

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第65號

原告 隆城房屋仲介有限公司

法定代理人 柯志成

訴訟代理人 陳賓傑

被告 林輝輝

訴訟代理人 陳宜新律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，經本院於民國109年10月

20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告委託原告代為出售其所有門牌號碼為新北市○○區○○
○村00號0樓房地（下稱系爭不動產），並於民國108年10
月18日與原告公司營業員陳賓傑在被告住處簽立編號為Z000
00000般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書）及不
動產委託銷售標的現況說明書。嗣被告於108年11月4日與
訴外人游菀靖訂立編號M867896之買賣議價委託書（下稱系
爭買賣議價委託書），翌（5）日即通知被告系爭不動產業
已成交，並於同日經被告親簽編號00000000之委託銷售／出
租契約內容變更同意書（下稱系爭銷售變更同意書）及系爭
買賣議價委託書。詎被告於108年11月6日避不聯絡，而原
告於108年11月7日得知被告另與第三人簽立系爭不動產之
買賣契約即一屋二賣，顯然故意詐欺，爰依系爭買賣議價委
託書第4條第4項、系爭委託銷售契約書第5條，提起本件
訴訟，請求被告應給付原告新臺幣（下同）58萬元（違約金
10萬元、仲介服務費48萬元）。並聲明：被告應給付原告58
萬元。

二、被告則以：

（一）系爭委託銷售契約書性質上應屬定型化契約，應有適用消

費者保護法所定審閱期間之強制規定，惟被告係於108年10月18日陳賓傑自行前往被告住處為招攬要求下，即簽立系爭委託銷售契約書，且觀諸系爭銷售變更同意書內容，有多處填寫錯誤，顯係於匆忙情形下簽立，原告皆未給与被告任何審閱期間，有違反消費者保護法所定審閱期間之強制規定，自不得據系爭委託銷售契約書主張權利。

(二) 被告與游苑靖素不相識未曾碰面，未就交易有關之付款方法、稅負、點交、費用及違約金、所有權移轉登記時間、標的物交付等重要事項交涉磋商，系爭委託銷售契約書上之付款方式亦為空白可知，被告與游苑靖就系爭不動產交易必要之點未具體約定，難認買賣本約已成立，且原告與被告簽立之系爭委託銷售契約書並非專任委託，是被告與游苑靖簽訂買賣契約前，本可任意決定最終出售對象。

(三) 對於原告請求金額表示意見：

1. 仲介服務費：系爭不動產之買賣契約書既未簽訂，原告服務報酬之條件難謂已成就，顯不符系爭委託銷售契約書第5條給付報酬之約定，縱原告得請求服務報酬，因其未與游苑靖簽訂系爭不動產之買賣契約書，所負之勞務內容顯有減少，報酬亦應酌減。

2. 違約金：依系爭買賣議價委託書第4條第4項，請求權人為買方非原告。

(四) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一) 原告公司營業員陳賓傑於108年10月18日攜帶系爭委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（本院卷第17至23頁），前往被告住處，被告於同日就系爭不動產簽立系爭委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書。

(二) 陳賓傑係於108年11月5日將系爭銷售變更同意書（本院卷第25頁），交予原告於同日簽名。該文書上由陳賓傑填載：「原委託銷售（出租）契約編號：M867896。委託人委託受託人銷售（出租）以下標的物：自強新路27號之房

地。茲因實際考慮與必要，雙方一致同意修正原委託契約書事項如下：一、委託銷售（出租）底價為新台幣壹仟貳佰萬元整…。二、委託期間延長至中華民國108年12月31日止」。

（三）陳賓傑曾將系爭買賣議價委託書（本院卷第29頁），交予被告簽名。

四、本件爭點：

原告主張系爭不動產之買賣契約已成立，依系爭買賣議價委託書第4條第4項、系爭委託銷售契約書第5條，其得主張被告給付仲介服務費48萬元、違約金10萬元等語，為被告所否認，並以前詞置辯，則兩造之爭點為：

（一）系爭委託銷售契約書及系爭銷售變更同意書之簽立，有無違反消費者保護法所定審閱期間之強制規定？如是，違反效果為何？

（二）被告給付服務報酬之條件是否已全部成就？如是，原告請求被告給付服務報酬48萬元及買方違約賠償金10萬元，有無理由？

五、本院判斷：

（一）有關係爭委託銷售契約書及系爭銷售變更同意書之簽立，有無違反消費者保護法所定審閱期間之強制規定？如是，違反效果為何？

1.按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約則係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，消保法第2條第7款、第9款定有明文。次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，消保法第11條之1第1項亦有明文，考其立法目的，乃為維護消費者知的權利，確保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但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則

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，即非法所不許。又簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者已隨時得查閱契約條款、瞭解契約條款之機會，經過相當合理期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪、反應有何不瞭解或契約條款不公平情事者，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。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消保法第17條第1項亦有明定。內政部即針對不動產委託銷售定型化契約訂定應記載或不得記載事項，依內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條規定，契約審閱期間不得少於3日，如有違反，該條款不構成契約內容。

2. 查兩造係於108年10月18日簽訂系爭委託銷售契約書，簽約前原告並未提供被告3日以上之審閱期間，為原告所不爭執，但主張業已逐條解說等語，觀諸系爭委託銷售契約雖載有：「契約審閱權 ☐ 不動產委託銷售契約及其附件於中華民國__年__月__日經委託人攜回審閱__日（契約審閱期間至少為三日），違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容」等字，但其下方被告已親筆簽名，而被告於簽訂系爭委託銷售契約書後至其所稱原告由陳賓傑於108年11月5日晚間拿文件至其住家期間，已逾半個月，在此期間，原告已有充分機會逐一審閱系爭委託銷售契約書，且系爭委託銷售契約書所約定委託價金金額達1,360萬元，衡諸常情，一般人對不動產之買賣乃慎重以對，若有不瞭解或不同意之契約條款，已有充分時間反應，但被告並未作何主張，已難謂被告係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務而有失公平之虞，是其於本件始抗辯簽訂系爭委託銷售契約書未有合理審閱期間，不受系爭委託銷售契約書之拘束云云，

實無可採。

3.另系爭銷售變更同意書（本院卷第25頁）係由陳賓傑於108年11月5日交付被告簽署，此為兩造所不爭執，被告固抗辯原告將系爭銷售變更同意書「原委託銷售契約編號」、「銷售標的」、「委託期間延長」等欄位均有顯然之錯誤及倉促之情，原告公司執行業務過程瑕疵滿佈，不得執以對被告主張等語。惟依被告自陳陳賓傑當晚一見面即開始連番抱怨委託出售價金1,360萬元訂得太高，幾週下來一直乏人問津，同時開始連珠轟炸說服被告降價，當下被告在疲倦之際為求盡快休息，只好接受其說服簽署系爭銷售變更同意書，以及當晚被告已將其與原告間委託金額降至1,200萬元一事告知其他仲介等語（本院卷第94至95頁），可見被告確實已就陳賓傑抱怨原委託出售價金過高一事有所瞭解，並已接受陳賓傑建議調降委託金額為1,200萬元，而簽署系爭銷售變更同意書，至於被告是否係出於為能趕快休息或為能儘早賣出系爭不動產而同意調降委託金額，乃其內心之動機，自不得以此否認其已為系爭不動產委託出售金額調降為1,200萬元之意思表示，是被告此部分之抗辯亦非可採。

（二）有關被告給付服務報酬之條件是否已全部成就？如是，原告請求被告給付服務報酬48萬元及買方違約賠償金10萬元，有無理由？

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。

01 2.原告主張證人即買方游苑靖已簽署系爭買賣議價委託書，
02 被告於108年11月5日已親簽系爭銷售變更同意書及陳賓傑
03 交付之買賣議價委託書，並知原告已代收保管10萬元現金
04 ，買賣已成交等語，固據其提出系爭銷售委託契約書、系
05 爭銷售變更同意書、確認書、及系爭買賣議價委託書為憑
06 （本院卷第17頁至29頁），被告則抗辯系爭委託銷售契約
07 書為一般委託非專業委託被告本得保有決定最後是否成交
08 之機會，被告與游苑靖素不相識亦未碰面對於交易之付款
09 方式、稅賦、點交、違約金、所有權移轉登記時間等重要
10 事項未曾協商或有一致之同意，買賣契約難謂已經成立，
11 並否認陳賓傑於108年11月5日已告知有人出價，遑論提及
12 買賣成立或議價保證金、定金等情，當日見面乃為降低委
13 託價格等語，則原告自應就前開有利於己之事實負舉證之
14 責。

15 3.查依系爭委託銷售契約書第8條第2項約定：「買方簽署買
16 賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，
17 買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。
18 但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利」
19 等文字之記載，及系爭買賣議價委託書第1條載有：「議
20 價期間至民國108年11月18日」等文字，可知游苑靖所簽
21 署之系爭議價委託書應屬要約性質，買方於簽訂系爭買賣
22 議價委託書後，尚需賣方為同意出售之表示，買賣契約始
23 為成立。而被告固於系爭買賣議價委託書下方「賣方是否
24 同意依上開內容出售？」處勾選同意，並於「賣方簽名」
25 處簽名，然時間欄位則空白未記載，又觀諸系爭買賣議價
26 委託書第5條約定：「預定簽約時間、地點/民國_年_月_
27 日上（下）午_時_分，於受託人公司處所簽訂不動產買賣
28 契約書」相關欄位均為空白，衡情不動產買賣雙方對於買
29 賣契約之締結、所有權移轉登記時間、違約金之約定等契
30 約之成立多為慎重以對，則被告抗辯關於買賣契約之具體
31 內容均未為約定，係於原告倉促要求下簽署，尚不發生視

同買賣契約成立一節，即非無進一步探究其簽名真意之必要。復以系爭買賣議價委託書乃由原告單方面預先擬定之條款內容並提示於被告，原告是否於被告簽署時已說明系爭買賣議價委託書之內容並使其知悉簽名之效果等情，被告既已多所否認，原告自應負舉證之責。

4. 而依證人游菀靖於本院言詞辯論時證稱：伊於108年11月4日簽署之系爭議價買賣委託書，係經與原告仲介人員謝高智討論，決定給付幹旋金10萬元，如此謝高智比較能與屋主談後續買賣事宜，當天僅有討論到幹旋金問題，謝高智並未向伊提及屋主要求之付款、點交、稅負或違約條件，後來謝高智沒有通知買賣成交，而是退回幹旋金並告知屋主與他人買賣成交等語（本院卷第106至108頁），可見依游菀靖認知其所交付之10萬元僅為與賣方幹旋之幹旋金，該筆金額並未因買賣成立而轉作定金，且原告並未曾告知被告已同意出售系爭不動產，而係退回幹旋金並告以被告已與他人成立買賣契約等情，實與一般居間仲介實務，倘若買賣契約確已因賣方同意出售而契約成立，居間仲介者會於第一時間主動通知買方並聯繫後續簽約、稅賦、登記時程等事宜之常情有違，是從游菀靖之證詞已難認定系爭不動產買賣契約業已成立。

5. 原告雖以通聯紀錄（本院卷第127至131頁），主張陳賓傑已於108年11月5日密集聯繫被告，電話中表示買賣已成交要當面見面報告等情，然其對於究竟如何議價及買賣成交過程之陳述，卻有如下前後不一之矛盾之情：

（1）本院109年3月16日言詞辯論時，原告先主張：買方幹旋後同意1,200萬元成交，被告於108年11月5日「收受要約款」後簽署系爭銷售變更同意書，其後因被告任職銀行法務弟弟之要求，原告於同日「下午」將系爭議價委託書交付被告簽名（本院卷第82至83頁）。

（2）經被告答辯陳賓傑係於108年11月5日「晚間」9時許兩度至被告住處，先要求原告降低委託金額，後來折

01 返又表示漏簽文件，匆忙要求被告簽名，期間不曾告
02 知被告已有買方出價等語（本院卷第83、93至94頁）
03 後，原告即未再主張簽約時間為下午，僅表示有逐條
04 解釋使被告知悉等語，嗣原告於109年5月26日之書狀
05 則記載：陳賓傑分別於108年11月5日上午10時22分電
06 話聯絡被告告知有買方需當面報告，同日下午5時11
07 分電話聯絡被告「告知要約已成需當面報告」，同日
08 晚間8時44分電話聯絡被告「告知已成交，需當面報
09 告雙方權益」，被告則於同日晚間9時6分電話聯繫陳
10 賓傑確認成交等語（本院卷第127頁）。

11 （3）本院109年9月21日言詞辯論時，原告則又主張：電話
12 僅為聯絡用不會討論房子，且被告同意見面才有之後
13 當面簽名文件產生，其係108年11月5日「當面告知」
14 買賣成交情事（本院卷第183至185頁）。

15 以上，已難認定原告有關買賣成交之過程，已為一致之陳
16 述。

17 6.復以陳賓傑係於108年11月5日方將系爭銷售變更同意書交
18 由被告簽名，為兩造所不爭執，則在被告簽署上開文件同
19 意委託金額降為1,200萬元前，又何來陳賓傑電話中已表
20 示買賣已成交，或是其所改稱電話中聯繫有事見面並當面
21 報告被告買賣成交之可能。再以系爭銷售變更同意書及系
22 爭買賣議價委託書之簽署時間，均同為108年11月5日，倘
23 若被告確已同意出售系爭不動產予游苑靖，陳賓傑何須多
24 此一舉交付系爭銷售變更同意書交由被告簽名，原告之主
25 張顯有違常情。

26 7.綜合上情，原告未能證明已取得被告同意出賣系爭不動產
27 予游苑靖之意思表示，是應認被告所辯陳賓傑係於108年
28 11月5日見面要求調降委託價金，並未對系爭買賣議價委
29 託書加以說明或詢問原告是否確實同意出售游苑靖，而係
30 倉促間要求原告簽署所持文件等語，應較可採。則依當事
31 人間之真意，並不因被告於系爭買賣議價委託書上簽名，

01 即生系爭銷售契約書第8條第2項約定買賣契約成立之效力
02 。是以原告雖依系爭委託銷售契約書第5條第2項所載「買
03 賣契約成立後，因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意而
04 解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬」之
05 約定，向被告請求給付買賣價金4%計算之居間報酬48萬元
06 ，然被告與游苑靖買賣契約並未成立，業如前述，則其所
07 為之主張，即屬無據。

08 8.至於原告另主張被告應加倍返還賣方10萬元之違約金部分
09 ，係依照系爭買賣議價委託書第4條第4項約定，已載明請
10 求權人為買方而非原告，原告復未說明此部分損害已發生
11 ，此部分之請求自無理由，應予駁回。

12 六、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約書第5條、系爭買賣議
13 價委託書第4條第4項之約定，請求被告給付原告58萬元，
14 並無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
16 ，認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 109 年 11 月 20 日

19 民事第六庭 法官 王雅婷

20 以上正本證明與原本無異。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 11 月 20 日

24 書記官 陳湘文