

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1911號

原告 匯昌不動產開發有限公司

法定代理人 吳政哲

訴訟代理人 林世昌律師

被告 段志偉

訴訟代理人 徐睿謙律師

蔡智元律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國114年8月14日辯論終結，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、程序方面

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原告起訴時係以兩造於民國112年3月28日簽訂之預售屋專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託契約）第8條第3項第3款及第5條第1項之約定為請求權基礎，並聲明為：一、被告應給付原告新臺幣（下同）86萬元，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；二、願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第7、9、123頁）。嗣原告於114年5月8日本院言詞辯論期日追加依系爭專任委託契約第8條第3項第1款之約定為請求，並請法院擇一為有利判決（本院卷二第67頁）。被告雖認原告有延滯訴訟而不同意原告之追加（本院卷二第68頁），然核原告係基於同一預售屋委託銷售之基礎事實而追

01 加請求權基礎，且兩造所主張之基礎事實及證據資料均得加
02 以利用，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，
03 核無不合，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：

06 (一)被告前於112年3月28日委託原告銷售坐落於桃園市○○區○
07 ○段000○000○00000○地號及前述基地內案名為「威均園
08 舞曲」第B3棟16號之房屋一戶及二個車位（為預售屋，下稱
09 系爭不動產），委託銷售價格為2,198萬元，委託期限為自1
10 12年3月28日起至同年6月28日止，兩造並簽有系爭專任委託
11 契約，且於同日合意將委託銷售價格之底價變更為2,150萬
12 元，並簽有委託事項變更契約書（下稱系爭委託變更契
13 約）。

14 (二)嗣經原告努力居間，而於112年5月29日覓得訴外人李瑋哲願
15 以2,150萬元購買系爭不動產，並交付5萬元現金作為斡旋金
16 且簽立不動產買賣意願書，原告依系爭專任委託契約第6條
17 第2項之約定，無須通知被告即可全權代收定金。又因買方
18 出價已達被告委託銷售價格2,150萬元，原告遂通知被告與
19 李瑋哲於112年6月17日簽訂買賣契約，而於簽約當日，李瑋
20 哲為展現買受系爭不動產之誠意，將定金提高至30萬元，並
21 重新簽立不動產買賣意願書及再交付25萬元作為定金，然被
22 告僅稱：知悉李瑋哲出價已達委託銷售價格，其並非不出售
23 系爭不動產，只是要再與配偶溝通等語，並要求改至翌日即
24 112年6月18日下午4點簽立買賣契約。

25 (三)詎被告於112年6月18日下午3時33分卻反悔，並以通訊軟體L
26 INE通知原告稱其希望之銷售價額為2,198萬元，而要求原告
27 直接將定金返還予李瑋哲，且不願到場簽立買賣契約。然兩
28 造早已於112年3月28日合意將系爭不動產之委託銷售價格變
29 更為2,150萬元，而原告於112年5月29日覓得願買受系爭不
30 動產之李瑋哲，且已收受定金，被告卻拒絕簽立買賣契約，
31 顯違反系爭專任委託契約第8條第3項第3款之約定，仍應支

01 付依系爭專任委託契約第5條第1項約定之服務報酬86萬元予
02 原告（即2,150萬元之4%）。

03 (四)又被告於系爭專任委託契約存續期間之112年5月14日自行將
04 系爭不動產之權利讓渡予訴外人賴宜君，被告此舉及反覆之
05 態度顯有違誠信，更無視原告及買家之合理期待與信賴，違
06 反系爭專任委託契約第8條第3項第1款之約定，原告亦得依
07 據該條項第1款請求被告依系爭專任委託契約第5條第1項之
08 約定給付報酬86萬元。

09 (五)為此，爰依系爭專任委託契約第8條第3項第1、3款、第5條
10 第1項之約定，請法院擇一為有利判決，並聲明：(一)被告應
11 給付原告86萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)被告有意出售系爭不動產（預售屋權利），與原告於112年3
15 月28日初次洽談時，被告當下已明確表示願意出售之底價為
16 2,198萬元，然原告仍拿出預先擬定之預售屋專任委託銷售
17 契約書及委託事項變更契約書等定型化契約要被告簽名，且
18 未給予被告任何審閱期間，甚至在系爭專任委託契約及系爭
19 委託變更契約上不實填載已給予被告3日審閱期，更一再向
20 被告表示其已洽得買主而倉促勸誘被告簽立系爭專任委託契
21 約及系爭委託變更契約，是原告此舉顯已違反消費者保護法
22 （下稱消保法）第11條之1第1項之規定，則系爭專任委託契
23 約第5條第1項之服務報酬、原告自行勾選之第6條第2項關於
24 原告得代被告收受定金之約定、第8條第3項關於委託之遵守
25 約定及系爭委託變更契約所載買賣價款變更為2,150萬元等
26 條款，依消保法第11條之1第3項之規定均不得構成契約之內
27 容。原告自不得依系爭專任委託契約第8條第3項第1款、第3
28 款及第5條第1項之約定向被告請求給付服務報酬。

29 (二)又被告之所以與原告於112年3月28日簽立系爭專任委託契
30 約，乃因原告稱已有買家願買受系爭不動產，然原告遲至11
31 2年5月2日前均未通知被告簽約或有任何買家願買受系爭不

01 動產，被告遂於112年5月2日向原告公司承辦本件之銷售營
02 業員蔚宗諭表示無意願繼續銷售而終止委託銷售系爭不動
03 產，此終止事由並非可歸責於被告，是系爭專任委託契約既
04 已於112年5月2日終止，原告自不得再依第8條第3項第3款向
05 被告請求給付服務報酬。且縱被告於契約終止後之112年5月
06 14日將系爭不動產之權利讓渡予訴外人賴怡君，亦未違反系
07 爭專任委託契約，原告依系爭專任委託契約第8條第3項第1
08 款之約定，訴請被告給付86萬元之服務報酬，亦屬無據。

09 (三)況被告之底價為2,198萬元，而訴外人李瑋哲之開價為2,150
10 萬元，雙方既未就買賣契約之必要之點即買賣價金達成合
11 意，被告與李瑋哲間即未成立買賣契約，原告自不得依系爭
12 專任委託契約第8條第3項第3款及第5條第1項之約定，向被
13 告請求全額服務報酬。且系爭專任委託契約第8條第3項為原
14 告恣意追求己方利益而預先擬定之約款，縱使買賣契約不成
15 立，原告仍得向委託人收取全額服務報酬，明顯增加委託人
16 之負擔，屬對委託人重大不利益之條款，亦違反不動產委託
17 銷售契約書範本第10條、不動產委託銷售定型化契約應記載
18 及不得記載事項第2點第4條，依消保法第12條第1項及民法
19 第247條之1第2款、第4款之規定，系爭專任委託契約第8條
20 第3項之約定顯失公平而無效，是原告不得以此無效約定訴
21 請被告給付86萬元等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假
22 執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免
23 為假執行。

24 三、本院之判斷

25 (一)兩造於112年3月28日簽立系爭專任委託契約，由被告委託原
26 告銷售系爭不動產，委託銷售價額為2,198萬元，委託期限
27 自112年3月28日起至同年6月28日止，並於同日簽立系爭委
28 託變更契約載明委託價額變更為2,150萬元，而原告於簽約
29 前未先將系爭專任委託契約及系爭委託變更契約提供予被告
30 審閱至少3日，是於112年3月28日簽約當日將契約副本交予
31 被告留存。又原告於簽約後，有向被告報告業務處理狀況，

01 及根據簽約前經紀業近3個月之成交行情、市場調查、廣告
02 企劃、買賣交涉、諮商服務，製作不動產說明書，及提供相
03 關廣告文案資料予被告參考，並於112年6月6日通知被告訴
04 外人李瑋哲願買受系爭不動產，且已提出斡旋金5萬元，於1
05 12年6月14日通知被告於112年6月17日到場簽立買賣契約，
06 被告雖有於112年6月17日與李瑋哲見面，惟當日未簽立買賣
07 契約並改約隔日。嗣於112年6月18日，被告傳送訊息告以出
08 價未達其底價2,198萬元，請原告退還斡旋金5萬元。又系爭
09 不動產經被告自行於112年5月14日出賣予訴外人賴宜君等事
10 實，經證人蔚宗諭、被告本人於本院審理時證述、陳述甚明
11 （本院卷一第314至326頁），且有系爭專任委託銷售契約、
12 系爭委託變更契約、通訊軟體LINE對話紀錄、聲明書、不動
13 產說明書等件為憑（本院卷一第15至21、55至56、193至19
14 5、259、261至277、299至304頁、本院卷二第75至105、117
15 至120頁），並為兩造所不爭執，堪信屬實。

16 (二)原告主張已依被告委託銷售之2,150萬元之價格覓得買方李
17 瑋哲願意購買系爭不動產，並已收受定金，但相約簽約時，
18 被告卻反悔而不願簽約，且早另將系爭不動產之權利讓渡與
19 他人，依系爭專任委託契約第8條第3項第1款或第3款之約
20 定，請求被告給付依系爭專任委託契約第5條第1項約定之服
21 務報酬86萬元（即成交價額2150萬元之4%計算）等語，為
22 被告所否認，並以前詞置辯，是本件於審究被告所為是否該
23 當系爭專任委託契約第8條第3項第1款、第3款所定之事由
24 前，先就兩造如後述之前階段爭點及本院判斷分論如下。

25 1.系爭專任委託契約第5條第1項、第6條第2項、第8條第3項及
26 系爭委託變更契約所載買賣價款變更為2,150萬元等條款，
27 是否因原告違反消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項
28 之規定而均不得構成契約之內容？系爭專任委託契約第8條
29 第3項是否顯失公平而違反消保法第12條第1項及民法第247
30 條之1第2款、第4款之規定而無效？

31 (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

01 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
02 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
03 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
04 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
05 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
06 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。
07 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
08 於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。
09 若未於簽約前使消費者審閱，而是簽約後方將定型化契約交
10 付予消費者，因「審閱期間」係提供消費者訂約前之契約權
11 益保障，與「猶豫期間」提供訂約後之保障有別，無從以消
12 費者簽約後單純沉默逕行推論已經拋棄審閱期之權利。惟因
13 消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，且
14 法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，而行使權利、履行義
15 務，本應依誠實及信用之方法為之，則企業經營者雖於簽約
16 前未給予消費者契約審閱期間，倘未有妨礙消費者審閱契約
17 之行為，因消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條
18 款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約
19 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
20 條款之不公平處，反而以積極行為參與契約履行、關心履約
21 進展，此時即難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約
22 之相關權利義務，可解為放棄審閱期間，消費者事後僅因臨
23 訟遭求償方以違反審閱期間為由主張定型化契約條款不構成
24 契約之內容，即非以誠實信用之方法行使權利。

25 (2)查系爭專任委託契約為原告事先擬定用於同類委託銷售契
26 約，屬消保法所規範之定型化契約。而行政院消費者保護委
27 員會就「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
28 項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3
29 日。依卷附系爭專任委託契約首頁最前端載「委託人業已於
30 112年3月28日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附
31 件之內容無誤。委託人簽名：段志偉」等文字（本院卷一第

01 15頁），因與該契約之簽約日為同一天，原告亦稱契約為11
02 2年3月28日簽立及交付，簽約前並無提供審閱（本院卷一第
03 228頁），是以被告抗辯原告於簽約前未先提供契約供被告
04 審閱至少3日等情，堪信屬實。但證人蔚宗諭於本院審理時
05 證稱：伊與被告在112年3月28日簽立專任委託銷售契約書，
06 簽約當時對於價格及仲介費用之約定，及委託期間被告均瞭
07 解，有告知被告有3天審閱期，從112年3月28日後3日內有問
08 題都可以跟伊商議，當下被告之妻也在場，28、29、30三日
09 他們也沒有任何疑義，4月1日伊把系爭不動產物件廣告傳給
10 被告看。從112年3月28日簽約後直到本件112年6月17日與買
11 家見面，這期間被告並無對系爭委任合約內容表示意見，且
12 簽約當時，被告對於價格及仲介費用之約定，及委託期間均
13 瞭解等語（本院卷一第315、318至319頁），佐以卷附被告
14 於與原告LINE通訊軟體群組之對話紀錄（本院卷二第75、77
15 頁，卷一第300頁）可知，原告於112年4月1日將系爭不動產
16 買賣訊息上架廣告，於同年月4日原告提及有客戶詢問及出
17 價，被告回稱「了解 價格太低不考慮」，於同年月18日被
18 告問「我們合約是簽3個月對嗎」，原告答稱「對呀」等
19 語，足見兩造於112年3月28日簽約後長達月餘，仍持續就契
20 約之進度進行討論。被告固稱曾於4月16日或17日詢問蔚宗
21 諭為何有底價單及寫攜回審閱3日等語，縱謂屬實，當時被
22 告已明確知悉契約內容及審閱期記載，並再度確認契約存續
23 期間為3個月，卻從未主張審閱期間遭剝奪及反應有不瞭解
24 契約條款或主張契約條款之不公平處，又被告於5月2日表示
25 不繼續委賣，於本院審理時稱：係因發現是專任合約，底價
26 為2,150萬元，且一個多月皆無客戶有意願購買（本院卷一
27 第324頁），但被告也自認於112年5月14日將系爭不動產預
28 售屋權利讓與他人，並提出不動產讓渡契約書在卷可稽（本
29 院卷一第326頁，卷二第117至120頁），則其不繼續委賣之
30 真實原因難信與契約內容本身及審閱期相關，被告之行為可
31 解為已放棄審閱期，則被告本件臨訟始執審閱期之規定抗

01 辯，有違誠信，應認被告不得事後再以違反審閱期間為由主
02 張系爭專任委託契約第8條第3項之定型化契約條款不構成契
03 約之內容。

04 (3)又消保法第2條第7款規定定型化契約條款之定義、第8款則
05 規定個別磋商條款之定義，並明定「指契約當事人個別磋商
06 而合意之契約條款」。依卷附系爭專任委託契約有關第5條
07 第1項之服務報酬、第6條第2項原告得代被告收受定金之約
08 定主要內容均係手寫勾選（本院卷一第17頁），而系爭委託
09 變更契約之主要內容例如標的、委託價額、委託期間、特約
10 條款均為手寫，係屬契約雙方當事人個別磋商合意之條款，
11 非定型化契約條款，無消保法第11條之1規定之適用。被告
12 雖辯稱並未同意底價變更為2,150萬元云云，但系爭委託變
13 更契約既經兩造簽名，被告亦執有副本，倘若係原告擅自更
14 改價格，被告早可發覺並及時反應，然卷附兩造間關於系爭
15 不動產買賣之交易對話紀錄顯示，雙方僅6月18日被告回覆
16 不到場簽約時才提及價格為2,198萬元，在之前均無相關討
17 論紀錄，且被告於112年5月2日不繼續委賣之表示係被告另
18 有出售計畫，難認與變更後底價之爭相關，已如前述，況不
19 動產仲介銷售有開價與底價，以讓買方有出價空間，應合實
20 務慣例，被告片面稱並無合意云云，尚難採信，則原告主張
21 兩造合意以2,150萬元為委託銷售之底價等語，堪信屬實，
22 被告臨訟置辯，並無可採。

23 (4)被告復以系爭專任委託契約第8條第3項顯失公平而違反消保
24 法第12條第1項及民法第247條之1第2款、第4款之規定而無
25 效云云。惟系爭專任委託契約定有雙方各自之義務，且有關
26 居間仲介義務能否完成並非全屬原告（受託人）方可掌握，
27 部分需被告（委託人）協力方可成就，就原告能否完成居間
28 仲介義務，被告亦具操縱地位，參以卷附內政部編之不動產
29 委託銷售契約書範本第11條也有關於委託人違約時視為受託
30 人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定之服務報酬之相
31 類似約定範例（本院卷一第89頁），故而契約列舉因被告方

01 自己之行為或可歸責事由而使原告未能完成任務時，擬制視
02 為原告完成居間仲介之義務並仍得依約請求給付服務報酬之
03 約定，自屬合理，並無顯失公平，且約定支付之服務報酬為
04 成交價額之4%，參考不動產仲介經紀業報酬計收標準規
05 定，也未逾其規定，被告泛指顯失公平而無效云云，認無可
06 採。

07 **2.被告是否於112年5月2日將系爭專任委託契約合法終止？**

08 (1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
09 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
10 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；關於勞務給付之
11 契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之
12 規定。民法第565條、第568條第1項、第529條分別定有明
13 文。是居間契約係屬委任契約之特別規定，應優先於委任契
14 約而為適用，反之，若無特別規定，仍有委任契約相關規定
15 之適用。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理
16 事務，他方允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終
17 止委任契約，民法第528條、第549條第1項分別明定。又按
18 委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故
19 不論有無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得
20 隨時予以終止。縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴
21 關係已動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，
22 實與成立委任契約之基本宗旨有違，故不得以特約排除第54
23 9條第1項規定之適用（最高法院110年度台上字第349號判決
24 意旨參照）。

25 (2)系爭專任委託契約、系爭委託變更契約固有效成立，但被告
26 抗辯稱：其已於112年5月2日向本件承辦人即原告員工蔚宗
27 諭撥打LINE通訊軟體電話通知終止系爭專任委託契約等語，
28 並提出LINE對話紀錄為憑（本院卷一第300頁），證人蔚宗
29 諭亦到庭證稱：在112年5月1日被告有向伊表示不想要委託
30 這件買賣，經伊與匯昌公司討論，因是專任委託書，必須遵
31 守合約之內容，無法隨意解除，伊亦向被告表達公司不同意

01 解除委託等語（本院卷一第315頁），足見被告確實有向承
02 辦人蔚宗諭表示終止系爭專任委託契約之意思表示，該終止
03 之意思表示亦已到達原告，依上開規定，即不得排除民法第
04 549條第1項之適用而以契約約定強令被告繼續委任原告，且
05 終止契約無需經由原告同意，僅視被告有無可歸責而決定其
06 是否需負擔賠償責任，以平衡契約雙方之權益，此觀之系爭
07 專任委託契約第8條第3項第2款約定「委託期間內，因可歸
08 責於甲方（即被告）之事由而片面終止委託契約關係者」，
09 視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，給付原約定服
10 務報酬之半數即明，原告以其並未同意而認系爭專任委託契
11 約尚未終止云云，難認有據。系爭專任委託契約既然已於11
12 2年5月2日因被告表示終止而終止，原告不得再主張契約繼
13 續存在，則以其終止之時間點觀之，被告縱於112年5月14日
14 讓渡權利，或是於同年6月18日拒絕簽約，已無違約可言，
15 原告不得依系爭專任委託契約第8條第3項第1款或第3款之約
16 定，請求被告給付依系爭專任委託契約第5條第1項之約定之
17 報酬。至於原告是否得依系爭專任委託契約第8條第3項第2
18 款之約定請求給付報酬半數，或依其他法律關係請求損害賠
19 償，未據原告於本件中主張、處分，本院不得併予審究，附
20 此敘明。

21 四、綜上，本件系爭專任委託契約雖有效成立，且第8條第3項應
22 構成契約之內容，但該契約已經被告於112年5月2日合法終
23 止，對於終止後始發生被告出售系爭不動產預售屋權利或拒
24 絕簽約等情事，原告無可援引系爭專任委託契約第8條第3項
25 第1款或第3款請求被告仍應依同契約第5條第1項約定給付報
26 酬，認原告本件之請求無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經核均
29 與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日

民事第一庭 法官 許曉微

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 9 月 23 日

書記官 董士熙