

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2636號

原告 台慶不動產八德國中興豐店即匯昌不動產開發有限公司

法定代理人 吳政哲

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 曾雍博律師

被告 王玉蝦

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年5月7日辯論終結，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、原告起訴主張：訴外人匯城不動產開發有限公司（即永慶不動產八德大潤發店，下稱匯城公司）與被告前於民國109年7月9日分別簽立「委託確認單與銷售聯賣同意書」（下稱系爭同意書）及「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約書），委請芊業廣告股份有限公司（即台慶不動產八德永福店）、匯旺不動產開發有限公司（即永慶不動產八德廣豐店）、匯城公司及原告以新台幣（下同）48,888萬元，銷售被告所有、坐落於桃園市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：全部；下稱系爭土地），約定銷售期間自前開契約成立之日起至109年8月10日止，嗣被告同日並簽署委託事項變更書，同意將銷售價變更為「依成交價」，並由被告實拿42,520萬元，且不支付任何仲介費、佣金及土地增值稅，支付潤筆費2,000元，若有多餘仍為仲介費，但不得超過總價4%。原告於109年7月28日覓得買方蜚福來願以每坪40萬元（系爭土地為3,513.02平方公尺，約1,062.7坪，總價42,5

20萬元，每坪約40萬元）買受系爭土地，並經被告同意代理收取斐福來簽發面額為2,000萬元之支票作為定金後，旋即將有買主出價達委託價之資訊通知被告，並請被告配合進行後續締約相關事宜，惟被告均置之不理，致原告無法取得斐福來所承諾給付之服務報酬200萬元，爰依民法第229條第1項、第231條第1項、第216條之規定，請求被告賠償原告所失利益200萬元。並聲明：（一）被告應給付原告200萬元，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。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約書乃被告與匯城公司所簽訂，原告並非系爭契約書之當事人，兩造間無契約關係存在，又原告於109年7月9日與匯城公司所屬仲介曾浚瑋簽立系爭契約書、系爭同意書，當時係雙方第一次見面，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1，不動產委託銷售契約之審閱期間不得少於三日，而系爭契約書、系爭同意書因違反上揭審閱期間之規定，故其所載條款均不構成契約內容，被告當不受其拘束，兩造間無委任關係存在，原告自無代理被告收受定金之權。退步言之，縱認系爭契約所載條款仍構成契約內容，曾浚瑋從未曾提及代收定金支票乙事，原告亦因未於收受定金後24小時內送達被告，而違反系爭契約第7條第7點之約定，且被告從未同意買受人得以支票面額所表彰之金錢價值充作定金，原告收取斐福來之定金支票不生代收定金之效力，再者，被告曾向曾浚瑋表示須待買方將全部價金存入履約保證專戶後，再行辦理系爭土地移轉登記，然曾浚瑋交付之系爭土地買賣契約書草稿仍記載須待點交土地時，買方始支付尾款，有違被告提出之付款條件，顯見被告與買方之價金與條件不一致，被告不負簽訂土地買賣契約之義務，況且，依原告與斐福來簽訂之買賣定金收據第4條後段約定，若因可歸責於賣方之事由致無法簽立買賣契約時，原告仍得請求斐福來支付服務報酬，原告並未受有損害，上開定金收據及支票簽立之時間是否為109年7月28日被告均質疑，故原告

請求被告給付²⁰⁰萬元，為無理由。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告與匯城公司於¹⁰⁹年⁷月⁹日簽立系爭契約書，同日被告並簽立系爭同意書，委請台慶不動產八德永福店、永慶不動產八德廣豐店、匯城公司及原告以^{48,888}萬元，銷售被告所有系爭土地，約定銷售期間自前開契約成立之日起至¹⁰⁹年⁸月¹⁰日止，嗣被告於同日並簽署委託事項變更書，同意將銷售價變更為「依成交價」，並於特約條款約定被告實拿金額^{42,520}萬元，且不支付任何仲介費、佣金及土地增值稅，支付潤筆費^{2,000}元，若有多餘仍為仲介費，但不得超過總價^{4%}等情，為兩造所不爭執，有委託確認單、系爭同意書、系爭契約書、委託事項變更契約書、系爭土地所有權狀在卷可稽（見本院卷第¹³至¹⁸、²¹至²³頁），應堪認為真實。

四、又原告主張其已在委託期間內覓得出價符合被告委託條件之買方，並已依系爭契約第⁶條第³點規定代為收受定金，惟被告拒不出面簽訂系爭土地之買賣契約書，導致原告無從取得可得預期之利益，被告應賠償原告所失利益²⁰⁰萬元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭點及本院判斷論述如下：

（一）被告與匯城公司簽立之系爭契約、系爭同意書，是否因違反消保法第¹¹條之¹而為無效？系爭契約書是否拘束兩造？

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，消保法第¹¹條之¹定有明文。上揭審閱期間之立法目的在使消費者有

01 一段時間能充分瞭解定型化契約條款之意義及效果，進而
02 能有較為周延之思考，以免因倉促締約而簽訂顯失公平之
03 契約條款，堪認審閱期間之規定乃屬消費者之權利，得任
04 其自由處分。準此，倘若消費者已有充分餘裕瞭解定型化
05 契約條款之內容，並進而決定與企業經營者簽約，而基於
06 其他考量選擇自行放棄審閱期間之權利，自無牴觸消保法
07 第¹¹條之¹之立法目的，基於尊重契約自由及促進交易效
08 率之考量，當無不許之理。在此情形下，消費者所簽訂之
09 定型化契約條款，仍應構成契約內容。本件系爭契約書最
10 前方已明確記載委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審
11 閱權，可知被告從契約文字之記載，可清楚知悉其得主張
12 三日以上之契約審閱權，被告既清楚知悉有審閱期間可以
13 主張，而仍於審閱期條款旁「委託人簽名」欄簽名，顯然
14 被告已充分知悉既有之權利而為權利之拋棄。參酌被告於
15 同日另與匯城公司簽立委託事項變更契約書，變更委託銷
16 售價款，增列不支付任何仲介費及佣金等有利自己之文字
17 （見本院卷第²¹頁），並於¹⁰⁹年⁷月²⁹日以LINE軟體向
18 曾浚瑋發送訊息表示未行使契約審閱權後，要求曾浚瑋提
19 供記載成交金額、付款進度等內容之買賣契約，經曾浚瑋
20 配合辦理後，再提出其要求之⁴階段付款方式，並稱要按
21 照合約書履行，等曾浚瑋將買賣合約書修改後就要直接約
22 簽約時間（見本院卷第⁴⁹至⁶⁵、⁷³、⁸¹頁），足認被告並
23 非不能主張自己之權利而僅能單純配合曾浚瑋之要求，被
24 告既已有充分瞭解契約內容之機會，且基於自主意識簽訂
25 系爭契約，其一方面不斷提出自己之要求，表示要按合約
26 履行，另一方面又以未獲三日以上審閱期為由，抗辯系爭
27 契約條款及系爭同意書依消費者保護法第¹¹條之¹規定不
28 構成兩造間之契約內容云云，實屬無據。又被告既已簽署
29 系爭同意書委託匯城公司與原告等銷售系爭土地，並授權
30 匯城公司於買方出價達於委託價額時，得全權代理被告代
31 收定金，此經被告於系爭契約書第⁶條第³點後方簽名同

01 意無訛，而系爭契約書係專任委託契約，依其性質，僅專
02 任委託之仲介業者得以銷售委託之不動產，賣方及其他仲
03 介業者均不得銷售，故賣方於簽署專任委託契約之情況下
04 ，並無使自己或其他第三人銷售委託之不動產之可能，故
05 而委託專任委託之仲介業者，於買方出價達委託之底價時
06 ，得代理收受定金而使買賣契約成立，以避免成交機會流
07 逝。從而，被告於簽署系爭同意書時，即係同意兩造均受
08 系爭契約書之拘束，倘若原告不得依系爭契約書代理被告
09 或代收定金，其將無從依系爭同意書為被告銷售系爭土地
10 ，被告簽署系爭同意書即無任何意義，是被告抗辯原告非
11 系爭契約書當事人云云，亦屬無據。

12 (二) 次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
13 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時
14 ，買賣契約即為成立，民法第³⁴⁵條定有明文。而不動產
15 物權移轉之契約，雖以書立契據為必要之方式，而關於買
16 賣不動產之債權契約，則本為不要式行為，若雙方就買賣
17 標的及價金互相同意，即不能謂其買賣之債權契約尚未成
18 立。再按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其
19 契約成立，民法第²⁴⁸條定有明文。本件被告簽署委託事
20 項變更書，將銷售價變更為「依成交價」，並於特約條款
21 約定被告實拿金額^{42,520}萬元等節，業如前述，又被告¹⁰
22 ⁹年⁷月²⁷日向曾浚瑋提出以每坪⁴⁰萬元出售土地之條件
23 ，曾浚瑋於同年月²⁹日通知被告買方願意以上開條件購買
24 系爭土地，稱「買方已達到您要的金額（⁴⁰萬/坪），價
25 格我們已寫下來確定成交」，¹⁰⁹年⁸月²日曾浚瑋詢問
26 被告是否方便於星期二（按即⁸月⁴日）與買方簽約，隨
27 後被告要求曾浚瑋修正合約書之內容，主張其收取之金額
28 為^{42,507}萬元，不另行支付任何費用，曾浚瑋於¹⁰⁹年⁸
29 月⁷日傳送總金額為^{42,507}萬元、尾款為^{297,449,000}元
30 之合約書給被告，被告於同日稱還在審閱合約中，有誤的
31 地方會再通知曾浚瑋，待修改後直接約簽約的時間，大約

是星期三或星期四，於¹⁰⁹年8月¹⁰日被告將曾浚瑋前開記載總金額為^{42,507}萬元、尾款為^{297,449,000}元之合約書中有關尾款的部分更改為^{297,549,000}元，並傳送修改後之照片給曾浚瑋，曾浚瑋於同日提出修改後之合約書給被告等節，有渠等間LINE對話紀錄（見本院卷第⁴³、⁴⁷、⁶⁵、⁶⁷、⁷⁹、⁸¹、⁸³、⁸⁵、⁸⁷、¹⁴⁵頁）可參，被告雖爭執原告與蜚福來簽立之買賣定金收據、買方給付服務費承諾書形式上真正及記載之日期，然觀之該買賣定金收據記載簽訂日期為¹⁰⁹年7月²⁸日，時間係在曾浚瑋於同年月²⁹日通知被告買方願意以每坪⁴⁰萬元購買系爭土地之前，又依該買賣定金收據之內容，可知蜚福來委託原告以每坪⁴⁰萬元居間仲介承購被告所有之系爭土地，蜚福來並交付發票日為¹⁰⁹年7月²⁸日、面額為^{2,000}萬元之支票作為定金，其並應於¹⁰⁹年8月⁵日前與賣方簽立買賣契約書等節，有買賣定金收據、買方給付服務費承諾書等件為憑（見本院卷第²⁵至²⁶頁），核與曾浚瑋通知被告已確定成交、仍否於8月⁴日簽約等訊息相符，上開買賣定金收據、買方給付服務費承諾書自得作為認定原告已向蜚福來收取定金支票，且發票日為簽約當日，蜚福來同意於契約成立時，給付原告²⁰⁰萬元服務報酬之證據。再者原告經被告同意，有代理被告收取買家交付定金支票之權利，此據經被告簽名之系爭契約第⁶條第¹點約定：「甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人」及被告授權原告、匯城公司等於買方出價達於委託價額時，得全權代理被告代收定金乙節，業如前述，原告為被告之代理人，其同意以蜚福來交付之支票作為定金，自無不可，而蜚福來與被告已就系爭土地以每坪⁴⁰萬元之價額交易達成意思表示一致，且蜚福來出價達於被告委託價額，原告並代理被告收受該定金，此時依代理之規定，法律效果應歸於被告本人，視同被告已收受定金^{2,000}萬元，買賣契約成立。至於被告辯稱原告違反系爭契約第⁷條第⁷點之約定，未於收受定金後²⁴

01 小時內送達被告云云，縱使為真，亦屬兩造間之內部關係
02 ，與蜚福來無涉，自無礙於蜚福來購買系爭土地之定金²，
03 000 萬元已由被告合法收受之事實。

04 (三) 另按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
05 害，民法第²³¹條第¹項定有明文。又損害賠償，除法律
06 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
07 所失利益為限，民法第²¹⁶條第¹項定有明文。該條所稱
08 「所失利益」係消極損害，指依通常情形，或依已定之計
09 畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益。又稱居間者
10 ，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
11 媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或
12 媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第⁵⁶⁵條及第⁵⁶⁸
13 條第¹項分別定有明文。又按不動產出賣人與仲介人間所
14 簽訂之不動產仲介契約，依當事人約定具體內容之不同，
15 而有不同型態之劃分。有約定仲介人僅為出賣人報告訂約
16 之機會或為訂約之媒介，出賣人於買賣契約成立時即應給
17 付相當報酬者，此種不動產仲介契約應解為民法居間之性
18 質。惟如約定仲介人除為報告或媒介者外，尚須處理其他
19 事務甚或代為法律行為，藉以索取較高報酬者，則此種不
20 動產仲介契約已非單純居間可比，應屬兼具居間與委任性
21 質之混合契約。本件被告雖於系爭土地之買賣契約成立後
22 ，未配合與蜚福來簽立不動產買賣契約書，然依原告與蜚
23 福來簽立之買方給付服務費承諾書約定：立書人（即蜚福
24 來）承諾應於契約成立時，給付²⁰⁰萬元服務報酬（見本
25 院卷第²⁶頁），核屬居間契約之性質無訛，依上開承諾書
26 約定，立書人於買賣契約成立時，有給付服務報酬之義務
27 。查被告與蜚福來就系爭土地已因原告收受定金而成立不
28 動產買賣契約，是蜚福來依民法第⁵⁶⁸條第¹項規定及該
29 承諾書有給付原告服務報酬之義務，原告自無買方服務報
30 酬之損失，故原告主張因被告拒不簽署買賣契約而受有買
31 方服務報酬之損失等語，自屬無據。

01 五、從而，原告依民法第²²⁹條第¹項、第²³¹條第¹項、第²¹
02 ⁶條之規定，請求被告應給付原告²⁰⁰萬元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按年息⁵%計算之利息，為無理
04 由，應予駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗
05 ，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
07 據，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第⁷⁸條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 6 月 16 日
11 民事第一庭 法 官 呂如琦

12 正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 6 月 16 日
16 書記官 王志成