

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1922號

原告 忠誠不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳啓瑞

訴訟代理人 邱奕澄律師

鄧智勇律師

被告 林柏芝

訴訟代理人 賴振強

被告 謝正南

戴梅君

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國110年2月3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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原依與被告林柏芝（下與謝正南、戴梅君合稱被告，如單指其一，則逕稱其名）及謝正南、戴梅君分別於民國109年4月18日簽訂之買方給付服務費承諾書（下稱系爭買方承諾書）、專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委銷契約）第8條第3項第5款約定及民法第565條規定，主張被告違反居間契約，利用伊居間媒介就緒之成果而成交買賣，依約仍應給付伊服務費。嗣於109年11月18日言詞辯論期日以言詞追加買方承諾書中所載可歸責於買方之因素致買賣契約不成立仍應給付服務費及專任委銷契約第8條第3項第1款之約定（見本院卷第106頁），核與原訴均

01 係本於原告居間仲介林柏芝購買謝正南、戴梅君所有門牌號
02 碼為桃園市○○區○○○街00巷00號房屋及其坐落基地（下
03 合稱系爭房地）所衍生之爭執，基礎事實尚屬同一，自應准
04 許。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：謝正南、戴梅君於109 年4 月18日與伊簽訂系爭
07 專任委銷契約及委託事項變更契約書（下稱系爭變更契
08 約），約定由伊專任居間銷售系爭房地，委託銷售價格由新
09 臺幣（下同）1,750 萬元（含仲介服務費4%及賣方土地增值
10 稅）變更為1,584 萬元（不含仲介服務費4%，惟賣方應自行
11 負擔土地增值稅），委託期間為109 年4 月18日至109 年6
12 月30日。嗣林柏芝於109 年4 月18日表示有意購買願支付幹
13 旋金10萬元議價，雙方並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭
14 意願書）及系爭買方承諾書，約定承買總價1,600 萬元，服
15 務報酬為買賣總價2%，經伊業務人員積極與買賣雙方商議售
16 價，嗣林柏芝願以1,650 萬元（含服務仲介費及潤筆費，其
17 餘費用由一般房屋買賣習慣分擔），伊認買賣雙方價格已一
18 致，遂於109 年4 月22日相約三方於該週週六上午（即109
19 年4月25日）簽訂買賣契約事宜，未料，林柏芝竟於當日晚
20 上電聯告知因家人質疑風水問題要求暫緩簽約，並要求取回
21 幹旋金等語，然伊已居間促成林柏芝與謝正南、戴梅君就系
22 爭房地達成買賣合意，伊已完成居間義務，卻可歸責於林柏
23 芝之因素致未能簽立買賣契約，依系爭買方承諾書之約定，
24 林柏芝仍應給付依買賣總價1,650 萬元2%計付之服務報酬即
25 32萬元予原告。又伊嗣後得知系爭房地竟於109 年5 月28日
26 以109 年4 月26日成立買賣為原因登記為林柏芝所有，則謝
27 正南、戴梅君顯已違反系爭專任委銷契約第8 條第3 項第1
28 款、第3 款所定於專任委託期間內將系爭房地另行委託第三
29 人居間仲介，及委託期間屆滿後2 個月內與伊曾經介紹之客
30 戶成交之約定，則謝正南、戴梅君亦應給付成交價4%之服務
31 報酬60萬元。為此，爰依前開約定及民法第565 條規定提

01 起本件訴訟等語。並聲明：（一）林柏芝應給付原告32萬
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息；（二）謝正南、戴梅君應給付原告66萬元，及
04 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
05 利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告抗辯略以：

07 （一）林柏芝部分：伊與原告協商過程中對於買賣價格部分並未
08 達成一致，且伊已於賣方接受承買價款及不動產買賣意願
09 書條款前，業已向原告撤回，並要求終止斡旋，原告並退
10 回斡旋金10萬元予伊，是買賣雙方就系爭房地之價金並未
11 達成合致，自不得認原告已完成居間仲介，嗣伊經由訴外
12 人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋仲介公司）
13 居間成交系爭房地，並支付服務報酬，自難認伊有何違反
14 誠信原則之情事。況原告事前未告知距離系爭房地約80公
15 尺處有墓地之嫌惡設施，已違反不動產說明書應記載及不
16 得記載事項之條款，且原告帶看系爭房屋及簽訂系爭意願
17 書及買方承諾書均為109年4月18日，伊於簽約前並未看
18 過契約內容，原告亦未讓伊將契約先攜回審閱，伊自得依
19 消費者保護法（下稱消保法）第11條至第17條規定，主張
20 契約條款對伊不生效力等語，資為抗辯。並聲明：（一）
21 原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，
22 願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 （二）謝正南、戴梅君部分：依兩造於109年4月18日簽訂之系
24 爭變更契約第4條已約定由原告自行向買方爭取仲介服務
25 費，伊等本不須支付服務費。而伊等與原告之專任委託銷
26 售期間係自109年4月18日起至109年4月25日止，因原
27 原告告知買方不欲購買，且已超過上開專任銷售期間，嗣經
28 台灣房屋仲介公司告知有尋得買方符合伊等委託銷售之金
29 額，伊等遂與林柏芝簽訂系爭房地之買賣契約，在此前伊
30 等均不知林柏芝為原告曾經介紹過之客戶，伊等並無利用
31 原告提供之買方資訊以規避給付服務費之情事。又原告之

01 業務人員均未詳細告知伊等所簽之契約文件內容，亦未告
02 知違約之嚴重性等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之
03 訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
04 假執行。

05 三、原告主張其與謝正南、戴梅君於108 年7 月22日簽訂一般委
06 託銷售契約書及委託事項變更契約書，約定由原告居間銷售
07 系爭房地，嗣其等先後於108 年12月24日、109 年2 月24日
08 簽訂委託事項變更契約書，再於109 年4 月18日簽訂系爭專
09 任委銷契約及變更契約；另原告與林柏芝於109 年4 月18日
10 簽訂系爭意願書及買方承諾書，林柏芝並支付斡旋金10萬元
11 予原告。又謝正南、戴梅君於109 年5 月28日將系爭房地以
12 買賣為原因移轉登記予林柏芝等情，有原告提出之前揭一般
13 委託銷售契約書、委託事項變更契約書、系爭專任委銷契
14 約、系爭變更契約、不動產買賣意願書、系爭買方承諾書及
15 系爭房地登記第二類謄本在卷可參（見本院卷第15頁至第19
16 頁、第31頁至第34頁、第188 頁至第192 頁），且為被告所
17 不爭，自堪信為真。

18 四、原告另主張依系爭專任委銷契約第8 條第3 項第1 款、第3
19 款、系爭買方承諾書之約定及民法第565 條規定，被告應給
20 付伊服務報酬等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就
21 兩造爭執之點分述如下：

22 （一）按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費
23 者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；企業
24 經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理
25 期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化
26 契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1 項規
27 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
28 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌
29 定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等
30 事項，公告定型化契約之審閱期間；企業經營者應向消費
31 者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，

01 應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條
02 款即為契約之內容。消保法第2條第7款、第11條之1、
03 第13條第1項分別定有明文。而第11條之1規定係為維護
04 消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期
05 間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會；第13條第
06 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
07 容之義務。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，
08 就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明定。

09 (二) 查，兩造所簽訂之系爭專任委銷契約、變更契約、意願書
10 及買方承諾書均為一式多聯（或為二聯或為三聯），且均
11 為原告預定用於同類委託銷售契約條款而訂定之契約，揆
12 諸前開說明，性質上自屬定型化契約。次查，系爭專任委
13 銷契約及變更契約上固載有「依內政部公告，委託人簽訂
14 契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本
15 契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內
16 容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已
17 於民國109年4月15日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契
18 約書及其附件之內容無誤。」，謝正南並於其旁簽名（見
19 本院卷第17頁、第19頁），另系爭意願書上亦有相似文字
20 記載，並由林柏芝在旁簽名（見本院卷第15頁），然原告
21 於本院審理中已自承：伊所屬業務人員並未將前開契約先
22 行交由被告攜回等語（見本院卷第151頁），足見於被告
23 分別簽訂專任委銷契約、變更契約、意願書及買方承諾書
24 前，原告確實未提供3日以上之期間供被告審閱契約全部
25 條款內容。被告雖於「委託人業已行使契約審閱權，並已
26 充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」之印刷文字後方
27 簽名，惟依上開說明，原告仍應舉證證明被告於簽約
28 「前」有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意
29 與其成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間，
30 否則被告依法得主張違約條款不構成契約之內容（此參最
31 高法98年度台上字第1678號裁判意旨即明）。

01 (三) 原告雖主張林柏芝於109 年4 月18日簽約後僅以風水疑慮
02 拒絕購買，並未提及審閱期間一事，又謝正南、戴梅君先
03 前已簽署過一般委銷契約，對於契約內容應當知悉，且其
04 等亦知於109 年4 月18日係分別簽署一般及專任委銷契
05 約，且在買方表示不願購買前，亦從未提及審閱期間一
06 事，足見被告均以充分瞭解契約權義關係云云，而查，原
07 告與謝正南、戴梅君固曾於108 年7 月22日簽訂一般委託
08 銷售契約書及委託事項變更契約書，嗣先後於108 年12月
09 24日、109 年2 月24日簽訂委託事項變更契約書，再於10
10 9 年4 月18日簽訂系爭專任委銷契約及變更契約，惟前揭
11 一般委銷契約第8 條關於委託人義務（見本院卷第189
12 頁）並無如系爭專任委銷契約第8 條第3 項第1 款所訂違
13 反專任委託銷售之約定，參以原告與謝正南、戴梅君於10
14 9 年4月18日除簽訂系爭專任委銷契約及變更契約外，又
15 另行簽訂一紙委託事項變更契約書（見本院卷第19頁），
16 對照系爭變更契約，除原委託書編號、委託價額及特約條
17 款內容不同外，其餘契約抬頭、內容格式、字型均屬相
18 同，衡以原告未在系爭專任委銷契約以加大或粗黑字體向
19 消費者明示「專任委託」及「違約條款」之契約重點，更
20 未在變更契約中明確標示變更之原始委託書名稱，而僅記
21 載委託書編號，則謝正南、戴梅君於簽署系爭專任委銷契
22 約及變更契約時，自有誤認係針對一般委託銷售契約之可
23 能，準此，尚難以謝正南、戴梅君前已簽署一般委託銷售
24 契約書為由，逕認謝正南、戴梅君於簽署系爭專任委銷契
25 約及變更契約前，已充分瞭解契約之違約條款內容。至原
26 告與林柏芝簽訂之系爭意願書及買方承諾書（見本院卷第
27 15頁、第16頁），亦未以加大或粗黑字體向消費者明示
28 「違約條款」之契約重點，且其上除簽名、身分證字號及
29 住址係由林柏芝親為外，其餘均係由原告所屬業務人員填
30 寫之，參諸原告與林柏芝間Line對話紀錄所載（見本院卷
31 第181 頁），原告與林柏芝係相約於109 年4 月18日上午

01 10點30分帶看房屋後即相約於同日下午3 時10分至原告營
02 業處所簽約，時間間隔極為相近，則林柏芝於簽署前是否
03 充分了解契約條款，並同意放棄審閱期間，亦屬有疑。至
04 被告於簽約「後」未及時異議，與其等簽署「前」同意放
05 棄審閱期間本屬二事，此外，原告雖一再主張被告於簽約
06 「前」已充分了解契約條款而自願放棄審閱期間云云，然
07 經本院曉諭後（見本院卷第108 頁、151 頁），猶未能提
08 出其他事證以實其說，是原告此部分主張，自無可採。從
09 而，被告抗辯依消保法第11條之1 規定，前揭違約條款無
10 效，不構成契約之內容，應為可取，則原告據此請求被告
11 如數給付服務報酬，於法即屬無據。

12 （四）退步言，縱認林柏芝所簽訂之系爭意願書及買方承諾書相
13 較於謝正南、戴梅君簽訂之契約相關文件數量及條文內
14 容，尚無明顯閱讀及理解之困難，認林柏芝係自願拋棄審
15 閱期間之利益，而應受所載條款內容之拘束，惟按契約因
16 當事人意思表示一致而成立，民法第153 條第1 項定有明
17 文，然買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示
18 一致為其必要之點，惟買賣預約，亦非不得就標的物及價
19 金先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認
20 買賣本約業已成立，參諸現今不動產買賣涉及之交易金額
21 多為龐大，契約當事人對交易內容，無不更求謹慎，除買
22 賣之標的物與價金外，舉凡付款方法與時間、稅賦及手續
23 代書費、交付時日，應由何人負擔等細節，契約當事人雙
24 方於締約過程中，均需費時討論並加以約定，自無僅因委
25 託仲介公司居間買賣事宜，而可逕認上開事項非屬不動產
26 買賣交易必要之點，而無需由買賣雙方約定合致。觀諸被
27 告各自簽署之系爭意願書及變更契約所載（見本院卷第15
28 頁），林柏芝願意承購金額為1,600 萬元、不含服務報
29 酬，另除土地增值稅及清償塗銷費用由賣方負擔外，其餘
30 契稅、公證費、地政規費、印花稅、貸款費用及代書費均
31 由林柏芝負擔；謝正南、戴梅君願出售金額則為1,584 萬

元（實拿），僅需負擔土地增值稅，至服務報酬則由原告向買方爭取等情，固可認原告確已於委託期間覓得買家以謝正南、戴梅君要求之單價購買系爭房地，然原告本欲以降低賣方服務報酬方式（即由總價4%變更為超出1,584萬元之溢價）以求順利成交，參以兩造間Line對話紀錄（見本院卷第181頁至第187頁），可知原告一方面不斷要求林柏芝提高承購價（見本院卷第182頁左上），另一方面又轉知不實承購價1,550萬元予謝正南、戴梅君（見本院卷第186頁左上），嗣林柏芝於109年4月20日晚上10時許告知原告願以1,650萬元（全包）之價格承購，原告則於翌日（21日）回稱稅費與代書費約10萬元仍由買方負擔，林柏芝則回以晚點回覆，嗣雙方於同日晚上7時許進行通話（見本院卷第182頁右上、左下），再對照原告於翌日（22日）上午9時許告知謝正南、戴梅君之訊息（見本院卷第186頁右上），亦僅稱買方加價1,600萬元，賣方實拿1,584萬元，並稱服務費僅16萬元會再向買方爭取等語，然就買賣雙方而言，系爭房地買賣總價金究為1,650萬元、1,600萬元抑或為1,584萬元、有無包括買賣雙方服務報酬、稅賦及手續代書費等均未具體明確，更遑論雙方已達成意思表示一致之可能，是依首開說明，本件購買總價既未特定，自難認原告已於系爭意願書約定之斡旋有效期間內完成委託條件，則林柏芝自無反悔不買之違約情事，則原告依系爭承諾書之約定，請求林柏芝依買賣總價2%計付之服務報酬（本院按：性質上應屬違約金），亦無理由。

五、綜上所述，原告依系爭專任委銷契約第8條第3項第1款、第3款、系爭買方承諾書之約定及民法第565條規定，依序請求林柏芝給付32萬元、謝正南及戴梅君給付66萬元，及均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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不一一論述。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 110 年 3 月 12 日
05 民事第一庭 法 官 張永輝

06 正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 3 月 15 日
10 書記官 劉雅婷