

臺灣臺東地方法院民事判決

109年度訴字第172號

原告 協慶不動產仲介有限公司

法定代理人 丁鵬超

原告 陳宗輝

共同

訴訟代理人 葉仲原律師

被告 宋碧霞

訴訟代理人 蕭芳芳律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國111年4月28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108年12月24日與原告協慶不動產仲介有限公司（下稱協慶公司）簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書），委託原告協慶公司以新臺幣（下同）880萬元銷售被告所有臺東縣○○市○○段000地號土地及坐落該地上之同段325建號建物即門牌號碼同縣市○○街00號房屋（下合稱系爭房地），委託期間自108年12月24日起至109年6月30日止，並由訴外人即原告協慶公司員工王文涼負責。嗣於109年3月29日被告與原告協慶公司簽訂委託事項變更契約書（下稱系爭變更書），調整系爭房地銷售價格為750萬元。依系爭委託書第6條第2項約定，被告同意授權原告協慶公司於買方出價達於委託價格，且承購條件與系爭委託書相當或更有利於被告時，原告協慶公司無須再行通知被告即可全權代理收受定金。原告陳宗輝於109年4月10日與原告協慶公司簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書），願以750萬元購買系爭房地，並同時支付定金30萬元，由原

告協慶公司代為收受。原告協慶公司旋即通知被告相關資訊，並請被告配合後續締約事宜，惟被告置之不理，無正當理由拒絕簽立系爭房地之買賣契約書，致原告協慶公司無法取得原告陳宗輝所承諾，應於買賣契約成立時給付買賣總價款2%之服務報酬即15萬元，且依系爭委託書第8條第3項第3款約定，仍視為原告協慶公司已完成居間仲介義務，被告應給付系爭委託書第5條第1項所定成交價額4%之服務報酬即30萬元，並依系爭委託書第6條第6項約定，被告應加倍返還定金予原告陳宗輝，原告協慶公司已將代收之定金30萬元返還原告陳宗輝，被告尚應給付原告陳宗輝30萬元。依系爭委託書第8條第3項第3款約定及民法第226條規定，訴請被告給付原告協慶公司45萬元，並依系爭委託書第6條第6項約定，訴請被告給付原告陳宗輝30萬元等語，並聲明：（一）被告應給付原告協慶公司45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）被告應給付原告陳宗輝30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其與原告協慶公司於108年12月24日簽訂系爭委託書後，原告協慶公司並未給予被告系爭委託書留存，且未給予3日以上審閱期，原告不得以系爭委託書之定型化契約條款請求被告給付。又被告於109年3月29日雖曾至原告協慶公司辦公室，與王文涼口頭約定暫以750萬元委託銷售系爭房地，但當日與買家議價均未談妥，被告所提750萬元賣價已失效力，被告並未簽立系爭變更書，系爭變更書中變更委託期間自109年3月29日起至109年「3」月30日止，經塗改為至109年「6」月30日止，未見被告在旁簽名，顯然為王文涼私下填載並塗改系爭變更書，遑論原告協慶公司並未給予被告系爭變更書留存，亦未給予3日以上審閱期，自不得以之拘束被告，且王文涼未就系爭委託書、系爭變更書內容詳為解釋說明，被告無法充分瞭解其權利義務，系爭委託書、系

01 爭變更書亦均無被告放棄審閱期間之記載，原告不得據以主
02 張被告係無正當理由不簽立系爭房地之買賣契約書等語，資
03 為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷2第93-95頁）：

06 （一）被告於108年12月24日與原告協慶公司簽訂屬定型化契約之
07 系爭委託書，委託原告協慶公司以880萬元銷售被告所有系
08 爭房地，委託期間自108年12月24日起至109年6月30日止，
09 並由原告協慶公司員工王文涼負責，被告簽訂系爭委託書
10 前，並未攜回系爭委託書審閱。

11 （二）於109年3月29日以被告名義與原告協慶公司簽訂之系爭變更
12 書為定型化契約。

13 （三）原告陳宗輝於109年4月10日與原告協慶公司簽訂屬定型化契
14 約之系爭買賣意願書、買方給付服務費承諾書，願以750萬
15 元購買被告所有系爭房地。系爭買賣意願書上賣方簽章「宋
16 碧霞」係由原告協慶公司法定代理人丁鵬超代簽而非被告親
17 自簽名。

18 （四）原告協慶公司曾於109年4月22日寄發存證信函，催請被告盡
19 速安排簽約事宜。

20 四、本院之判斷

21 （一）依消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款規定，定型化契
22 約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之
23 用，所提出預先擬定之契約條款。查原告協慶公司係以提供
24 不動產銷售仲介服務為營業之企業經營者，被告與原告協慶
25 公司簽訂系爭委託書以接受原告協慶公司所提供之仲介服
26 務，自屬消費者無誤。又系爭委託書中預先擬定印製而未經
27 手寫修改條款，顯然均係原告協慶公司用於與如被告之消費
28 者訂立不動產銷售仲介契約（見本院卷1第12-13頁、第102-
29 103頁、第190-191頁），核屬上揭定型化契約條款，且如兩
30 造不爭執事項（一）、（二）所示，系爭委託書、系爭變更
31 書為定型化契約，本件自有消保法定型化契約相關規定之適

01 用，合先敘明。

02 (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
03 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
04 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
05 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
06 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
07 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
08 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。
09 又依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公告
10 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，
11 不動產委託銷售契約之審閱期間「不得少於3日」（見本院
12 卷1第269頁）。再消保法第11條之1第1項明文規定企業經營
13 者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，
14 供消費者審閱全部條款內容。立法目的，在維護消費者知的
15 權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
16 條款之機會。契約第1頁首段「聲明」欄雖記載「委託人簽
17 定本契約書前，已確實將本契約書攜回審閱3日以上，並已
18 充分了解本契約書及其附件所有內容無誤」等語，委託人並
19 於下方簽名蓋章，但實際上委託人係於當日簽約，事先並未
20 攜回契約書審閱等情，既為原審確定之事實，則原審認不得
21 以委託人於該聲明欄簽名即認符合上開消保法規定，企業經
22 營者仍應舉證證明委託人於簽約前確已充分了解定型化契約
23 條款，自不違背法令（最高法院98年度台上字第1678號裁定
24 意旨參照）。

25 (三)如兩造不爭執事項（一）所示，被告於108年12月24日簽訂
26 系爭委託書前，並未攜回系爭委託書審閱，參以系爭委託書
27 首段記載「委託人業已於108年12月24日攜回審閱3日，並已
28 充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」，且被告緊接於後
29 方簽名，其中簽名日期「108年12月24日」、審閱期間「3」
30 日均為手寫填載（見本院卷1第12頁、第102頁、第190
31 頁），顯然被告係於108年12月24日簽訂系爭委託書同日就

01 關於審閱期間記載加以簽名。基於私法自治及契約自由原
02 則，消費者雖非不得放棄定型化契約之審閱期間，但由系爭
03 委託書查無被告明示放棄審閱期間相關記載，核與原告所提
04 另案判決事實明顯有別，尚無從資為不利被告解釋，且難僅
05 憑被告並未攜回系爭委託書審閱，所為記載反於真實，遽論
06 被告已有放棄審閱期間意思，蓋彼此間尚無必然推論關係存
07 在可言，原告就此恣憑己意所為推論，難謂與透過審閱期間
08 保護消費者之規範目的相符。又證人王文涼雖到庭證述在被
09 告簽訂系爭委託書前，有向被告逐條說明解釋約定條款內容
10 等情（見本院卷2第77-78頁、第80頁），惟審酌王文涼係被
11 告委託原告協慶公司銷售系爭房地之承辦人，原告協慶公司
12 得否依系爭委託書約定條款請求被告給付服務報酬，事涉王
13 文涼得否從中抽傭，與王文涼利害相關，無法僅以其證述證
14 明被告簽訂系爭委託書前已充分瞭解定型化契約條款內容，
15 復未經原告協慶公司進一步舉證被告簽訂系爭委託書過程之
16 錄音、錄影內容，不足以採認原告協慶公司已得豁免消保法
17 規定之審閱期間要求。至於被告簽訂系爭委託書「後」對於
18 契約條款內容有無異議，與簽訂系爭委託書「前」是否給予
19 被告審閱期間或被告是否已充分瞭解契約條款內容，時點前
20 後截然不同，更涉及被告於簽訂定型化契約前應有充分審閱
21 考量機會之保障，若已違反審閱期間要求應無瑕疵事後治癒
22 可言，以免消保法規範意旨落空，原告就此所為主張亦無足
23 採。

24 （四）綜上所述，原告協慶公司與被告簽訂系爭委託書時違反審閱
25 期間要求，依消保法第11條之1第3項規定，所為定型化契約
26 條款均不構成契約內容，原告依系爭委託書第8條第3項第3
27 款、第6條第6項約定請求被告給付服務報酬或加倍返還定
28 金，均屬無據，且原告協慶公司無從主張被告依系爭委託書
29 負有簽訂系爭房地買賣契約之給付義務，不生被告給付不能
30 問題，則原告協慶公司依民法第226條規定主張被告給付不
31 能，請求被告賠償未能向原告陳宗輝收取服務報酬之損害，

亦無理由。

五、原告依系爭委託書第8條第3項第3款約定及民法第226條規定，請求被告應給付原告協慶公司45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依系爭委託書第6條第6項約定，請求被告應給付原告陳宗輝30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
民事第一庭 法 官 黃柏仁

以上正本證明與原本無異。

如對本判決不服，須於判決正本送達後20日之不變期間內，向本庭提出上訴狀。（須按對造當事人之人數附繕本）

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 111 年 6 月 14 日
書記官 張坤校