

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第35號

原告 楊佩佩不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊曼薇

原告 江仁豪

共同

訴訟代理人 葉仲原律師

被告 陳致仰

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 劉昆鑫律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國112年10月23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（本件所有原告下合稱原告，單指一人則逕稱其名）：

原告楊佩佩不動產仲介經紀有限公司（下稱楊佩佩公司）與被告於民國112年2月9日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），委由楊佩佩公司以底價新臺幣（下同）1,380萬元銷售被告所有臺東縣○○市○○段000000地號土地及坐落其上同段12941建號建物即門牌號碼同縣市○○街00號房屋（上開土地及房屋，下合稱系爭不動產），並約定銷售期間自112年2月9日起至112年2月16日止（下稱系爭銷售期間）。因系爭不動產有施作防水工程之必要，經楊佩佩公司努力居間媒介及議價後，被告同意以1,295萬元出售系爭不動產，並收受由楊佩佩公司轉交買方即原告江仁豪給付之10萬元（斡旋金轉定金），斯時江仁豪與被告已就系爭不動產買賣之意思表示合致，系爭不動產買賣契約已成立生效。然被告於收受10

萬元定金後，拒絕配合後續交易締約等相關事宜，且無正當理由不願簽立不動產買賣契約書，並片面終止其與楊佩佩公司間之契約關係，仍無礙於江仁豪與被告間買賣契約成立且楊佩佩公司已依約提供服務之事實，楊佩佩公司自得依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款約定，請求被告給付銷售價4%之服務報酬即51萬8,000元（1,295萬元×4%=51萬8,000元），以及請求被告給付原約定服務報酬之半數即25萬9,000元（1,295萬元×2%=25萬9,000元），合計共77萬7,000元（51萬8,000元+25萬9,000元=77萬7,000元）；江仁豪則依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還其所受定金20萬元等語。並聲明：(一)被告應給付楊佩佩公司77萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付江仁豪20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告雖與楊佩佩公司簽立系爭銷售契約，但楊佩佩公司並未給予被告契約審閱期間，違反強行禁制規定，兩造間系爭銷售契約因此無效，因此楊佩佩公司自不得依系爭銷售契約第8條請求被告給付服務報酬；縱認系爭銷售契約有效，然系爭銷售契約之銷售期間定有存續期限，於期限屆至時即112年2月16日，系爭銷售契約即行消滅，而楊佩佩公司與江仁豪交付定金之112年2月19日，已逾系爭銷售期間，故楊佩佩公司與江仁豪交付定金之行為，並未構成系爭不動產之買賣契約，原告自無法依系爭銷售契約約定及民法第249條第3款規定，請求給付報酬及加倍返還定金，原告之請求均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（卷第113-114頁；本院依判決格式修正或增刪文句）：

(一)楊佩佩公司與被告於112年2月9日簽有原證1專任委託銷售契

01 約書UA0000000，就系爭不動產委託楊佩佩公司銷售，委託
02 期間為112年2月9日起至112年2月16日止，審閱期欄位載有
03 「委託人業已於中華民國112年2月5日攜回審閱4日」等語，
04 委託人簽名欄並有被告之簽名，雙方約定之服務報酬為成交
05 價額4%（卷第8-9頁）。系爭銷售契約係楊佩佩公司於112
06 年2月9日以LINE傳送予被告。

07 (二)原證3為楊佩佩公司員工黃俊祺與被告LINE對話紀錄（卷第1
08 1-16頁）。

09 (三)楊佩佩公司員工黃俊祺於112年2月19日與被告LINE對話紀錄
10 其上載：『下午12：58被告稱「幹旋金多少要先轉訂金這個
11 動作要做完才底定啲」』、『下午1：02黃俊祺稱「幹旋金1
12 0萬元，再麻煩提供帳號，我先把10萬元轉定給您，OK
13 嗎？」』、『下午1：03被告稱「訂金10萬元目前付款條件
14 期款是怎樣也要讓我知道啲」』（卷第13頁）。

15 (四)楊佩佩公司於112年2月19日下午1：10轉帳5萬元、下午2：4
16 0轉帳5萬元予被告（卷第15-16頁）。

17 (五)依被證2委託事項變更契約書(下稱系爭變更契約書)所示，
18 被告就門牌號碼臺東縣○○市○○街00號建物與楊佩佩公司
19 簽訂之專任委託銷售契約書UA0000000，雙方同意變更委託
20 期間自112年2月16日起至112年2月23日止，並於肆、特約條
21 款手寫記載「一般買賣服務報酬2%，現況交屋，以權狀為
22 準。」，而上方之審閱期欄位及肆、特約條款處均有被告之
23 簽名，下方之受託人欄位有楊佩佩公司之用印及其員工黃俊
24 祺簽名，而委託人欄位並無被告之簽名用印（卷第51頁）。

25 四、本件爭點：

26 (一)楊佩佩公司與被告間之系爭銷售契約是否有效？

27 (二)系爭變更契約書是否成立？

28 (三)楊佩佩公司依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款約定，請求
29 被告給付77萬7,000元是否有理由？

30 (四)江仁豪依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金20
31 萬元是否有理由？

01 五、得心證之理由：

02 (一)楊佩佩公司與被告間之系爭銷售契約有效，契約期間為112
03 年2月9日起至112年2月16日止，系爭變更契約書並未成立：

04 1. 按「本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的
05 而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指以
06 設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。
07 三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發
08 生之法律關係。……九、定型化契約：指以企業經營者提出
09 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
10 約。」、「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30
11 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營
12 者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反
13 第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
14 該條款仍構成契約之內容。」消費者保護法（下稱消保法）
15 第2條第1、2、3、9款、第11條之1第1、2、3項分別定有明
16 文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不
17 動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不
18 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
19 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
20 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者
21 已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者
22 於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業
23 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
24 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
25 立契約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會
26 或其他因素，而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者
27 拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不
28 可。且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消
29 費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在
30 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
31 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。

2. 本件楊佩佩公司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，而觀諸被告與楊佩佩公司簽署之系爭銷售契約內容，可知係由被告接受楊佩佩公司所提供仲介買賣系爭不動產之服務，藉以出售系爭不動產，被告即係消保法所定之消費者，兩造間就系爭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。

3. 查系爭銷售契約上載「委託人已於中華民國112年2月5日攜回審閱4日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」等語（卷第8頁），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），然系爭銷售契約係楊佩佩公司於112年2月9日以LINE傳送予被告，如上三、兩造不爭執事項(一)所述，堪認楊佩佩公司在被告112年2月9日簽約前並未給予審閱期間，而是簽約當日始告知系爭銷售契約內容，惟觀諸被告於101年即取得不動產經紀人國家考試之職業證照並實際擔任不動產經紀人迄今，其自述業務特長為店面商辦、電梯大樓、捷運周邊、學區房、行情諮詢(卷第96頁)，被告為具有10年不動產交易經驗及相當專業知識之人，而系爭銷售契約上已載明審閱期間之相關規定(卷第8頁)，且上述112年2月5日係按簽約日回溯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，被告既同意楊佩佩公司如此記載，可見被告於簽定系爭銷售契約前即已知悉審閱期間之意涵及效果，且迄至楊佩佩公司於112年3月25日提起本件訴訟時（卷第3頁），期間已將近2個月，被告均未曾向楊佩佩公司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

01 系爭銷售契約自屬有效，被告即不得再主張系爭銷售契約無
02 效，楊佩佩公司與被告自應受系爭銷售契約內容之拘束。

- 03 4. 系爭銷售契約對楊佩佩公司與被告均屬有效，楊佩佩公司與
04 被告應受系爭銷售契約內容所拘束，已如上述，系爭銷售契
05 約設有存續期限即自112年2月9日起至112年2月16日止（卷
06 第8頁），除系爭銷售契約之當事人已合意變更系爭銷售期
07 間外，於系爭銷售期間之期限屆至時，系爭銷售契約即行消
08 滅，依系爭變更契約書（卷第51頁）所示，就系爭銷售契約
09 之變更委託期間為112年2月16日起至112年2月23日止，肆、
10 特約條款上載有「一般買賣，服務報酬2%，現況交屋，以
11 權狀為準」等文字，上方之審閱期欄位及肆、特約條款處均
12 有被告簽名等情綜合以觀，系爭變更契約書僅可視為楊佩佩
13 公司與被告間於締約前之磋商行為，況且系爭變更契約書下
14 方僅有受託人欄位有楊佩佩公司之用印及其員工黃俊祺簽
15 名，下方委託人欄位並無被告之簽名用印，更可見被告並無
16 意變更其與楊佩佩公司間之系爭銷售契約條款，故系爭銷售
17 契約期間仍為112年2月9日起至112年2月16日止。

18 (二)楊佩佩公司依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款約定，請求
19 被告給付77萬7,000元，為無理由：

- 20 1. 系爭銷售契約第8條第(3)項約定「專任委託之遵守：有下列
21 情形之一者，均視為乙方（即楊佩佩公司）已完成居間仲介
22 之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即
23 被告）仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即
24 全額一次支付予乙方。...②委託期間內，因可歸責於甲方
25 之事由而片面終止委託契約關係者。」。系爭銷售契約第10
26 條已明定委託期間為112年2月9日起至112年2月16日止，本
27 於文義規定與契約自由原則之解釋，加上雙方之後未有進一
28 步之磋商或協議來變更或延長銷售期間，故於委託銷售期限
29 屆至時，系爭銷售契約即行消滅。是以，系爭銷售契約係因
30 存續期限屆至而消滅，並非因可歸責於被告之事由而片面終
31 止，則楊佩佩公司依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款約

01 定，請求被告給付77萬7,000元自無理由，應予駁回。

02 2.再者，系爭銷售契約第10條約定，如乙方（即楊佩佩公司）
03 在委託期間內收受定金，委託有效期間延長至不動產買賣契
04 約簽訂日止（卷第9頁），依三、兩造不爭執事項(三)、(四)所
05 示，被告係於112年2月19日收受定金，顯逾系爭銷售期間，
06 楊佩佩公司復無法證明其於系爭銷售期間內收受江仁豪定
07 金，自難認有系爭銷售契約第10條之適用，亦即系爭銷售契
08 約之委託期間並無法延長至不動產買賣契約簽訂日止，則楊
09 佩佩公司依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款約定，請求被
10 告給付77萬7,000元自無理由，亦併敘明。

11 (三)江仁豪依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金20
12 萬元，並無理由：

13 1.被告既於系爭銷售期間外之112年2月19日始收受定金，如上
14 五、(二)、2.所述，被告與江仁豪間並未成立系爭不動產之買
15 賣契約，自無適用民法第249條規定之餘地，則江仁豪依民
16 法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金20萬元顯無理
17 由。

18 2.縱江仁豪依民法第249條第3款為其請求權基礎，請求被告加
19 倍返還定金20萬元並無理由，經本院認定如上，但無礙江仁
20 豪仍得依其他請求權基礎，請求被告返還其受領之10萬元，
21 以維護其權益，亦併敘明。

22 六、綜上所述，楊佩佩公司依系爭銷售契約第8條第(3)項第②款
23 約定，請求被告給付77萬7,000元，及江仁豪依民法第249條
24 第3款規定，請求被告加倍返還其所受定金20萬元，為無理
25 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
26 所依附，應併予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
28 核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日
31 民事第一庭 法 官 陳建欽

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 庭提出上訴狀。（須按對造當事人之人數附繕本）

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日

06 書記官 張春梅