臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1473號

原　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
被　　告　李家榛

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，經本院於民國108年10月18日言詞辯論終結，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：被告於民國107年8月26日簽立委託銷售契約書（原證1；下稱系爭委託銷售契約），委由原告公司專任居間仲介銷售被告名下坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍全部）及其上建號333、334號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號、190號）全部（下合稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）7,580萬元。委託銷售期間自107年8月20日起至109年12月31日止，並於同日（107年8月26日）簽立委託事項變更契約書（原證1），委託銷售價格變更為5,066萬元。詎料，被告竟於上開專任委託銷售期間之107年9月17日，私自將系爭房地出售於訴外人即買方蔡００，並已於107年9月27日辦理系爭房地之所有權移轉登記與買方。嗣經原告查調系爭房地登記相關資料，始發現前揭情形。依兩造間系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款、委託事項變更契約書第3條第3項第2款之約定，被告仍應給付以委託銷售價格4%計算之服務費報酬與原告，惟經原告於107年11月15日寄發律師函要求被告給付服務費未果，原告爰依兩造間系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款、委託事項變更契約書第3條第3項第2款之約定，請求被告給付服務費2,026,400元（計算式：5,066萬元x 4%＝2,026,400元）等語。並聲明：㈠被告應給付原告2,026,400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。

㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告沒有簽原證1之系爭委託銷售契約書，被告簽的是臨時專任，期間大約是2個月，是一張黃色的，簽的時間被告忘記了。系爭房地被告當初是委託4、5家仲介公司來銷售，但是後來簽2個月的專任給原告是因為原告說他手上有買家，所以原告要被告不要讓其他仲介公司知道，怕其他仲介公司來亂。原告公司是由陳炯瑞與被告接洽，被告還問陳炯瑞如果被告價格比較好可以不可以自己賣，陳炯瑞說可以。

㈡因為被告缺錢，所以被告不可能委託原告專任銷售系爭房地長達至109年。被告委託原告銷售的價格是5,600萬元，但是原告提出來的資料有塗改過，日期也有塗改過。

㈢被告是以5,300萬元將系爭房地賣給蔡先生，是中信房屋公司仲介的，在這之前原告曾經有成功仲介過一位買家宏蓉有限公司以5,000萬元成交系爭房地，第一期款300萬元已經進入履保帳戶，但是買方沒有付第二期款，一直拖延，後來該買家還寄存證信函給原告，原告就說這個客戶就不要了，但是這算是對方違約，後來原告把錢退掉，也沒有告知被告。

㈣原告所提原證4之委託銷售契約書上委託人李敏芝是被告原來的名字，委託人李敏芝是被告簽的，這是被告第一次簽的。原證5之委託事項變更契約書，其中105年5月18日該份上面的委託人李敏芝是被告簽的；106年3月27日該份上面的委託人李敏芝是被告簽的；106年6月19日該份上面的委託人李咨儀是被告原來的名字，最下面的委託人是被告簽的，中間的簽名不確定是不是被告簽的，因為很模糊；106年9月11日該份上面的委託人李咨儀是被告簽的；106年10月17日該份上面的委託人李咨儀是被告簽的；106年11月27日該份上面的委託人李咨儀是被告簽的；107年8月5日該份上面的委託人李家榛是被告簽的。原證6的不動產買賣契約書最後一頁賣方李家榛是被告簽的，增補契約的賣方李家榛是被告簽的

。原證7的解約協議書不確定是不是被告簽的，字跡是被告的，但是被告沒有簽這份解約協議書，因為原告仲介的該位買方宏蓉有限公司違約之後，被告就沒有再跟買方見過面，上面印文是被告的，但是被告並沒有跟買方見面來簽這份協議書。

㈤原告所提原證1之系爭委託銷售契約書正本、原證1之委託事項變更契約書正本各1份，以及標的物現況說明書正本，這都是被告簽的，三份都是被告簽的，但是系爭委託銷售契約書價格塗改的地方怪怪的，被告最早是委託8,000萬元，後來降到6,800萬元，最後有降到5,600萬元。因為被告很相信陳炯叡，所以被告不知道陳炯叡在上開文件填什麼金額，被告私下跟陳炯叡說不用填委託專任，要簽一般契約，被告跟陳炯叡說：我跟你這麼熟了，如果我委託其他仲介價格跟永慶出的價格一樣，會優先給永慶，不要簽專任銷售。但是陳炯叡說不行，一定要簽，因為要給客戶看，所以被告有簽，但是是彈性的，也就是私底下被告可以自己賣，這是被告跟陳炯叡的約定。因為當時陳炯叡手上有三組客戶，他要求被告在這期間不要接其他仲介的電話，所以才簽這份短期的專任合約，但是只有到陳炯叡手上的最後三組買方為止，並沒有約定到109年止，被告手上還有好幾家仲介公司，不可能跟陳炯叡簽長期的專任合約，因為被告這麼缺錢。被告簽約的時候上面還沒有寫上委託期間，都是陳炯叡自己填的。原證1的系爭委託銷售契約是一般約，不是專任約。

㈥答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張：被告於107年8月26日簽立原證1所示之系爭委託銷售契約書及委託事項變更同意書，專任委託原告銷售系爭房地，委託銷售價格為5,066萬元，委託銷售期間自107年8月20日起至109年12月31日止。惟被告於107年9月17日，私自將系爭房地出售於他人，並已於107年9月27日完成所有權移轉登記。故依兩造間系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款、委託事項變更契約書第3條第3項第2款之約定，請求被

告給付依上開委託銷售價格4%計算之服務報酬2,026,400元（計算式：5,066萬元x 4%＝2,026,400元）等語，並提出107年8月26日委託銷售契約書（原證1）、107年8月26日委託事項變更同意書（原證1）、系爭房地登記資訊（原證2）等件影本各1份為證。被告不爭執有於原證1之系爭委託銷售契約書、委託事項變更同意書上簽名，亦不爭執已於107年9月17日將系爭房地出售他人並於107年9月27日完成所有權移轉登記，惟以：被告並未委託原告專任銷售系爭房地，而係一般委任，且委託銷售期間並非如系爭委託銷售契約書所載長達2年，系爭委託銷售契約書上之委託銷售日期是被告簽名後，原告公司人員陳炯叡自行填載等前開情詞為辯。經查：

㈠按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，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。違反第一項規定者，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（下稱消保法）第11條之1第至4項定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，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，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。是審閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。而內政部依前開規定於92年6月26日內授中辦地字第0920082745號公告修正之不動產委託銷售書範本，規定契約審閱期間至少為3日。再依消保法第13條第1項規定：「企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。」，是依上開規

定，企業經營者有明示告知定型化契約條款內容之義務。又企業經營者如主張符合上開消保法第11條之1、第13條第1項規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1定有明文。

㈡本件依被告前開所辯，即其雖有於原證1之系爭委託銷售契約書、委託事項變更同意書上簽名，然該委託銷售契約書所載關於係一般委託或專任委託、委託銷售期間、金額等項之內容，與其與原告公司人員陳炯叡所約定者不同，其簽名時，系爭委託銷售契約書上之委託銷售日期尚未填載，其是基於信任陳炯叡，不知陳炯叡填載內容等情，可認被告係指稱原告未明示告知上開定型化契約條款之內容，且未給與其合理審閱期間。

㈢原告雖否認被告上開所辯，並主張：原證1之系爭委託銷售契約是被告第二次委託原告，被告不可能不清楚契約條款內容。對於審閱期部份，原告所提原證4之委託銷售契約書與原證1之系爭委託銷售契約只有一般約跟專任約的不同以及違約責任的不同，其他契約條文都一樣，所以被告關於審閱期的抗辯不可採等語（見本院卷第145頁），然依前揭說明，應由原告就其與被告訂立系爭委託銷售契約，符合消保法第11條之1、第13條第1項規定之事實，負舉證責任，且須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。原告雖提出上載簽立日期為105年5月18日之委託銷售契約書影本1份為證（原證4；見本院卷第95至96頁）。然查：

1.原證1之系爭委託銷售契約書最上方關於「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。…委託人已行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」此一制式條款，雖經被告於委託人簽名欄位簽名，然證人即原告公司職員陳炯叡證稱：原證1之系爭委託銷售契約書在107年8月26日簽立以前，沒有先交給被告帶回去看過等語（見本院卷第144

頁），堪認被告簽立原證1之系爭委託銷售契約書之前，並未經三天以上的契約審閱。

2.雖陳炯叡並證稱：被告是在105年5月份的時候授權給我一般委託，期間是一年。上開委託期間沒有售出。107年8月份的時候有幫被告找到一組想買的客人宏蓉有限公司，幾經磋商價格，順利簽約成交，但系爭房地可能有佔用鄰地問題，…溝通雙方意見決定無條件解約。…上開買賣解約後沒有多久重簽委託時簽了107年8月26日系爭委託銷售契約書，被告當時考量我們這兩年多來根本是在白做工，所以才授權給我們比較長的專任委託時間，到房子賣掉為止，當下也有向被告說明委託書內容及條款，經被告同意後簽名締約。原證1之系爭委託銷售契約正反面除「李家榛」簽名以外之各條文手寫部分，是我寫的。系爭委託銷售契約內容都是在委託當下當面和被告達成共識後所簽立，被告考量我們之前沒有賺到服務費所以才授權給我們比較長的專任委託。系爭委託銷售契約內容都是當面和被告確認後再填寫。我填寫完畢再向被告說明內容條款後請被告簽名同意。原證1之委託事項變更契約書是與原證1之系爭委託銷售契約同時簽的，此為被告最低想賣的價格，因為有和被告約定對外廣告價格為7,580萬元，最低價格希望賣到和前次成交價格一樣，所以才這樣簽立。原證1之委託事項變更契約書除「李家榛」簽名以外之手寫部分，是我先填寫完向被告說明內容條款後請被告簽名同意。被告當時考量我們之前成交沒有服務費，所以才授權給我們比較長的專任委託，當時後有問被告時間要寫多久，被告說寫到房子賣掉為止，我有問要寫一年還是兩年，被告當時說寫到房子賣掉為止，兩年、三年都可以，契約書上寫的銷售期間是到109年12月31日，這是我詢問被告經被告同意的日期。我告知此份為專任委託銷售契約，只能交給永慶房屋獨賣，不可再交給第三仲介委託銷售，有向被告說明專任委託違約責任等語（見本院卷第137至141頁）。然被告抗辯證人陳炯叡上開證詞不實，且證人即被告之子黃浩軒證

稱：原證1之系爭委託銷售契約書及委託事項變更契約書在簽立的時候，我有在場，簽約的過程就是陳炯叡拿這一份資料叫我媽媽（即被告）簽在他要簽的地方，因為資料非常長，所以連解釋都沒有，上面手寫的部份因為他們來的時候資料一大疊，沒有給我媽媽時間看，直接叫我媽媽簽名，我們都沒有看到裡面寫的是什麼，上面手寫的部份寫了沒有我們沒有看到。陳炯叡絕對沒有把契約的內容解釋給我們聽。因為他是用誘導式的方式，說前一組簽約的公司還有機會要買，所以叫我媽媽在該簽的地方簽約就好，後續的他們就會再處理，完全沒有講到委託銷售的期間，也沒有說是專任委託銷售等語（見本院卷第143至144頁）。是被告已舉反證即證人黃浩軒之證詞推翻證人陳炯叡之證詞，使原告與被告訂立系爭委託銷售契約是否確有符合消保法第11條之1、第13條第1項規定之事實，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正，此並有最高法院103年度台上字第1637號裁判意旨可資參照。然原告並未能再為何其他舉證以證明其確有明示告知被告原證1之系爭委託銷售契約書及委託事項變更契約書各條款內容以及給與被告符合前開規定之合理審閱期間之事實，則自不能認原告主張其與被告訂立系爭委託銷售契約業已符合消保法第11條之1、第13條第1項規定之事實為真。

3.至於原告所提原證4之委託銷售契約書，上載簽立日期為105年5月18日，距離原證1之系爭委託銷售契約書簽立日期107年8月26日，已長達2年3個月之久。且原證4之委託銷售契約書最上方關於委託人是否行使審閱權之欄位，並未經被告簽章。再者，原證4之委託銷售契約書為一般委託契約，並非專任委託契約，其第8條「甲方（即委託人）義務」之條款，亦無如同原證1之系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款「①委託期間，甲方自行將本契約不動產標的物售出或另行委託第三人居間仲介。」之約定。又上開原證4之一般委託銷售契約書，與原證1之專任委託銷售契約書，均係載於契約

書反面第11條之「一般委託特別約定」（原證4）、「專任委託期間」（原證1）之制式條款內，而未於上開定型化契約書之明顯處標明為一般委託契約還是專任委託契約，則如原告未經明示告知消費者二者之差別與違約責任之不同，並給與合理之審閱，消費者顯然難以辨別與知悉相關權利義務之異同。是原告謂：原證4之委託銷售契約書與原證1之系爭委託銷售契約只有一般約跟專任約的不同以及違約責任的不同，其他契約條文都一樣，所以關於被告審閱期的抗辯不可採云云，洵屬無據，而無可採。

㈣綜上，被告指稱原告未明示告知原證1之系爭委託銷售契約書之條款內容，亦未給與合理審閱期間，是其並不知所簽立者為專任委託契約及違約責任等節，雖為原告所否認，然原告並未能提出相當之證據其與被告訂立原證1之系爭委託銷售契約係符合消保法第11條之1、第13條第1項規定之事實為真，則依消保法第11條之1第3項規定，應認原證1之系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，除第二款給付委託價額百分之二之服務報酬外，甲方仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬，並應立即一次支付予乙方。①委託期間，甲方自行將本契約不動產標的物售出或另行委託第三人居間仲介。」之條款不構成契約之內容。則原告依據該條款請求被告給付服務報酬2,026,400元，即屬無據。

四、從而，原告依原證1之系爭委託銷售契約書第8條第3項第1款、委託事項變更契約書第3條第3項第2款之約定，請求被告給付2,026,400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，為無理由，應予駁回；原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主

文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　8　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

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　　108　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　張珮琪