

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第8825號

原告 和眾房屋有限公司

法定代理人 廖苡妍

訴訟代理人 彭國書律師

韓瑋倫律師

被告 林雪華

訴訟代理人 莊振龍

鄭佳芬

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國110年1月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：被告為坐落台北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍7915分之57）及其上同段469建號建物即門牌號碼台北市○○區○○路000號4樓（權利範圍全部）（下稱系爭不動產）之所有權人，被告於民國109年1月3日授權訴外人莊振龍於與原告簽訂專任委託契約書（下稱系爭契約），由被告委託原告代為銷售系爭不動產，委託銷售價格為新臺幣（下同）498萬元，委託銷售期間自109年1月3日至109年3月1日止。嗣兩造又於109年1月17日簽訂「契約內容變更合意書」，同意將「委託總價」變更為「367萬元」，並將「委託期限」變更為「直到售出止」，惟被告認為不妥，又將「委託期限」變更為「109年6月30日」，另就兩造於系爭契約漏未記載之服務報酬部分，兩造特於備註欄位約定「委託總價含肆%服務費及一般增值稅率」，以資明確。

01 在原告之仲介下，為被告尋得買家呂雅嵐願以367萬元購買
02 系爭不動產，原告於109年2月22日與呂雅嵐簽訂不動產購買
03 意願書，並收受呂雅嵐給付之出價金5萬元後，即於同日寄
04 發台北青年郵局存證號碼000027號存證信函予被告及被告之
05 代理人莊振龍，通知原告已售出被告委託之系爭不動產，另
06 擇日簽約。惟被告竟於收受存證信函後置之不理，為了避免
07 被告逾期違約，原告特地再與買家商量重新於109年2月28日
08 簽訂不動產購買意願書，然被告仍遲遲不願出面簽訂系爭不
09 動產之買賣契約，被告顯係於委託期限內因可歸責於被告之
10 事由而拒絕以委託條件與原告所仲介之買方訂立不動產買賣
11 契約，原告只得於109年3月5日寄發台北青年郵局存證號碼
12 000038號存證信函，通知被告已違反系爭契約，並催告被告
13 於109年3月9日前依系爭契約第5條第3項第5款約定給付服務
14 報酬146,800元，爰依系爭契約第5條第3項第5款約定，請求
15 被告給付服務報酬146,800元。並聲明：被告應給付原告
16 146,800元，及自109年3月6日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：訴外人莊振龍代理被告簽立系爭契約，並未無3
19 日之審閱期，訴外人莊振龍與原告公司經紀營業員官倍吉的
20 通聯都用line聯絡，108年12月29日及30日均無相關通聯紀
21 錄，訴外人莊振龍在108年12月30日並沒有與官倍吉碰面，
22 沒有碰面的狀況下，官倍吉亦未交付任何委託書及其他資料
23 審閱，原告並未給予被告審閱期3日；被告已經在109年2月
24 20日親自北上向原告說明不願意賣367萬元這個價格，原告
25 竟然在隔了兩天後(也就是109年2月22日)拿取不知情買方的
26 出價金5萬元；如果契約內容變更合意書是有效的，原告在
27 委託期間變更至「109年6月30日」及「直到售出」，這兩行
28 字都沒有刪除的狀況下，原告及被告該以哪一行為標準？
29 原告在109年1月17日前，以賣價過高、多組買方嫌貴、賣相
30 不佳等種種理由勸說被告將金額降低，被告在不動產資訊不
31 對稱、及完全信任原告的狀況下，聽從原告換算出367萬元

01 的價格，簽立契約內容變更合意書；被告在109年2月20日希
02 望賣價提高到400萬元，完全是在原告當初提供的市場行情
03 內，系爭不動產買賣契約不成立不應該歸責於被告等語，資
04 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保
05 請准宣告免為假執行。

06 三、原告主張被告為系爭不動產之所有權人，被告於109年1月3
07 日授權訴外人莊振龍於與原告簽訂系爭契約，由被告委託原
08 告代為銷售系爭不動產，委託銷售價格為498萬元，委託銷
09 售期間自109年1月3日至109年3月1日止，嗣兩造又於109年1
10 月17日簽訂契約內容變更合意書等情，業據原告提出系爭契
11 約、土地所有權狀、建物所有權狀、授權書、契約內容變更
12 合意書等件影本在卷可稽（見本院卷(一)第15頁至第29頁），
13 並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

14 四、原告主張被告應依系爭契約第5條第3項第5款約定給付服務
15 報酬146,800元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
16 查，

17 (一)依消費者保護法第2條第7款規定，定型化契約條款，係指企
18 業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出
19 預先擬定之契約條款。經查，系爭契約係原告預定用於同類
20 委託銷售契約條款而訂定，性質上自屬定型化契約。

21 (二)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
22 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
23 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
24 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
25 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
26 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
27 公告定型化契約之審閱期間；企業經營者應向消費者明示定
28 型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之
29 方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之
30 內容，消費者保護法第11條之1、第13條第1項分別定有明
31 文。而第11條之1規定係為維護消費者知的權利，使其於訂

立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會；第13條第1項規定則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務。又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亦有明定。另依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公告訂定之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定，不動產委託銷售契約之審閱期間「不得少於3日」。次按「系爭契約第1頁首段『聲明』欄雖記載『委託人簽定本契約書前，已確實將本契約書攜回審閱3日以上，並已充分了解本契約書及其附件所有內容無誤』等語，吳○○等二人並於下方簽名蓋章，但實際上其2人係於當日簽約，事先並未攜回契約書審閱等情，既為原審確定之事實，則原審認不得以吳○○等2人於該聲明欄簽名即認符合上開消保法規定，上訴人仍應舉證證明其2人於簽約『前』確已充分了解定型化契約條款」，最高法院98年度台上字第1678號裁定意旨參照。查系爭契約首頁第2行以下載明：

「本契約及附件於中華民國108年12月30日經委託人攜回審閱_日（契約審閱期間至少為三日），並充分瞭解本契約內容，同意以下列條件委託和眾房屋有限公司（以下稱加盟店）仲介銷售，並同意加盟店得同時接受買方之委託。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。」，有原告提出之系爭契約影本在卷足參（見本院卷(一)第15頁），原告雖主張其於108年12月30日即將系爭契約交由莊振龍攜回審閱云云，惟為被告所否認，證人即原告公司職員官倍吉雖證稱：其在正式簽約前，有將系爭合約交給莊振龍帶回審閱等語，惟證人官倍吉對於交付合約之時間及地點，均證稱時間太久了，所以忘記了等語（見本院卷(二)第144頁），且證人官倍吉證稱其知道莊振龍的手機號碼是因為合約上有寫，之前也有加line等語（見本院卷(二)第147頁），則於簽約前，證人官倍吉當係以line與訴外人莊振龍聯繫，惟參諸被告提出之line對話紀錄，官倍吉與莊振龍間於108年12月29日並未聯絡，

01 且官倍吉係於108年1月3日簽約之前一日即108年1月2日始將
02 其名片傳給莊振龍（見本院卷(二)第79頁至第81頁），是被告
03 辯稱訴外人莊振龍在108年12月30日並沒有與官倍吉碰面，
04 官倍吉亦未交付任何委託書及其他資料審閱，原告並未給予
05 被告審閱期3日等語，堪可採信。原告於被告簽訂系爭契約
06 前，未提供被告合理審閱契約之期間，且原告並未能舉證證
07 明被告於簽約前確已充分瞭解系爭契約第5條第3項第5款違
08 約條款之內容，則依消費者保護法第11條之1第3項規定，前
09 揭違約條款應屬無效，不構成系爭契約之內容。故原告主張
10 依前揭違約條款，被告應給付服務報酬云云，即屬無據。

11 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條第3項第5款約定，請求被
12 告給付146,800元，及自109年3月6日起至清償日止，按年息
13 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
14 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
16 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
17 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 110 年 2 月 4 日

20 臺北簡易庭

21 法 官 郭美杏

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
24 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
25 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 2 月 4 日

27 書 記 官 林珣倩