

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2505號

原告 欣益不動產開發有限公司

法定代理人 許興國

訴訟代理人 許朝財律師

被告 謝麗純

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國114年3月27日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：訴外人林盟惠與被告係門牌號碼桃園市○○區○○路000號房地（下稱系爭房地）之所有權人，應有部分各1/2，其等分別於民國113年6月22日及同年7月19日委託原告銷售系爭房地，約定銷售底價為新臺幣（下同）4083萬元，並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。嗣原告尋得訴外人即買方陳舒榆願以4100萬元承購，已達兩造約定之底價，並於113年8月4日提出斡旋金委託書，惟被告竟避不見面，且於同年月5日將系爭房地出售予他人並簽訂買賣契約。原告所媒介之買方，其承購條件已符合被告之銷售條件，被告除拒絕接受外，復逕自將系爭房地出售予他人，顯已違反系爭契約，且應視為原告已完成仲介之義務。爰依系爭契約第6條第1項、第6條第5項第4、5款、第7條第2項之約定，請求被告依其應有部分比例支付服務費82萬元及賠償原告原得向陳舒榆收取之服務費41萬元。並聲明：1.被告應給付原告123萬元，及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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：兩造於簽訂系爭契約時，原告並未給予被告

01 3日之審閱期，已違反消保法之規定，原告主張之上開條款
02 均不構成契約之內容。縱認上開條款構成契約內容，原告提
03 供予被告之斡旋金委託書，其買方並非陳舒榆，亦未於約定
04 時間內通知被告，已不符交易常情。又原告未提供系爭房地
05 之實價登錄資料，隱瞞系爭房地之行情，並於被告與林盟惠
06 出售系爭房屋後，僅對被告提告，損及被告之利益，依民法
07 第571條之規定，不得向被告請求居間報酬。倘認原告得請
08 求上開服務費，依系爭契約約定，該等款項性質係屬違約
09 金，考量原告已無需處理系爭房地後續事宜，且未據實告知
10 實價登錄行情致被告受有損害等情，應予酌減等語。並聲
11 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
12 願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、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
14 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，
15 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
16 約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
17 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
18 型化契約之審閱期間，消保法第11條之1第1項、第3項及第4
19 項分別定有明文。揆其立法意旨，在於維護消費者知的權利
20 ，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之
21 機會，提供消費者訂約前之契約權益保障，且為確保消費者
22 之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之
23 法律效果（參最高法院103年度台上字第2038號判決意旨）
24 。又依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公
25 告，不動產委託銷售定型化契約審閱期間至少為3日。次按
26 ，企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合第11條之
27 1規定之事實者，就其事實負舉證責任。消保法第17條之1亦
28 有明文。要言之，定型化契約審閱權之立法目的，既在確保
29 消費者於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之
30 機會，則若綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費
31 者確已知悉定型化契約條款之內容，消費者如為節省時間、

爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，並非法所不許。然倘企業經營者主張於締約前，已透過交付定型化契約書面或口頭解說等方式，賦予消費者合理獲知其內容之機會，或已使消費者確實知悉並了解個別定型化契約條款之內容，固得認已合乎消費者保護法關於審閱期間之要求，惟就此仍應由企業經營者負舉證責任。

四、本院之判斷：

(一)原告主張：訴外人林盟惠與被告為系爭房地之所有權人（應有部分各1/2），其等分別於113年6月22日、同年7月19日委託原告銷售系爭房地，並分別與原告簽立專任委託銷售契約書各1份等情，為被告所不爭執，並有上開專任委託銷售契約書共2份在卷為憑（本院卷第10-20頁為原告與被告所簽契約、第22-32頁為原告與林盟惠所簽契約），足信屬實。

(二)原告復主張：原告原已尋得買方，然被告事後擅自將系爭房地出售他人，違反兩造簽訂之專任委託契約，依系爭契約約定，被告仍應給付服務費82萬元、及賠償原告原得向買方收取之服務費41萬元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。查：

1. 原告係以提供不動產仲介銷售服務為營業之企業經營者，系爭契約係原告為與多數消費者訂定同類契約之用，所單方預先擬定之契約條款而訂立，應屬定型化契約，依上揭說明，原告於締約前應給予被告合理審閱期間。原告主張被告已充分審閱系爭契約，業據被告否認，依前開說明，自應由原告就其有提供被告3日以上審閱期、或被告確已獲知系爭契約內容之事實，負舉證責任。

2. 觀諸原告與被告所簽系爭契約首頁最上方關於契約審閱期間之方框處，記載「本定型化契約及其附件於中華民國『113』年『7』月『15』日經委託人攜回審閱『3』天（不得少於三日），違反前項規定者，該條款不構成契約內容。…」等文字（本院卷第10頁）。查：

(1)被告辯以：上開日期之記載不實，實際上兩造係於系爭契約

01 所載日期113.7.19當天簽約，並同時由原告仲介人員倒填上
02 開「113年7月15日」之日期，原告未給與被告契約審閱期，
03 在兩造簽約前，原告未曾將契約交給被告攜回審閱等語。對
04 此，原告固稱：被告於簽約前，曾兩次至原告店內審閱契約
05 及商談，雖未將契約交給被告帶回，然被告在當場討論時都
06 有看過契約，雙方也有就內容進行討論等語（本院卷第138
07 頁筆錄），而觀諸原告所提出被告在簽約前，於113.6.18、
08 113.6.24兩次前往原告店內會談時之錄影畫面翻拍相片，可
09 知113.6.18兩造會談當時，桌面上並無資料（本院卷第118
10 頁），於113.6.24會談當時，桌面上雖可見有多份資料（本
11 院卷第120頁），然縱認此次會談之時被告曾當場審閱系爭
12 契約之內容，然審酌前揭消保法關於審閱期間之立法目的，
13 係在確保消費者於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契
14 約條款之機會，參以被告並非習於不動產交易之人，是本院
15 認系爭契約之締約，已違反消保法第11條之1第1項所規定應
16 給予消費者審閱期間之規定。

17 (2)另依兩造所述，可知被告於113.7.19簽立系爭契約後，固有
18 將系爭契約攜回一情，惟按，審閱期間之規定既旨在提供消
19 費者締約前之權益保障，以避免其未能或未及仔細閱讀契約
20 條款，於不了解其所得主張權利及應負義務之情形下即訂立
21 契約，此一規範目的，實難藉由賦予消費者於訂約後異議權
22 之方式達成，更非要求消費者於締約後尚必須積極表示異議
23 始能主張審閱權，是尚不得僅憑消費者之單純沉默，即推論
24 其已同意定型化契約條款構成契約之內容，或認其嗣後主張
25 審閱權有違誠信原則，否則消保法關於定型化契約條款之相
26 關規定不啻形同虛設。併此敘明。

27 (三)從而，原告於系爭契約締結前未給予被告審閱期間，復未能
28 舉證被告已確實了解系爭契約違約罰則與相關條款內容之事
29 實，則被告抗辯原告所主張之各該條款不構成契約之內容，
30 核屬有據。

31 五、綜上，原告主張依系爭契約第6條第1項、第6條第5項第4、5

01 款、第7條第2項等約定，請求被告給付服務費與相關賠償合
02 計123萬元，及其法定遲延利息等節，為無理由，應予駁
03 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併
04 予駁回。

05 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認
06 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

07 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
09 民事第二庭 法 官 周玉羣

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
14 書記官 蕭尹吟