

臺灣南投地方法院民事判決

109年度訴字第344號

原告 衍鴻不動產經紀有限公司

法定代理人 林志鴻

訴訟代理人 吳宜星律師

被告 張瑛昌

上列當事人間給付服務費事件，本院於109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零捌萬捌仟玖佰貳拾捌元，即自民國一百零九年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣壹佰零捌萬捌仟玖佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)緣坐落南投縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為被告及訴外人張翠美、張瑛堂3人共有，權利範圍各3分之1。土地共有人為共同出售系爭土地，張翠美、張瑛堂乃推派被告處理系爭土地之買賣事宜。被告於民國109年3月19日與原告簽立土地專任委託銷售契約（下稱系爭契約），約定委託銷售期間為109年3月9日至109年11月10日；且於系爭契約第2條約定：「委託銷售總價額為每坪新臺幣玖萬元整。」；第4條則約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之肆」。

(二)經原告覓得願承買系爭土地之買方即訴外人黃金興，黃金興並與原告簽訂不動產買賣意願書，嗣因黃金興委託購買價格低於被告委託出售之價格，惟經原告勸說後，被告先於109年3月9日變更委託出售價格為每坪8萬元，復於109年3

01 月27日再變更委託出售價格為每坪6萬元。同時原告之業務
02 人員亦積極與黃金興洽商，黃金興乃於109年3月29日向原
03 告表示願意調漲委託購買價格為每坪5萬8,000元，因黃金
04 興所提出之承買價格仍未達被告所提出之出售價格，原告之
05 業務人員乃再與黃金興洽談，後訴外人黃金興終於109年4
06 月17日同意變更承買價格為每坪6萬元。至此，土地共有人
07 與黃金興之買賣契約業已成立生效。

08 (三)原告即於109年4月17日通知土地共有人出面簽署買賣契約
09 。惟被告卻置之不理，反係張翠美、張璵堂先行於109年4
10 月19日與黃金興簽署系爭土地之買賣契約，其總價款為2,72
11 2萬3,200元，黃金興並開立270萬元之支票作為第一期期
12 款之交付。據此，原告確已完成居間，自得請求被告給付成
13 交價款2,722萬3,200元之百分之4即108萬8,928元之服
14 務報酬。

15 (四)爰依民法第568條第1項、系爭契約第4條之約定，提起本
16 件訴訟。並聲明如主文所示。

17 二、被告抗辯略以：

18 (一)系爭土地為被告及張翠美、張璵堂3人共有，並無出售意願
19 。其與原告之仲介陳秀香為多年好友，陳秀香於109年3月
20 9日來訪時稱近況業績很差，故被告稱：我來幫忙你，但不
21 是要賣土地，是給你對公司有個交代，表示你有在為公司找
22 土地之意思等語，但陳秀香卻將系爭土地出售。系爭契約係
23 在當天下班有吃精神藥物，且簽約只花5分鐘，我的病情有
24 經過署立醫院證明，吃藥也吃了10幾年，簽約時精神恍惚，
25 無法集中的情況下簽約，且被告與張翠美、張璵堂從未商量
26 出售系爭土地，更未曾到原告之臺灣房屋草屯分公司洽談或
27 諮商有關土地底價、日期、或罰款等情一節。被告與原告雖
28 有簽訂系爭契約，但其並未簽訂土地買賣契約書，該系爭契
29 約有瑕疵，且原告並未給予被告合理之審閱期，故該系爭契
30 約為無效。另依系爭契約第5條第5項約定，原告並無於24
31 小時內將要約書轉交被告。另依系爭契約第5條第9項原告

亦無提供廣告文案資料給被告參考。

(二)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)坐落南投縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地即系爭土地為被告及訴外人張翠美、張璵堂3人共有，權利範圍各3分之1。

(二)張翠美、張璵堂2人為與被告共同出售系爭土地，張翠美、張璵堂乃推派被告處理系爭土地之買賣事宜，並簽訂授權書。

(三)被告並於109年3月9日與原告簽立「土地專任委託銷售契約書」即系爭契約，約定委託銷售期間為109年3月9日至109年11月10日。系爭契約第4條約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之肆。」

(四)被告先於109年3月9日變更委託出售價格為每坪8萬元，另於109年3月27日再變更委託出售價格為每坪6萬元，並簽署契約變更附表。

(五)黃金興於109年3月29日向原告表示願意調漲委託購買價格為每坪5萬6,000元，另於109年4月17日同意變更承買價格為每坪6萬元。

(六)原告於109年4月17日通知系爭土地之土地共有人出面簽署買賣契約。惟被告卻置之不理，反係張翠美及張璵堂先行於109年4月19日與黃金興簽署系爭土地之買賣契約，其總價款為2,722萬3,200元，黃金興並開立270萬元之支票作為第一期期款之交付。

四、兩造爭執事項：

(一)原告得否依系爭契約第4條約定，請求被告給付委託銷售報酬108萬8,928元？

(二)被告抗辯原告提出109年3月9日簽署之系爭契約未給予審閱期間3日，其契約條款無效，有無理由？

01 (三)被告抗辯系爭契約簽訂前，其服用抗癲癇藥劑，精神不濟，
02 系爭契約係由原告公司之業務人員主張所為，系爭契約應無
03 效，有無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一)坐落南投縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地即系爭
06 土地為被告及張翠美、張瑛堂三人共有，權利範圍各3分之
07 1。張翠美、張瑛堂推派被告處理出售系爭土地之買賣事宜
08 ，並簽訂授權書。被告並於109年3月9日與原告簽立「土
09 地專任委託銷售契約書」即系爭契約，約定委託銷售期間為
10 109年3月9日至109年11月10日。系爭契約第4條約定：
11 「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際
12 成交價百分之肆。」被告先於109年3月9日變更委託出售
13 價格為每坪8萬元，另於109年3月27日再變更委託出售價
14 格為每坪6萬元，並簽署契約變更附表。黃金興於109年3
15 月29日向原告表示願意調漲委託購買價格為每坪5萬6,000
16 元，另於109年4月17日同意變更承買價格為每坪6萬元。
17 原告於109年4月17日通知系爭土地之共有人出面簽署買賣
18 契約。惟被告卻置之不理，反係張翠美及張瑛堂先行於109
19 年4月19日與黃金興簽署系爭土地之買賣契約，其總價款為
20 2,722萬3,200元，黃金興並開立270萬元之支票作為第一
21 期期款之交付。業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、土
22 地專任委託銷售契約書1份、台灣房屋授權書2份、台灣房
23 屋契約變更附表2份、台灣房屋不動產買賣意願書2份、第
24 一建經土地買賣契約書1份、第一建經價金信託履約保證申
25 請書1份（見本院109年度訴字第344號卷，下稱本院卷，
26 第35至69頁、第81至91頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷
27 第212至213頁），應堪信為真實。

28 (二)原告主張已依系爭契約書所載條件為被告覓得買方，惟被告
29 拒絕簽訂買賣契約，依民法第568條第1項規定，系爭契約
30 書第4條約定，被告應給付服務報酬等語，為被告所否認，
31 並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)原告得否依系爭契約

第4條約定，請求被告給付委託銷售報酬108萬8,928元？
(二)被告抗辯原告提出109年3月9日簽署之系爭契約未給予
審閱期間3日，其契約條款無效，有無理由？(三)被告抗辯系
爭契約簽訂前，其服用抗癲癇藥劑，精神不濟，系爭契約係
由原告公司之業務人員主張所為，系爭契約應無效，有無理
由？茲分述如下：

1.系爭契約書業已成立

(1)按稱居間者，為當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有
明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默
示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對
於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於
該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性
質定之，亦為民法第153條所明定。

(2)經查，系爭契約書業已載明「張瑛昌先生（以下簡稱甲方）
委託衍鴻不動產經紀有限公司台灣房屋草屯民權特許加盟（
以下簡稱乙方）代理銷售下列標示之土地，經雙方合意訂定
如下，以資共同遵守：……第二條、委託銷售總價額為新台
幣（以下同）每坪玖萬元整。第四條、買賣成交時，乙方得
向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之肆……第
九條、委託期間：自109年3月9日起至109年11月10日止
，如經雙方同意延長，應以書面為之。」等文字，已將委託
標的、委託事項、委託期間、委託價格及服務報酬等明確記
載，並經被告於「立委託書人（甲方）」欄位簽名（見本院
卷第41頁），堪認兩造間就被告以每坪9萬元委託原告出售
系爭土地，並支付成交價格4%做為被告服務報酬之意思表示
已然合致，且觀其內容係約定原告為訂約之媒介，被告給付
報酬，是兩造業已成立居間契約，要無疑義。

(3)被告雖辯稱系爭契約簽訂當天下班有吃精神藥物，且簽約只
花5分鐘，病情有經過署立醫院證明，吃藥也吃了10幾年，
簽約時精神恍惚，無法集中等等。惟按無行為能力人之意思

表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同，民法第75條定有明文。此項規定，旨在兼顧表意人權益及交易安全，在98年11月23日修正之民法第15條、增訂之同法第15條之1等規定施行前，未受禁治產宣告之成年人，即非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上應屬有效，僅於意思表示係在無意識或精神錯亂中所為，方得謂為無效。而所謂無意識，係指全然無識別、判斷之能力；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。故未受禁治產宣告之成年人，於行為時縱不具正常之意思能力，惟如未達上述無意識或精神錯亂之程度，要難謂其意思表示無效（最高法院99年度台上字第1994號判決意旨參照）。查被告為於簽立系爭契約書時，業已成年，復無證據顯示其為經法院裁定為受輔助宣告人、受監護宣告人，是被告在法律上並非無行為能力人，則其抗辯其意思表示不生效力，自應證明其為系爭契約書意思表示時，處於無意識或精神錯亂狀態始可，惟被告就此並未舉證以實其說，且被告為有一定社會經驗之成年人，縱以其持有中華民國身心障礙證明（符合行動不便者）、曾前往衛生福利部南投醫院精神科就診之身體狀況，亦當可知於系爭委託書上簽名之意義，其復曾於簽署系爭契約書前之109年3月9日簽署系爭契約書委託原告出售系爭土地，另依簽署系爭契約書當日亦在場之證人即原告之員工陳秀香於本院具結證稱：簽署系爭契約時，被告精神很好，因為伊還有問被告系爭926、927土地前面有另一塊小的土地950地號是誰的，被告很詳細的說這是道路，伊覺得被告精神很好，還會跟伊開玩笑等語（見本院卷第163頁），足見簽署系爭契約書時，被告意識清楚，也能知悉兩造簽約時簽約之內容，堪認原告與被告確有達成系爭契約之意思表示一致而成立居間契約，被告辯稱其簽訂系爭契約時精神不濟，故毋庸就系爭契約對原告有給付義務之所辯，即為無理由。

2.系爭契約書不因未給予審閱期而無效

- (1) 按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，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約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，消費者保護法第11條之1定有明文。另行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其中第1條第1項規定不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，違反該規定者，該條款不構成契約內容。惟上開規定之立法理由在於維護消費者知悉之權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業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立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。再者，企業經營者於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，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3日以上之契約審閱期，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，主張契約條款因違反審閱期而排除契約條款之適用。
- (2) 查原告係從事不動產仲介業，其與被告簽訂之系爭契約，則係原告事前繕打印製供同種類契約訂立之用，有系爭契約書

在卷足稽，自屬定型化契約，而有前開條文之適用。又系爭契約書之第1段即載明「依據內政部公告：本契約書及其附件審閱期間為三日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約的內容。」且系爭契約上記載「本契約於109年3月9日委託人攜回審閱3日」之欄位已勾選（見本院卷第35頁），依民事訴訟法第358條第1項規定「私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認者，推定為真正」，自推定上開條款之記載為真正，復佐以前開所述被告就委託原告銷售系爭土地之委託標的、委託事項、委託期間、委託價格及服務報酬等部分，均已經與被告詳細磋商後，瞭解而約定明確，是被告自不得再就此部分之約定內容，主張未經提供合理審閱期而無效。況系爭契約書1式2份，被告亦持有1份，自可隨時查閱契約內容，然被告於提起本件訴訟前，未曾向原告反應契約審閱權遭剝奪，是縱原告在簽約前未給予被告合理之審閱期間，該瑕疵亦經補正，被告於本件訴訟中始執消費者保護法第11條之1審閱期之規定，抗辯系爭契約書無效云云，要無可取。

3. 綜上，系爭契約書於被告瞭解其內容之情形下，與原告意思表示合致，而經被告簽署，應已有效成立，且被告就原告詐欺或脅迫被告為意思表示之有利事實未舉證以實其說，其主張本件有詐欺或意思表示錯誤予以撤銷之適用，不足為採，系爭契約書仍屬有效，原告自得本於系爭契約書之約定，對被告主張契約之權利。

(三) 原告依民法第568條第1項規定，系爭契約第4條約定，請求被告給付服務報酬，有無理由？

1. 又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託

人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介居間（即訂約之媒介）。居間人因單純之報告訂約機會向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人，或為訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有報酬請求權。即民法居間之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一般雙務契約，亦即依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失議約之權利。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，為民法第101條第1項所明定。所謂阻其條件之成就，必須有阻其條件成就之故意行為，始足當之，若僅與有過失，尚不在此規定適用之列。經查，系爭契約既係針對原告提供被告之買賣交易機會，被告自仍保有自行決定是否成交之權利，並不負有當然必須締約成交之義務，原告固於系爭契約之委託銷售期間內覓得黃金興簽署不動產買賣意願書及由黃金興與系爭土地之共有人張翠美、張瑛堂簽訂土地買賣契約，此有買賣契約書在卷可參（見本院卷第55至69頁）。然被告雖未於同意前開條件且未於土地買賣契約書上簽名或蓋章，惟該買賣契約已由共有人張翠美、張瑛堂與黃金興於109年4月19日簽訂系爭土地之買賣契約，且張翠美、張瑛堂亦委託被告處理系爭土地之買賣事實，故最終買賣契約約定總價款為2,722萬3,200元，黃金興並開立270萬元之支票

01 作為第一期期款交付系爭土地之共有人，是黃金興既已與除
02 被告以外之共有人簽訂系爭土地之買賣契約，被告卻未於該
03 契約上簽名，並辯稱不同意張翠美、張瑛堂與黃金興所簽訂
04 買賣契約之內容，藉以使系爭契約不生效力，顯屬民法第10
05 1條第1項所定之故意不正當行為，揆之前揭說明，被告係
06 故意以不正當方式促其給付報酬條件不成就，原告依民法第
07 101條第1項、第568條第1項規定，請求給付服務報酬，
08 應屬有據。

09 2.另按系爭契約第4條約定「買賣成交時，乙方得向甲方收取
10 服務報酬其數額為實際成交價百分之肆」（見本院卷第35頁
11 ），原告於系爭契約之委託期間內覓得黃金興出具不動產買
12 賣意願書，願按每坪6萬元價格購買系爭土地，有系爭土地
13 之不動產買賣意願書在卷為憑（見本院卷第53頁），且張翠
14 美、張瑛堂亦委託被告處理系爭土地之買賣事實，故最終買
15 賣契約約定總價款為2,722萬3,200元，黃金興並開立270
16 萬元之支票作為第一期期款交付系爭土地之共有人。原告顯
17 已完成居間仲介之義務，原告依該條規定，請求被告按委託
18 總價額4%給付服務報酬予原告，即非無據。惟觀諸系爭契約
19 第6條第1項約定，其性質應為被告違約反悔時之債務不履
20 行之違約金，是原告依該條約定請求被告給付委託總價額4%
21 之約定，係屬違約金之性質。今縱然被告、張翠美及張瑛堂
22 與黃金興順利簽署買賣契約，原告所得之服務報酬，依照系
23 爭契約第4條約定，係以實際成交總價4%計算，即成交價4%
24 為原告原先預期可得之服務報酬。審諸本件被告違約，且系
25 爭土地亦已售出，參酌一般客觀事實及社會經濟情況，以4%
26 計算給付原告所受損害及原告因尋覓系爭土地所費之成本，
27 其金額尚屬適當。故原告得請求被告給付之服務報酬108萬
28 8,928元（計算式： $27,223,200 \times 0.04 = 1,088,928$ ），為有
29 理由。

30 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依系爭契約第6條第4款約定，請求被告給付違約之服務報酬，性質屬損害賠償預定之違約金，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，自得依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日依法定利率即週年利率5%計算之遲延利息，又本件起訴狀繕本係於109年8月26日寄存送達予被告，有本院送達回證在卷可稽（見本院卷第97頁），則原告就上開請求被告自109年9月6日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

七、綜上所述，原告得依民法第568條第1項規定及系爭契約第4條之約定，請求被告給付服務報酬，及自109年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均與判決結果無影響，爰不再一一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
民 事 第 一 庭 法 官 許 凱 傑

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 110 年 1 月 27 日
書 記 官 廖 佳 慧