

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第767號

原告 鴻運家不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 吳貞妮

謝安曜

被告 黃金山

訴訟代理人 王朝揚律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬捌仟捌佰元，及自民國一〇九年四月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（重測前為新埔段150-22、153-70、153-69、153-68、153-67、153-66、153-65、153-64、153-55、153-56、150-261、153-57、153-58、153-59、153-60、153-61、153-62、153-63、153-54、153-53、153-52、153-51、153-50、153-49、153-46、153-47、153-48地號土地，權利範圍除153-48地號土地為4分之3外，均為全部，下稱系爭土地）原為被告所有，兩造於民國107年11月1日簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告委託原告銷售系爭土地，委託期間自107年11月1日起至108年12月31日止，委託銷售總價格為新臺幣（下同）69,880,000元，服務報酬為成交價額4%，若被告在委託期間內自行將系爭土地出售，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應支付原約定之服務報酬。詎被告於委託期間內之108年12月31日自行將系爭土地出售予訴外人胡朝欽、胡朝富，被告自應依約給付原告原約定之服務報酬2,795,200元【計算式：69,880,000元×4%=2,

795,200 元】。為此，爰依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被告給付服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告2,795,200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、被告則以：被告擔任南台液化煤氣有限公司之法定代理人，負責供應安南區家用天然氣，系爭契約簽訂時正值中午，附近居民頻以電話催促被告運送瓦斯，致兩造洽談時屢遭打斷，兩造雖簽訂系爭契約，然就委託銷售底價尚未談妥，約定待原告提供附近交易行情資料後，再行簽訂委託事項變更契約書，故兩造就委託銷售底價並未達成合致，系爭契約不成立；縱認系爭契約成立，兩造洽談時間僅半小時，原告未曾解說系爭契約之內容，被告於倉促情形下簽訂系爭契約，無從瞭解其權利義務，是系爭契約全部條文，因違反消費者保護法第11條之1規定而無效；即便系爭契約有效，系爭契約約定之違約金實屬過高，法院應依職權酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第221頁至第222頁）：

(一)系爭土地原為被告所有，被告於107年11月1日與原告簽訂系爭契約，約定被告委託原告銷售系爭土地，委託銷售總價格為69,880,000元，服務報酬為成交價額4%，委託期間自107年11月1日起至108年12月31日止。

(二)被告於108年12月31日將系爭土地出賣予胡朝欽、胡朝富，並於109年2月21日辦理系爭土地所有權移轉登記完竣。

(三)系爭契約上載原告承辦人為訴外人黃福林。

(四)系爭契約第8條第3項第1款甲方義務約定：「3.專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告，下同）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告，下同）仍應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。(1)委託期間內，甲方自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間仲介者。」之內容。

01 (五)系爭契約第14條約定：「本契約非經甲乙雙方書面同意，單
02 方不得任意變更；本契約簽訂時，如須添加或更改契約條款
03 ，應經甲乙雙方同意，並經乙方承辦人及甲方簽章確認。本
04 契約成立後，如雙方同意變更本契約之內容時，應以乙方提
05 供之『委託事項變更契約書』為之，該文件具有修正本委託
06 契約書之優先效力，於雙方簽章後生效。」之內容。

07 (六)原告於109年3月18日以台南開元路郵局第65號存證信函催
08 告被告於文到5日內支付服務報酬2,795,200元，經被告於
09 同年月19日收受，被告復於109年3月23日以台南原佃郵局
10 第28號存證信函寄予原告，表示拒絕支付，並檢附被告與黃
11 福林之Messenger對話內容。

12 (七)被告曾於108年9月間以Messenger與黃福林對話如下：

13 被告：關廟那塊地，你們用太久了，我要改成一般簽
14 如果不要就取消合約，剛剛看這份合約根本沒承辦人
15 語音通話

16 被告：你打給我，我檢查過了

17 根本沒有你的名字

18 我們繼續找其他人簽了，你們已經拖太久了

19 承辦人也沒簽名

20 莫名其妙的合約

21 (八)被告前向臺南市歸仁地政事務所申請就1101地號等6筆土地
22 鑑界，經臺南市歸仁地政事務所定於108年12月9日上午8
23 時40分為複丈日期。

24 (九)被告配偶即訴外人李寶鶯於108年12月31日將所有同段1096
25 、1097地號土地出賣予胡朝欽、胡朝富，並於109年2月21
26 日辦理所有權移轉登記完竣（應有部分各為2分之1）。

27 (十)原告於107年11月28日在原告網站刊登系爭土地銷售廣告。

28 (十一)原告承辦人黃福林於系爭契約委託銷售期間，於108年7月
29 23日、同年8月9日、同年9月8日分別以通訊軟體LINE與
30 暱稱「Cowboy cheng」「南臺灣紙厝-關廟楊」、「富利寶
31 製麵廠*眼鏡*」之人商議系爭土地買賣事宜。

01 四、兩造爭執事項（見本院卷二第222頁）：

02 原告請求被告給付服務報酬2,795,200元，有無理由？

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)兩造簽訂之系爭契約，就委託銷售土地地號、銷售期間、銷
05 售總價格及服務報酬，均有意思表示合致而成立：

06 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
08 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
09 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
10 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
11 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153條、第565
12 條分別定有明文。

13 2.原告主張：兩造簽訂系爭契約，約定被告委託原告銷售系爭
14 土地，委託期間自107年11月1日起至108年12月31日止，
15 委託銷售總價格為69,880,000元，服務報酬為成交價額4%等
16 語，被告對於有簽立系爭契約乙節並不爭執，然辯稱：兩造
17 就委託銷售底價並未達成合致，系爭契約不成立云云，原告
18 則否認系爭契約簽訂時有委託銷售底價之約定，被告自應就
19 上開有利於己之事實負擔舉證責任，然被告並未提出任何證
20 據以實其說，再參以證人黃福林於本院審理時證稱：一般仲
21 介買賣實務上，要有委託銷售價格才能賣，但不見得要底
22 價，簽訂系爭契約時，被告未談及底價金額，直到108年4
23 、5月間，伊所接洽之幾位買方，都認為委託銷售總價格太
24 高，伊在電話中與被告、李寶鶯提及此事，並詢問是否要調
25 整，李寶鶯說可以調整到30,000,000元，伊才會準備委託事
26 項變更契約書，至於委託事項變更契約書之日期，係伊順手
27 寫簽約日等語（見本院卷二第60頁至第62頁），核與原告於
28 本院審理時陳稱：系爭契約簽訂後，因有客戶出價，回報給
29 被告時，被告說他有底價才知悉等語（見本院卷一第461頁
30 ）相符，顯見被告係於系爭契約簽訂後，經原告仲介業務員
31 黃福林回報潛在買方所提買賣價格後，才提出委託銷售底價

，故兩造於系爭契約簽訂時，就委託銷售標的、銷售期間、銷售總價格及服務報酬既已達成一致，堪認兩造簽訂之系爭契約因意思表示合致而成立，是被告上開辯稱，尚難憑採。

(二)系爭契約未違反消費者保護法第11條之1規定而無效：

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。而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。且於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，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。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。

01 2.被告辯稱：兩造洽談時間僅半小時，原告未曾解說系爭契約
02 之內容，被告於倉促情形下簽訂系爭契約，無從瞭解其權利
03 義務，是系爭契約全部條文，因違反消費者保護法第11條之
04 1規定而無效云云，惟觀諸系爭契約將拋棄審閱期間約款置
05 於契約書標題下之最上方位置，除有記載「1.消費者保護法
06 11-1條：企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日
07 以內之合理期間，供消費者審閱全部條文內容。2.內政部公
08 告：委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱權，委託人
09 可要求攜回本契約書影本審閱，違反前項規定者，該條款不
10 構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」
11 外，並以外框框住約款內容，約款最末尚留有簽約人單獨簽
12 署之位置，供被告簽名確認（見司促卷第3頁），此種約款
13 形式應不致造成突襲簽約人之結果，且已近於個別商議之情
14 況，再參以被告年約60歲，擔任南台液化煤氣有限公司之法
15 定代理人，應有相當社會歷練，得透過上開文字記載，知悉
16 其得主張3日以上之契約審閱權，被告既於該約款內，以手
17 寫方式書立「本人已充分了解契約內容，並同意不行使3天
18 審閱權」等文字旁簽名，足認被告已充分瞭解系爭契約內容
19 ，並基於自主意識而同意放棄契約之3日審閱權利，事後自
20 不得再爭執原告未給予合理審閱期間。是被告以消費者保護
21 法第11條之1規定為據，抗辯系爭契約全部條文均無效，自
22 不足採。

23 3.經查，兩造對於系爭契約第8條第3項第1款甲方義務約定
24 ：「3.專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（
25 即原告，下同）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告，下
26 同）仍應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予
27 乙方。(1)委託期間內，甲方自行將本契約土地出售或另行委
28 託第三人居間仲介者。」之內容、被告於委託期間內之108
29 年12月31日，將系爭土地出售予胡朝欽、胡朝富等節，均不
30 爭執，則原告依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被
31 告給付原約定之服務報酬2,795,200元，即屬有據。

01 (三)關於違約金酌減部分：

02 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
03 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
04 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
06 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
07 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
08 額，民法第250條、第252條分別定有明文。

09 2.經查，系爭契約第8條第3項第1款固約定被告於委託期間
10 內自行將系爭土地出售之情形，被告仍應支付原約定之服務
11 報酬，然就此情形實際並非因原告完成媒介居間所得之服務
12 報酬，核其性質應屬被告於系爭契約期間違反誠實信用原則
13 之違約金性質，且兩造係約定於此情形，不待原告舉證證明
14 其損害多寡，即得請求原約定服務報酬，即按系爭土地成交
15 價格4%計算之金額，此係以預定債務不履行之損害賠償額為
16 目的，其性質應屬損害賠償額預定之違約金。本院審酌原告
17 如就系爭土地媒介居間成功，被告依約須給付之服務報酬為
18 系爭土地成交價格4%，則若本件在原告未媒介成立買賣之情
19 況下，被告仍須依系爭契約原訂之4%計算給付報酬，尚有失
20 衡，並考量原告於網站及系爭土地上架設帆布刊登系爭土地
21 銷售廣告支出3,700元（見本院卷二第271頁）之勞務情形
22 、兩造之社會經濟地位即被告為一般消費者，原告為經營不
23 動產業務之公司、被告違約情節等一切情狀，認本件違約金
24 之計算應以系爭土地成交價格之1%計算較為適當。依此，被
25 告應給付698,800元【計算式：69,880,000元×1%=698,80
26 0元】較屬適當，原告逾此金額之請求，即屬無據。

27 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
29 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
30 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
31 ；法定週年利率為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。本件原告對被告之服務報酬債權，兩造並未約定給付期限，核屬無確定期限之給付，而本件起訴狀繕本於109年4月22日送達被告（見司促卷第39頁），被告迄未給付，應認被告自斯時起應負遲延責任。是原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被告給付698,800元，及自109年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

七、本件原告並未為假執行之聲請，且亦無應依職權宣告假執行之情形，自無依被告聲請酌定相當之擔保金額准宣告免為假執行，併此指明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
民 事 第 一 庭 法 官 王 鍾 湄

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 109 年 10 月 23 日
書 記 官 曾 怡 嘉