臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第69號

原　　告　建大資產管理有限公司
法定代理人　田若雯
訴訟代理人　田若堯
被　　告　林燕玉
訴訟代理人　何曜男律師
　　徐鼎盛律師

上列當事人間請求給付委任報酬等事件，本院於民國110 年9 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬伍仟元，及自民國一百零九年十二月十五日起至清償日止，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百分之四十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣貳拾玖萬伍仟元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：訴外人林俊淞前將其所有門牌號碼高雄市○鎮區○○路○○○ 巷○ 號房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產）委託原告銷售，被告則於民國109 年5 月30日就系爭不動產委託原告斡旋承買（下稱系爭契約），嗣林俊淞同意以被告委託承買之價格即新臺幣（下同）1250萬元出售，則依系爭契約及委託銷售契約之約定，原告原得向被告、林俊淞收取報酬25萬元、37萬5000元。詎被告事後反悔，拒絕與林俊淞就系爭不動產簽訂買賣契約書，係屬可歸責於被告之因素致買賣契約不成立，依系爭契約之約定，被告仍應給付報酬25萬元，而被告不履行簽訂買賣契約書之義務，亦致原告受有未能向林俊淞收取報酬37萬5000元之損害，爰依系爭契約及債務不履行之法律關係提起本訴，並聲明：㈠被告應給付原告62萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

年利率百分之五計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並未提供合理之審閱期間，違反消費者保護法第11條之1規定，系爭契約尚未生效而得撤回。又原告與林俊淞可能填載虛偽之簽章時間，且被告已分別於109年5月31日、6月1日向原告為撤回系爭契約之意思表示。況原告既無後續協助付款、過戶、交屋、協調履約爭議等勞務，其報酬亦應酌減等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（訴字卷第80至81頁）：

㈠林俊淞前將系爭不動產委託原告銷售，被告則於109年5月30日與原告成立系爭契約，嗣林俊淞同意以被告委託承買之價格即1250萬元出售。

㈡被告於109年6月1日向原告為撤回系爭契約之意思表示。

㈢林俊淞與被告間就系爭不動產之買賣契約「如」成立，原告原得向林俊淞、被告請求報酬37萬5000元、25萬元。

㈣如認系爭契約有效存在，原告因被告債務不履行所受損害37萬5000元部分，應扣除原告就系爭不動產後續向林俊淞收取之報酬33萬元。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭契約是否因違反消費者保護法第11條之1規定，尚未生效而得撤回？

1.消費者保護法第11條之1第1項明文規定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，其立法目的，在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，自非法所不許，臺灣高等法院101年度上易字第146號判決可資參照。

2.經查，被告抗辯：系爭契約並未提供審閱期間乙節，固為原

告所不爭執（訴字卷第22頁），然系爭契約書即不動產買賣意願書於首段即明文記載：「買方業已於中華民國109 年5 月27日攜回審閱＿日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」等內容，並於其後簽名並蓋章（審訴字卷第15頁上方參照），顯見被告係以個別磋商條款之方式自願放棄契約審閱權甚明。況系爭契約書就委託承買之標的及價金、斡旋期間、斡旋金及報酬之數額或比例等重要事項，均特別以手寫方式記載，依簽約當時之客觀情狀，足認被告確已知悉定型化契約條款之內容，揆諸前揭判決意旨，其自願放棄契約審閱權，即非法所不許。被告事後抗辯：原告並未提供合理之審閱期間，違反消費者保護法第11條之1 規定，系爭契約尚未生效而得撤回云云，自難遽採。

㈡林俊淞何時同意以1250萬元出售系爭不動產？

經查，林俊淞係以林明俊為其代理人，於109 年5 月30日晚間8 時許，同意以以被告委託承買之價格即1250萬元出售系爭不動產乙節，業據原告提出不動產買賣意願書（審訴字卷第15頁右下角）為證，核與證人林明俊於言詞辯論時證稱：「我對這份文書有印象，上面的簽名是我簽的，因為原告有拿到（斡旋金）5 萬元……所以要我簽，我當初是預定1200至1300萬，但是留一點餘地讓買方去殺價，就是……1380萬元……簽名下方5 月30日下午8 點的時間確實是我簽名的時間，我會有印象是因為當天很高興可以賣出去」、「（你原來的委託價格是1380萬元，仲介公司跟你說出價1250萬元，你是否直接答應？）我直接答應，因為當時有人來看，開價也差不多在這個價格，甚至更低，所以被告開1250萬元，我馬上就答應了」等語（訴字卷第77至78頁）情節相符，足認林俊淞係於109 年5 月30日同意以1250萬元出售系爭不動產無訛。從而，被告空言抗辯：原告與林俊淞可能填載虛偽之簽章時間云云，自非足採。

㈢被告是否另於109 年5 月31日向原告為撤回系爭契約之意思表示？

1.被告於109年6月1日向原告為撤回系爭契約之意思表示乙節，固如前述（前揭兩造不爭執之事實㈡部分參照），然林俊淞既於109年5月30日同意以1250萬元出售系爭不動產，依系爭契約即不動產買賣意願書第3條第1項之約定（審訴字卷第15頁參照），被告已生「5日內簽訂不動產買賣契約書」之義務，則被告於109年6月1日所為之意思表示，自不生合法撤回之效力。

2.至被告雖又抗辯：被告另於109年5月31日以電話向原告為撤回系爭契約之意思表示云云（審訴字卷第65頁），然既不能舉證以實其說，已難遽信，況被告抗辯縱認屬實，其撤回系爭契約之時點係在林俊淞同意出售系爭不動產時點之後，揆諸前揭說明，亦不生合法撤回之效力。

㈣原告請求被告給付62萬5000元，有無理由？

1.報酬部分：

⑴系爭契約即買方給付服務費承諾書約定：「若可歸責於本人（即被告）之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人（即原告）」等內容（審訴字卷第17頁參照）。經查，林俊淞於109年5月30日同意以1250萬元出售系爭不動產時，被告已生「5日內簽訂不動產買賣契約書」之義務乙節，已如前述，則被告拒絕與林俊淞就系爭不動產簽訂買賣契約書，自屬可歸責於被告之因素致買賣契約不成立，依系爭契約之約定，被告仍應給付報酬25萬元。從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付25萬元，自屬有據。

⑵約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前段固有明文。然查，系爭契約書約定：「若可歸責於本人（即被告）之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付與受託人（即原告）」等內容，已如前述，顯見兩造將原告於「賣方接受買方之承買價款及不動產買賣意願書之條款」（不動產買賣意願書第3條第1項即審訴字卷第

15頁參照）後之勞務內容，合意排除於報酬（服務費）對價範圍之外，則被告抗辯：原告既無後續協助付款、過戶、交屋、協調履約爭議等勞務，其報酬自應酌減云云，自嫌速斷。

2.損害賠償部分：

被告拒絕與林俊淞就系爭不動產簽訂買賣契約書，係屬可歸責於被告之因素致買賣契約不成立等節，已如前述，則原告依債務不履行之法律關係請求被告賠償其原得向林俊淞收取之報酬37萬5000元，自屬有據。又原告因被告債務不履行所受損害37萬5000元部分，應扣除原告就系爭不動產後續向林俊淞收取之報酬33萬元等節，為兩造所不爭執（前揭兩造不爭執之事實㈣部分參照），是依民法第216條之1規定，原告請求被告賠償4萬5000元部分【計算式：375,000元－330,000元＝45,000元】，尚無不合，其逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約及債務不履行之法律關係，請求被告給付29萬5000元【計算式：250,000元＋45,000元＝295,000元】，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條參照），為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決第1項係所命給付之金額未逾50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，職權宣告被告預供擔保得免為假執行，以期衡平；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　5　　日

民事第五庭法　官　王耀霆

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　　10　　月　　5　　日

書記官　陳莉庭