

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1341號

原告 東祐不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張振斌

訴訟代理人 趙子翔律師

被告 鼎泰豐電線電纜股份有限公司

法定代理人 蔡易潔

被告 李豐存

共同

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110年12月22日辯論終結，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：

(一)原告於民國109年9月3日受訴外人誼特實業有限公司代表人湯坤長（下逕稱賣方）委託，銷售桃園市○○區○○路000巷000弄00號建物及其坐落之桃園市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號之土地（下稱系爭不動產）。因被告鼎泰豐電線電纜股份有限公司（下稱被告公司）有意購買系爭不動產，原告公司業務王嘉駿乃於109年9月14日送交系爭不動產相關資料予被告公司，被告公司於詳閱相關資料後，於109年9月15日委由被告公司實際負責人即被告李豐存，代理被告公司與原告公司簽立委託議價契約書（下稱系爭委託契約）表明願以總價新臺幣（下同）1億4000萬元購買系爭不動產，同時交付如附表所示之支票1紙（下稱系爭支票）

01 為協調金。109年9月19日被告李豐存向原告表示，被告公司
02 已向銀行確認相關貸款額度及程序均無問題後，原告方以系
03 爭委託契約所約定條件積極與賣方媒介、居間，經原告與賣
04 方議價後，賣方同意以總價1億4000萬元出售系爭不動產，
05 原告乃於109年9月29日書面通知買賣雙方議價成功，並請雙
06 方出面簽立系爭不動產之買賣契約（下稱系爭買賣契約），
07 被告李豐存也於109年10月5日表示雙方已達成交價格，並約
08 定於109年10月7日下午2時簽立買賣契約。詎109年10月7日
09 簽約當日，被告李豐存突然要求賣方應保證銀行願就系爭不
10 動產核貸8成貸款，否則被告公司將拒絕簽立買賣契約，然
11 被告公司得否貸款8成，非賣方或原告所能決定，被告公司
12 此行為，顯然惡意使買賣契約不成就，應視為條件已成就。
13 原告自得依系爭委託契約第3條約定，請求被告公司給付買
14 賣總價1%即140萬元之服務報酬，並得依系爭委託契約第5
15 條約定，請求被告公司給付200萬元協調金。退步言之，倘
16 認被告公司與李豐存間並不存在代理關係，則系爭委託契約
17 即成立於原告與被告李豐存之間，被告李豐存應依系爭委託
18 契約第3條約定給付原告140萬元，另被告李豐存交付予原告
19 之系爭支票有被告公司之簽名，其等應連帶給付原告200萬
20 元。為此，爰依系爭委託契約第3條、第5條、票據法第5
21 條、第126條等規定提起本訴等語。

22 (二)並先位聲明：被告公司應給付原告340萬元，及自起訴狀繕
23 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告
24 願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：被告李豐存應給付
25 原告140萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
26 按年息5%計算之利息；被告李豐存及被告公司應連帶給付
27 原告200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
28 按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：兩造素不相識，109年9月15日前某日，被告李豐
30 存收到原告業務員王嘉駿發送之簡訊，內容略為系爭土地正
31 在出售，若有意購買可洽王嘉駿等語，被告李豐存因而與王

01 嘉駿聯繫商談此事，王嘉駿向被告李豐存保證：(一)系爭土地
02 絕無污染，賣家可提出土地無汙染之檢測文件；(二)系爭土地
03 之承租人願意續租並與買家換約；(三)買家只需準備二成之自
04 備款，另八成之買賣價金伊會幫買家找到銀行辦理貸款，倘
05 買家無法貸款八成，買賣契約自動失效等條件，被告李豐存
06 方願簽署系爭委託契約。惟被告李豐存於109年9月15日簽署
07 系爭委託契約前，王嘉駿卻未給予被告李豐存足夠之審閱期
08 間，該約確認事項欄記載109年9月12日攜回審閱等語，乃是
09 應王嘉駿之要求而倒填日期，此行為已違反消費者保護法
10 (下稱消保法)第11條之1之規定，故系爭委託契約第3條、
11 第5條之約定應為無效。嗣於109年9月29日王嘉駿通知被告
12 公司表示買賣雙方價格已合致，請被告公司簽訂買賣契約，
13 被告李豐存則向原告表示109年10月7日或同年月12日可談論
14 買賣合約條款，故王嘉駿通知被告於109年10月7日至原告公
15 司洽談買賣合約條款，然該日被告李豐存偕同律師準時到
16 場，惟在約定時間1小時後，始有自稱賣方之人抵達原告公
17 司，因被告李豐存之律師無法久留，而改約109年10月13日
18 再談。然109年10月13日原告與賣方均未到場，顯見原告並
19 未於系爭委託期限即109年9月30日前議價成功，系爭委託契
20 約已然終止，故原告自無依系爭委託契約或系爭支票請求被
21 告付款之理等語，資為抗辯。並聲明：原告先位之訴、備位
22 之訴及假執行聲請均駁回；如受不利之判決，被告願供擔保
23 請准宣告免為假執行。

24 三、原告主張依系爭委託契約第3條、第5條、票據法第5條、第1
25 26條之規定，先位請求被告公司應給付原告140萬元服務
26 費，以及200萬元之違約金，共340萬元；備位請求被告李豐
27 存應給付原告140萬元之服務費，以及被告公司和被告李豐
28 存應連帶給付原告200萬元，為被告否認，並以前揭情詞置
29 辯。是本件爭點厥為：(一)系爭委託契約第3條及第5條之約
30 定，是否違反消費者保護法第11條之1而不構成契約之內
31 容？(二)系爭買賣契約是否已成立？(三)被告公司和被告李豐存

01 是否應連帶給付200萬元予原告？

02 四、本院判斷：

03 (一)系爭委託契約第3條及第5條之約定，是否違反消費者保護法
04 第11條之1而不構成契約之內容？

05 1.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
06 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
07 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
08 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
09 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
10 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
11 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1 定有明文。
12 又內政部於92年6 月26日以內授中辦地字第0920082743號公
13 告不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，該公
14 告經行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過，自公告
15 6 個月後生效，依該公告壹、應記載事項：一、契約審閱期
16 間即規定：本定型化契約及其附件之審閱期間（不得少於3
17 日）。違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者
18 得主張該條款仍構成契約內容。考之前開條文之立法意旨係
19 為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分
20 了解定型化契約條款之機會，並為確保消費者之契約審閱
21 權，爰明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。

22 2.原告以提供不動產仲介等服務為營業，系爭委託契約之條款
23 為原告用與不特定之消費者簽定同類委託銷售不動產而先予
24 擬定之契約條款，故系爭委託契約屬定型化契約，依消保法
25 第11條之1規定及內政部上開公告，原告與被告李豐存訂立
26 系爭委託契約前，最少應給予被告李豐存3日以上審閱契約
27 之期間。查系爭委託契約乃109年9月15日簽立，該約「敬請
28 確認下列事項」欄位第六項記載：本契約經由買方李豐存於
29 109年9月12日攜回依法審閱完畢等語，有系爭委託契約1紙
30 存卷可稽（詳本院卷第19頁），由形式上觀之，原告固已給
31 予被告陳豐存3日之審閱期間。惟證人王嘉駿證稱：109年9

01 月12日攜回審閱之相關記載，僅係為達形式合法而填寫，實
02 際上原告並未於109年9月12日交付系爭委託契約供被告李豐
03 存審閱，而是於109年9月15日簽約當天供被告李豐存閱覽等
04 語（詳本院卷第231頁），復佐以原告亦自陳：系爭委託契
05 約確實有日期倒填等情（見本院卷第150頁），足認在簽署
06 系爭委託契約前，原告並未給予被告李豐存3日以上之審閱
07 期間，使被告李豐存於簽訂系爭委託契約前有充分瞭解契約
08 內容之機會，揆諸首揭說明，被告抗辯系爭委託契約第3條
09 及第5條之約定，違反消保法第11條之1而不構成契約之內
10 容，應屬有據。

11 3.原告固主張系爭委託契約並非艱深難懂，且被告李豐存於10
12 9年9月16日甚至有通知原告至被告公司用印，可見縱未預留
13 3日審閱期間，對被告並未構成任何不利風險云云。惟企業
14 經營者若未提供消費者合理審閱定型化契約之期間，依前揭
15 規定，法律效果即為該條款不構成契約之內容，而所謂條款
16 不構成契約，即指該條款無效，而所謂無效係自始、當然、
17 確定無效（最高法院100年度台上字第446號裁定意旨參照）。
18 從而，文字是否艱深、被告承擔風險之多寡、抑或是被告事
19 後是否已明瞭契約真義，均不能使無效之法律行為因之成為
20 有效，故原告此部分主張，自不足採。

21 (二)系爭買賣契約是否已成立？

22 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
24 訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
25 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
26 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
28 年上字第917號民事判決意旨參照）。次按買賣契約當事人
29 就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第34
30 5條第2項固有明文。然該條所謂標的物及價金，尚非僅謂當
31 事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人

對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等重要事項在內，若當事人於買賣協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金有所約定，惟就其餘諸如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項均未約定，且無法達成合意，尚難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有合致。原告主張於109年9月30日前已依被告公司和被告李豐存之要求，以1億4000萬元與系爭不動產之賣方談妥，然被告公司和被告李豐存卻拒絕簽署買賣契約，應視為原告已完成仲介義務乙節，為被告否認，是原告自應就被告二人與系爭土地之賣方，就標的物、價金、標的物交付、所有權移轉登記時期、買方價金之給付方式、稅負、點交方式等不動產買賣契約之必要之點已有互相合致同意等情節，負舉證責任。

2.證人王嘉駿證稱：109年10月7日以及109年10月13日，被告與賣方無法簽立買賣契約，乃因被告李豐存事後表示必須貸款達到八成始願意購買系爭不動產等語（詳本院卷第232-233頁），參以原告亦陳明原告與賣方無法擔保被告能貸款八成，故未簽定買賣契約等語（見本院卷第144-145頁）。徵之以貸款方式購買不動產，為現今不動產交易之常態，能否順利貸款，更為多數不動產買受人是否願意購買之重要因素，原告身為專業不動產經紀業者，就此自無不知之理。故被告與系爭不動產之賣方，就以貸款八成給付買賣價金之重要因素無法達成合致，已難認雙方有達成買賣契約之合意；況除上述買賣價金給付方式外，就標的物交付、所有權移轉登記時期等不動產買賣契約之必要之點，原告均未能舉證雙方有達成合意，可見被告與賣方並未成立系爭不動產之買賣契約，洵無疑義。

(三)被告公司是否應負擔票據債務，而應與被告李豐連帶給付200萬元予原告？

1.按票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由對抗執票人。但執票人取得票據出於惡意者，不在此限，票據法第13條定有明文。則依其反面解釋，可知發票

人得以自己與執票人間所存之抗辯事由對抗執票人。

2.查系爭支票認證欄已載明「買賣大鶯路幹旋金用」等語（見本院卷第21頁），可見該紙支票是被告為購買系爭不動產，而依據系爭委託契約交予原告幹旋所用。然系爭委託契約第3條、第5條因違反消保法第11條之1之規定而無效，且被告亦未與系爭不動產之賣方成立買賣契約，則系爭支票之基礎原因關係既已失效，揆之前開說明，被告公司依票據法第13條拒絕付款，即屬有據。故原告請求被告公司與被告李豐存連帶給付200萬元，核屬無據。

五、綜上所述，系爭委託契約第3條、第5條因違反消保法第11條之1之規定而無效，且被告亦未與系爭不動產之買受人成立買賣契約，又對於原告取得系爭支票復得執原因關係以為抗辯，故原告依系爭委託契約第3條、第5條、票據法第5條、第126條等規定，先位請求被告公司給付原告140萬元之服務費，以及200萬元之違約金，備位請求被告李豐存給付原告140萬元之服務費，以及被告公司及被告李豐存連帶給付原告200萬元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 26 日
民事第三庭 法官 吳為平

以上正本係照原本作成。

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。

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 1 月 27 日
書記官 蘇玉玫

附表：

票據號碼	票面金額	發票日	發票人

(續上頁)

01

	(新臺幣)		
LD0000000	200萬元	109年10月31日	鼎泰豐電線電纜股份有限公司