臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

110年度花簡字第33號

原　　告　全捷地產有限公司
法定代理人　廖志強
訴訟代理人　梁豫國
　　蘇承宇
被　　告　陳招英

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於中華民國110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣188,000元。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣3,090元由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣188,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告與伊公司於民國109年7月1日簽訂不動產專任銷售契約書（下稱系爭契約），委託出售花蓮縣○○段000地號土地及其上建物（門牌號碼花蓮縣○○市○○路○○號5樓之7房屋，下稱系爭房地），委託期為109年7月1日至同年12月31日，同意由伊公司以新臺幣（下同）470萬元委託出售。伊公司在同年10月29日收受買方斡旋，經伊公司努力談價後，買方同意以470萬元購買系爭房地。經伊公司屢次通知被告並分別於同年11月2日、9日再次用存證信函通知被告前來伊公司簽約，被告仍拒不履行。另伊公司於簽約前有告知系爭契約書內容，並給予審閱期3日。爰依系爭契約第8條第4款，請求被告給付服務報酬282,000元等語。並聲明：被告應給付原告新臺幣282,000元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊沒有要賣房子，是原告叫伊簽系爭契約，簽了才能服務，且原告沒有給伊三天的契約審閱期，也未說明契約內容，伊係6月28日晚上返回花蓮，不足三天審閱期，故

系爭契約記載與事實不符。伊有跟原告說伊想要實拿現金450萬元，伊不知道他們為何寫470萬元，第二天伊有陸續跟張小姐、蘇先生用電話說伊不想賣，伊想解約，他們說不能解約，等時間過了就好。原告從來沒有跟伊明確說會幫伊實拿450萬元，伊只是想知道是否確定有人下斡旋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張被告委由原告仲介銷售其所有系爭房地，兩造並簽訂系爭契約，委託期限為自109年7月1日起至109年12月31日止，委託銷售價格為470萬元，有原告提出之系爭契約為證，且被告亦自陳本來沒有想簽，但後來被他們母子說動了就簽等語（卷第50頁），原告此部分之主張堪信為真。原告另主張其已依約為被告覓得買主，但被告拒不簽訂買賣契約，依法仍應給付服務報酬一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以本件所應審酌者，乃在於：1.原告是否未依消費者保護法第11條之1第1項規定給予被告審閱期間，依同條第3項規定，系爭契約第8條約定不構成契約之內容，被告自無給付之義務？2.原告請求被告給付服務報酬282,000元，有無理由？

㈠原告是否未依消費者保護法第11條之1第1項規定給予被告審閱期間，依同條第3項規定，系爭契約第8條約定不構成契約之內容，被告自無給付之義務？

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。違反前項規定者，該條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第2項定有明文。又內政部依消費者保護法第11條之1第3項之法律授權，雖訂定不動產委託銷售定型化契約之審閱期間不得少於三日，惟該審閱期間條款之目的在於給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及

應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。且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，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原則，尚無不可。

2.經查，系爭契約首欄即載明：「本人已詳閱委託銷售契約書，並經攜回審閱『叁天』，故委託人簽立本契約時係已行使契約審閱權利，並已充分了解本契約條文」等語，並經被告陳招英於欄內簽名，有系爭契約可按（卷17頁），是被告於簽立系爭契約時即知悉得有3日以上之契約審閱權，堪認被告係基於自主意識而同意放棄契約之3日審閱權利，被告雖事後否認並提出109年6月24日及28日火車票購票資料，然該購票資料尚無法證明原告未提供被告合理之審閱期間，亦不足以證明被告未於於簽約前充分瞭解該契約之權利義務關係，而基於自主意識同意放棄審閱權利，即不得引用審閱期間之規定，而主張系爭契約第8條約定不構成契約內容，被告此部分抗辯自不足取。

㈡原告請求被告給付服務報酬282,000元，有無理由？

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。再按民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2765號判例意旨參照）。復按媒介居間人固

以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。末按系爭契約第8條第4款約定：「違約金之處罰：委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應全額一次支付委託銷售價格百分之四服務費及以委託銷售價格百分之二計算之違約金予受託人：㈣買方書面承購價格已達委託人之最低委託出售價格，而委託人卻拒絕簽署確認者；或委託人簽署確認後卻不履行簽訂買賣契約書之義務」（卷17頁）。經查，本件原告已於109年10月29日，依被告委託之條件為被告覓得買主陳○綾，並與買主陳○綾簽訂買方議價委託書，買主並已支付1萬元作為議價金，有斡旋金契約在卷可稽（卷第23頁），被告事後無正當事由拒絕與買主簽訂買賣契約，顯係故意拒絕訂約，揆諸前揭說明，被告依約仍應支付報酬。

2.按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。又按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受

之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

3.查系爭契約第8條第4款既未明言所約定之服務報酬為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應認係損害賠償總額預定性質之違約金，本院自得依前揭規定及解釋予以酌減。本院審酌原告依系爭契約，已有付出相當之勞力、時間及費用，然系爭房地最終並未售出，而被告雖違約，但因被告違約而原告後續省去處理系爭房地相關之過戶、點交等事宜所需付出之人事、勞務費用，參酌一般客觀事實及社會經濟情況等情，則原告請求被告給付「委託銷售價格」6%（服務費4%＋違約金2%＝6%）計算服務報酬即282,000元之違金（計算式：委託銷售價格為4,700,000元x 6%＝282,000元），尚屬過高，應酌減至委託銷售價格4,700,000元之4%，即188,000元（計算式：4,700,000× 4%＝188,000元）為適當。從而，原告請求被告給付188,000元為有理由；逾此範圍之請求，尚嫌過高，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約之約定請求被告給付188,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，實屬無據，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序之事件，且所命給付之金額或價額未逾50萬元，爰依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

花蓮簡易庭　法　官　　李可文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀

須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　4　　月　　30　　日

書記官　　陳雅君