給付50萬元予原
16 告，再由原告轉交予尤珮瑩云云，洵屬無據。

17 (二)為此聲明：原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第92、93、235頁）

19 (一)系爭委託銷售契約上委託人簽章欄「吳鳳璘」之簽名係被告
20 本人親自簽署。

21 (二)買家尤珮瑩於113年4月22日、113年4月25日、113年4月25日
22 分別存入6萬元、30萬元、14萬元至原告公司新光銀行帳
23 戶。

24 (三)兩造於113年4月21日簽立系爭委託銷售契約，原告於113年4
25 月26日即通知被告，尤珮瑩已下斡旋願以2,160萬元承買系
26 爭房地，並傳送被證1「委託銷售契約內容變更合意書」予
27 被告。

28 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

29 (一)原告依系爭委託銷售契約第11條第4款、第23條之約定，請
30 求被告給付佣金64萬8,000元，並不可採。

31 1.按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日

01 以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「違反
02 第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主
03 張該條款仍構成契約之內容」，消費者保護法第11條之1
04 第1項、第3項定有明文。再按「消費者保護法第十一條之
05 一第一項明文規定企業經營者與消費者訂立定型化契約
06 前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款
07 內容。立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立
08 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會」、「
09 「按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日
10 以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項
11 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條
12 款仍構成契約之內容，消保法第十一條之一第一項、第二
13 項分別定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權
14 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
15 款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營
16 者未提供合理『審閱期間』之法律效果」，有最高法院
17 98年度台上字第1678號民事裁定、103年度台上字第2038
18 號民事判決可資參照。

19 2.經查，兩造所簽署之系爭委託銷售契約係原告基於企業經
20 營者地位，為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預
21 先擬定之契約條款，系爭委託銷售契約並於「契約審閱權
22 欄」載明：「本定型化契約及其附件於中華民國__年__月
23 __日經委託人審閱__日。（契約審閱期間至少為三日）
24 …」等字樣明確，有兩造不爭執其真正之系爭委託銷售契
25 約附卷足憑（見本院卷第53至56頁），依消費者保護法第
26 2條之規定，系爭委託銷售契約核屬定型化契約，依消費
27 者保護法第11條之1第1項、第5項及「不動產委託銷售定
28 型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第1項
29 之規定，系爭委託銷售契約及其附件之審閱期間不得少於
30 三日；然查，被告抗辯系爭委託銷售契約係兩造於113年4
31 月21日簽訂，原告於被告簽署上揭定型化契約時，並未將

01 該契約及其附件交由被告審閱三日一節，業經原告於113
02 年9月5日本院言詞辯論程序中自承系爭委託銷售契約係
03 113年4月21日簽約當日才交由被告閱覽，113年4月17日交
04 予被告閱覽係一般委託銷售契約書，並非本件之專任委託
05 銷售契約書等情屬實，原告復無法舉證證明被告於簽約前
06 已充分瞭解系爭委託銷售契約之定型化契約條款，是被告
07 以原告未給予三日審閱期限，違反消費者保護法第11條之
08 1第1項及「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載
09 事項」壹、應記載事項第1項之規定，依消費者保護法第
10 11條之1第5項之規定，系爭委託銷售契約第11條之約定並
11 不構成契約之內容一節，應屬可採。

12 3.承上，系爭委託銷售契約第11條之約定並不構成該契約之
13 內容，原告以被告無故拒絕與尤珮瑩簽訂不動產買賣契約
14 書，依系爭委託銷售契約第11條第4款之約定，視為原告
15 已完成仲介之義務，依系爭委託銷售契約第11條第4款、
16 第23條之約定，請求被告給付佣金64萬8,000元云云，自
17 屬無據，不應准許。

18 (二)原告依系爭買賣議價委託書第3條之約定，請求被告給付50
19 萬元，要屬無據，不能准許。

20 1.按「債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人
21 請求給付，第三人並無請求債務人向債權人給付之權利，
22 此為債之相對性原則」、「按債權契約具相對性，除法
23 律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之
24 契約）外，僅於當事人間有其效力」，有最高法院88年度
25 台上字第694號民事裁判、111年度台上字第721號民事裁
26 判。

27 2.原告主張系爭房地本以2,160萬元售價成交，因被告單方
28 拒絕簽約致無法履行，被告應依系爭買賣議價委託書第3條
29 之約定加倍返還已付定金予尤珮瑩，請求被告先給付50萬
30 元予原告，再由原告轉交予買方尤珮瑩收取云云；然查，
31 系爭買賣議價委託書係原告與尤珮瑩所簽訂，有系爭買賣

01 議價委託書附卷可憑（見本院卷第58頁），核屬債權契
02 約，基於債權契約相對性原則，其效力應僅及於原告與尤
03 珮瑩間，並無法對被告發生拘束力，則原告依系爭買賣議
04 價委託書第3條之約定，請求被告給付50萬元，自屬無
05 據，應予駁回。

06 五、綜上所述，原告請求被告給付114萬8,000元，及自民事聲請
07 支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
08 之利息，為無理由，應予駁回。

09 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
10 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
11 明。

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

14 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

15 民事第四庭 法官 李家慧

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

20 書記官 鍾雯芳