

臺灣臺東地方法院民事判決

110年度訴字第66號

原告 嘉家不動產經紀有限公司

法定代理人 楊佩佩

訴訟代理人 許仁豪律師

被告 蔡煊宇

訴訟代理人 賴淳良律師

黃子寧律師（兼

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣42萬7,500元，及自民國110年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔17%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年11月間以新臺幣（下同）4,413萬元之銷售價額，委託原告仲介出售其所有之臺東縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地），並特別約定不包含賣方應支付之土地增值稅及仲介服務費用在內，其實際收取之成交價額應在4,138萬元以上，委託期間自108年11月8日起至108年12月31日止，兩造並簽有土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）。嗣於同年11月11日訴外人小巢建設有限公司（下稱小巢公司）有意以4,275萬元之價格購買系爭土地，而與兩造簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及簽發面額為100萬元之支票乙紙作為斡旋金，委由原告出面斡旋，經原告向被告報告上述交易機會，被告同意出售並在系爭意願書簽名並收受斡旋金支票100萬元，依系爭意願書第3條第1項約定，不動產買賣契約於被告同意簽訂系爭意願書時即為成立生效，上開斡旋金並轉為買賣定

01 金。詎被告無故拒絕配合與小巢公司簽訂土地買賣契約書，
02 經原告以存證信函通知被告仍置之不理，被告係因可歸責於
03 已之事由，拒絕與原告介紹之客戶小巢公司簽立土地買賣契
04 約書，仍視為原告已完成居間仲介之服務，依系爭委託銷售
05 契約第8條第3項第3款約定及民法第568條第1項規定，被告
06 應支付原告委託銷售價4%之報酬即171萬元（4,275萬元×
07 4%=171萬元）；又依原告與小巢公司之居間契約，如被告
08 與小巢公司締結買賣契約，依約原告可向小巢公司收取委託
09 銷售價2%之居間報酬，然因可歸責於被告之事由，被告未
10 能與小巢公司簽訂買賣契約，致原告受有無法向小巢公司收
11 取委託銷售價2%居間報酬之損害（所失利益），依民法第2
12 27條第1項準用同法第226條第1項關於給付不能之規定，被
13 告應予賠償委託銷售價2%即85萬5,000元（4,275萬元×2%
14 =85萬5,000元）之損害等語。並聲明：(一)被告應給付原告1
15 71萬元，及自110年8月24日起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息。(二)被告應給付原告85萬5,000元，及自110年8月24
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

18 二、被告則以：原告未依消費者保護法（下稱消保法）規定給予
19 被告3日契約審閱期間，系爭委託銷售契約第5條及第8條第3
20 項第3款約定對被告不生效力，被告毋庸給付服務報酬；縱
21 系爭委託銷售契約有效，小巢公司就系爭土地之出價4,275
22 萬元，未達被告委託銷售金額4,413萬元，是以原告並未完
23 成居間義務，又原告明知銷售條件未達被告要求，卻仍收受
24 小巢公司所交付之定金，更要求被告在系爭意願書上簽名及
25 收受支票，顯已違反其居間義務，亦與誠實及信用法則相
26 違，被告無法與小巢公司締結不動產買賣契約顯不可歸責於
27 被告，原告主張依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定
28 向被告請求服務報酬，自屬無據；退步言之，縱原告請求服
29 務報酬有理由，亦請依民法第572條規定予以酌減；若認系
30 爭委託銷售契約第8條第3項第3款屬損害賠償總額預定之違
31 約金性質，原告不得再依給付不能規定，請求被告賠償所失

01 利益即未能向小巢公司收取之居間報酬等語，資為抗辯。並
02 聲明：原告之訴駁回。

03 三、兩造不爭執事項（卷第270-271頁；本院依判決格式修正或
04 增刪文句）：

05 (一)被告為系爭土地所有權人，權利範圍1/1。

06 (二)兩造就系爭土地簽有系爭委託銷售契約（原證1，卷第8-10
07 頁），委託期間自108年11月8日起至108年12月31日止，委
08 託銷售價格為4,413萬元，服務報酬為成交價額4%，第17條
09 特約條款約定被告出售系爭土地應實收4,138萬元，其上手
10 寫記載之簽約日期為108年11月8日。

11 (三)原告（仲介公司）與小巢公司（買方）、被告（賣方）簽有
12 系爭意願書（原證2，卷第11頁），小巢公司以4,275萬元購
13 買系爭土地，並已開立支票號碼PD0000000、發票日期108年
14 11月7日（原證3，卷第12頁）、金額100萬元之支票斡旋金
15 由被告收受，斡旋有效期間為自簽立意願書（即108年11月1
16 1日）至108年12月31日止。系爭意願書第5條記載清償塗銷
17 費用由賣方負擔；契稅、公證費、地政規費、印花稅、貸款
18 費用、代書費由買方負擔；買方應給付的服務費依「買方給
19 付服務費承諾書」約定，系爭意願書之左下方上載原告簽約
20 日期為108年11月11日，而右下方上載賣方即被告之簽名，
21 簽章時間為108年11月11日21時30分。

22 (四)原告係於108年12月17日以寄發存證信函（原證4，卷第13-1
23 4頁）之方式，催告被告給付4%服務報酬及2%預期利益之
24 違約賠償，至於被告何時收受此存證信函之時間則不明確。

25 (五)原告與小巢公司就系爭土地於108年11月11日簽立買方給付
26 服務費承諾書（原證5，卷第15頁），並約定服務報酬為買
27 賣總價款2%。

28 四、本件爭點：

29 (一)原告之員工張浩係於何時將系爭委託銷售契約交予被告？

30 (二)兩造係於何時簽立系爭委託銷售契約？

31 (三)兩造於簽立系爭委託銷售契約時，原告是否有給予被告至少

01 3日之契約審閱期間？若無，則系爭委託銷售契約是否有
02 效？

03 (四)原告請求被告給付服務報酬171萬元是否有理由？

04 (五)原告請求被告給付預期利益85萬5,000元是否有理由？

05 五、得心證之理由：

06 (一)原告之員工張浩係於108年11月12日將系爭委託銷售契約交
07 予被告，兩造並於當日簽立系爭委託銷售契約，原告雖未給
08 予被告至少3日之契約審閱期間，系爭委託銷售契約仍為有
09 效：

10 1. 證人即原告之員工張浩具詰證稱：系爭委託銷售契約是我填
11 寫的，被告本人有親自在上面簽名，我是在108年11月12日
12 將系爭意願書及系爭委託銷售契約交給被告，因為有契約審
13 閱期3天的問題，我有跟被告說明說要讓整個買賣過程完
14 成，所以時間會往前推，有說會回溯倒填日期，被告有同意
15 我這樣說，所以才將日期倒填到11月8日，系爭委託銷售契
16 約的內容是我在11月11日那天晚上就寫完，我在11月12日到
17 花蓮，把合約內容唸完後才給被告簽的。系爭委託銷售契約
18 第17條是我前一天就寫好了，因為交易條件在前一天就談妥
19 了。我有跟被告解釋契約審閱權，但我沒有把契約給被告審
20 閱3天以上，在108年11月2日時，我有跟被告說要去花蓮簽
21 合約書，被告說不用了，等到確定有買方要買，再連同系爭
22 意願書一起簽訂就好，而契約審閱權之欄框內「委託人簽
23 名」處是被告本人親自簽名等語（卷第243-244頁）。可證
24 原告之員工張浩係於108年11月12日將系爭委託銷售契約交
25 予被告，兩造並於當日簽立系爭委託銷售契約，原告確實未
26 給予被告至少3日之契約審閱期間。

27 2. 被告雖抗辯原告未給予審閱期等語，惟按「本法所用名詞定
28 義如下：一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品
29 或接受服務者。二、企業經營者：指以設計、生產、製造、
30 輸入、經銷商品或提供服務為營業者。三、消費關係：指消
31 費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。……

九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、「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。違反第一項規定者，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。」消保法第2條第1、2、3、9款、第11條之1第1、2、3項分別定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張特定契約約款不構成契約內容。

3. 本件原告既係不動產仲介經紀業者，並以提供不動產買賣仲介服務為業，自屬消保法所規範之企業經營者，而觀諸被告

與原告簽署之系爭委託銷售契約內容，可知係由被告接受原告所提供仲介買賣系爭土地之服務，藉以出售系爭土地，被告即係消保法所定之消費者，兩造間就系爭委託銷售契約所發生之法律關係，自屬消保法所稱之消費關係，應有前揭消保法規定之適用。

4. 查系爭委託銷售契約上載「委託人業已行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」，並經被告於「委託人」欄簽名，有系爭銷售契約在卷可稽（卷第8頁），承上1.所述，原告確實未於108年11月12日簽立系爭委託銷售契約前，給予被告契約審閱期間，而是於簽約當日始告知系爭委託銷售契約之內容，惟觀諸被告為67年出生，並有二、三畢業之教育程度（卷第39頁），被告簽訂系爭委託銷售契約時年約40歲，為具有相當智識及社會生活經驗之人，而系爭委託銷售契約上已載明審閱期間之相關規定（卷第8頁），且上述簽約日108年11月8日係按實際簽約日（108年11月12日）回溯4日所填寫，此與一般文件所填寫日期通常即為簽署當日不同，被告既同意原告如此記載，可見被告於簽定系爭委託銷售契約前即已知悉審閱期間之意涵及效果，且迄至原告於110年4月28日提起本件訴訟時（卷第3頁），期間已將近1年5個月，被告均未曾向原告表示或反應契約審閱權遭剝奪而無效，應認本件違反契約審閱權之瑕疵已經補正，揆諸前述說明，則系爭委託銷售契約自屬有效，被告即不得再主張系爭委託銷售契約無效，原告與被告自應受系爭委託銷售契約內容之拘束。

- (二)原告得依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款之約定，請求被告給付居間報酬，並依同法第572條之規定，予以酌減為42萬7,500元：

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因其媒

01 介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就
02 緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬
03 （最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。

- 04 2. 系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定：「專任委託之遵
05 守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間
06 仲介之義務，除第二款給付委託價額百分之二之服務報酬
07 外，甲方（即被告）仍應支付委託銷售價百分之四服務報
08 酬，並應立即全額一次支付予乙方：……③乙方收受定金
09 後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客
10 戶簽立土地買賣契約書時」等語，查被告係以銷售價額實收
11 4,138萬元以及不負擔土地增值稅與仲介服務費之特約條款
12 為條件，委由原告居間出售系爭土地，原告已按被告委託銷
13 售價格之條件覓得買家小巢公司，被告並與原告及小巢公司
14 簽訂系爭意願書，且被告業已收受小巢公司給付之面額100
15 萬元之支票定金乙紙，有系爭委託銷售契約、系爭意願書、
16 支票等件在卷可稽（卷第8-12頁），然小巢公司於108年11
17 月27日以存證信函通知被告應於文到5日內與小巢公司辦理
18 買賣簽契相關事宜，截至108年12月17日止，被告仍拒絕與
19 小巢公司簽立不動產買賣契約（存證信函，卷第13頁），由
20 此可知，本件確實是因被告不願履約而未完成系爭土地之買
21 賣，過程中亦未見原告有隱藏締約機會或其他違反忠實義務
22 之情形，被告亦無法舉證以實其說，應認已構成「因可歸責
23 於被告之事由而不願與原告所介紹之客戶簽立土地買賣契約
24 書」之情形，揆諸上開說明，原告依系爭委託銷售契約第8
25 條第3項第3款之約定，請求被告給付居間報酬，即屬有據。
- 26 3. 被告雖辯以其在簽約2日後即通知原告不願出售系爭土地，
27 詎原告於110年11月12日告知被告，小巢公司業已簽立系爭
28 意願書且交付斡旋金支票，並稱其有義務在其上簽名且收受
29 支票，同時要求被告簽立系爭意願書第9條特約條款（下稱
30 系爭意願書第9條附件，卷第36頁），被告認為原告罔顧其
31 利益，且銷售價額未達要求，故原告並未完成居間義務，被

告係因不可歸責於己之事由，致無法與小巢公司簽立不動產買賣契約，原告自不得依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款約定請求報酬云云。依證人即原告之員工張浩具詰證稱：系爭意願書第9條有手寫附件，就是卷第36頁系爭意願書第9條特約條款，此附件是在108年11月12日當天拿給被告看，併同系爭意願書一起簽的，因當時賣方（被告）不願意付土地增值稅及服務費，就變成要由買方吸收，又擔心建築線的問題，所以才加入這個附件作為特約條款，在108年11月11日就已經跟被告談妥交易條件，就是買方（小巢公司）承購價格為4,275萬元、附件特約事項，並跟被告說有達到她實拿4,138萬元的要求，差額部分則用來付增值稅及服務費，被告才於系爭意願書上簽名，所以成交總價4,275萬元扣除賣方（被告）實拿4,138萬元後，剩下137萬元，再扣除當時的土地增值稅61萬9,652元，剩下就是服務費75萬348元。系爭委託銷售契約、系爭意願書、系爭意願書第9條附件此3份文件，都是在108年11月12日交付予被告並經被告簽名，所以上開3份文件文件上簽署日期均是倒填日期等語（卷第246-249頁），可證系爭委託銷售契約、系爭意願書、系爭意願書第9條附件，被告均係於108年11月12日簽署，則被告辯稱原告違反忠實義務並非事實，即不可採；再按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。所謂「錯誤」，則係指表意人為意思表示時，因認識不正確或欠缺認識，造成內心之效果意思與外部之表示行為不一致。惟表意人在其意思形成過程中，對其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實認識不正確之動機錯誤，若未表示於外部成為意思表示之內容，對該意思表示之效力，應無影響（最高法院104年度台上字第909號判決意旨參照）。則系爭委託銷售契約、系爭意願書、系爭意願書第9

條附件既均係於108年11月12日簽署，且於上開文件簽署前，原告與被告就銷售條件、相關稅費負擔以及特約事項已有特別磋商交易條件之合意，實難認被告就系爭委託銷售契約、系爭意願書、系爭意願書附件特約事項之內容有意思表示具有重要性之事實認識不正確之動機錯誤，而原告並已完成居間義務，則被告辯稱無法與小巢公司簽立不動產買賣契約並不可歸責於被告云云，自不可採。

4. 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條第1項定有明文。立法理由載明「居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。但報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，凡此皆所以維持公益也。」。又不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明文。再者，考量現時社會進步情況，專業不動產仲介公司經營需投入大量資金及人力成本，解釋「居間人所任勞務之價值」，應將前開成本因素考量在內。
5. 承上3. 證人即原告之員工張浩之證述，可見被告縱依約履行，原告依系爭委託銷售契約得向被告請求之居間服務報酬，至多僅有75萬348元，本院審酌原告因被告違約所受支出行銷成本、預期報酬利益等損害，已從前項視為已完成仲介義務之報酬請求獲得一定填補，且被告違約未與小巢公司締結系爭土地買賣契約，原告亦可減省協助辦理簽訂買賣契約、過戶之時間及相關費用，且受託期間為108年11月8日至同年12月31日（卷第10頁），本院認原告依前揭約定請求被告給付委託銷售售價4%之服務報酬數額，尚屬過高，即被告確實依約履行時原告可得75萬348元服務報酬，扣除原告

01 因而減省之勞費，兼衡酌原告所付出之勞務價值（投入資金
02 及人力成本），則原告得請求給付之服務報酬數額，應核減
03 為按銷售總價1%計算，即42萬7,500元（4,275萬元×1%=4
04 2萬7,500元），較為允當，逾此範圍之請求，尚難准許，應
05 予駁回。

06 (三)原告請求被告給付預期利益85萬5,000元並無理由：

07 1. 再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填
08 補債權人所受之損害及所失之利益，民法第216條固定有明
09 文。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求
10 權，以受有實際上之損害為成立要件（最高法院108年度台
11 上字第1238號判決意旨參照）。原告主張其已覓得買方小巢
12 公司購買系爭土地，因被告毀約，致原告損失原可向小巢公
13 司請求之仲介報酬85萬5,000元，依民法第227條第1項準用
14 同法第226條第1項關於給付不能之規定為預期利益之損失云
15 云，然原告係依其與被告間之系爭委託銷售契約之法律關
16 係，主張因可歸責於被告致為不完全給付所生之損害賠償，
17 然原告所主張請求之「原告損失原可向小巢公司請求之仲介
18 報酬85萬5,000元」，乃是依其與他人之契約關係所生之利
19 益，應屬純粹經濟上損失，而非財產上損害，亦非屬兩造之
20 系爭委託銷售契約所能獲得之契約利益範疇，是原告以系爭
21 委託銷售契約之法律關係為其請求權基礎，向被告請求原告
22 與小巢公司之契約關係所失之經濟上利益，即屬無據，應予
23 駁回。

24 2. 末按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
25 可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2項定有明
26 文。所謂所失利益，係指新財產之取得，因損害事實之發生
27 而受妨害之消極損害，此固非以現實有此具體利益為限，惟
28 該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已
29 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
30 事，有客觀之確定性始得稱之（最高法院109年度台上字第3
31 268號民事判決意旨參照）。系爭委託銷售契約前開約定，

01 係於符合一定事由時，視為原告已完成仲介義務，委託人仍
02 應給付服務報酬，此時買賣雙方實際上並未完成交易，原告
03 本無法請求服務報酬，但因交易未完成係可歸責於委託人之
04 事由所致，方額外課予委託人應給付相當於服務報酬金額之
05 義務。故此約定之服務報酬金額，核屬原告依系爭委託銷售
06 契約之法律關係可取得之契約利益，而原告與小巢公司之契
07 約關係所失之經濟上利益，並非原告依系爭委託銷售契約之
08 法律關係可取得之契約利益；原告與小巢公司間之契約關係
09 所失之經濟上利益，該可得預期之利益，僅屬有取得利益之
10 希望或可能，並非依通常情形或依已定之計劃、設備或其他
11 特別情事，而有客觀之確定性。是原告以系爭委託銷售契約
12 之法律關係為其請求權基礎，向被告請求非屬原告依系爭委
13 託銷售契約可取得之契約利益之預期利益亦屬無據，應予駁
14 回。

15 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
19 明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
20 法定利率即年息5%計算之遲延利息，民法第233條第1項本
21 文、第203條亦有明文。本件原告對於被告之前揭給付報酬
22 債權，核屬無確定期限之給付，而原告之起訴狀繕本係於11
23 0年8月23日寄存送達於被告住所地之警察機關（卷第22頁，
24 送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規定，經10日即11
25 0年9月2日生送達之效力，故原告聲明請求被告自起訴狀繕
26 本送達翌日即110年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之
27 利息，洵屬有據。

28 七、綜上所述，本件原告依系爭委託銷售契約第8條第3項第3款
29 約定及民法第568條第1項規定，請求被告給付原告42萬7,50
30 0元，及自110年9月3日起至清償日止，按年息5%計算之利
31 息，為有理由，應予准許。逾此範圍，難認有據，應予駁

01 回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及舉證，經本院審
03 酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此
04 敘明。

05 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
07 民事第一庭 法 官 陳建欽

08 以上正本證明與原本無異。

09 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
10 庭提出上訴狀。（須按對造當事人之人數附繕本）

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
13 書記官 張春梅