

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度鳳小字第1172號

原告 益帆不動產仲介有限公司

法定代理人 黃勝欏

被告 盧曉容

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國108年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第436條之23、第255條第1項但書第3款定有明文。原告聲請支付命令時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）88,800元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告20,800元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。核原告所為之變更，要屬聲明之減縮，與前揭規定相符，自應准許。

二、原告主張：被告因有購屋需求，故由原告公司之員工帶看門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號房屋暨其坐落土地（下稱系爭房地），被告並於民國108年3月3日支付賣方訂金4萬元，並簽訂不動產訂金收據1紙（下稱系爭訂金收據），系爭訂金收據第三條規定：「買方逾時不買，買賣作廢訂金沒收；賣方不賣時，訂金加壹倍返還。買賣雙方如任一方違約，本公司仲介行為視為成立，違約之一方須依公會最高標準支付仲介費。」雙方並約定於同年月12日下午7點簽約。詎被告為規避應支付原告服務費之義務，告知原告其不想買系爭房地了，事後卻於108年3月8日與賣方就系爭房地以同一條件總價148萬元簽約，並辦理產權移轉登記。

為此，爰依系爭訂金收據第三條規定，請求被告給付20,800元（計算式：1,480,000元×6%－68,000【賣方與原告和解金】＝20,800）等語。並聲明：被告應給付原告20,800元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告則以：被告與原屋主吳世偉購買系爭房地之時，原屋主與原告簽訂之仲介合約已經到期超過半年，因此該2人間已無仲介合約存在，兩造之間亦無仲介合約存在；108年3月3日原告帶被告看房子並與屋主碰面時，被告就言明如要簽約，包括仲介費、過戶費等所有費用都由原屋主負擔，然原告公司之老闆娘卻開出買方需付兩倍仲介費的條件（員工部分2%、老闆娘部分2%），屋主認為仲介費太高而拒絕答應，是以被告與原屋主並未進一步簽訂買賣契約，本件未簽訂買賣契約之原因乃因原告而起；退步言，倘認原告得請求仲介服務費，然原屋主事後已經與原告達成和解協議，支付68,000元服務費給原告，原告已無損失，且依照當時三方協議，原告對被告並無任何仲介服務費請求權；被告後來再向原屋主購買系爭房地的時候，支付了14,800元的仲介服務費，足以證明被告係真心想要購買系爭房地，絕無規避服務費之可能等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）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。」消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1至4項定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，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，且為確保消費者之契約審閱權，

01 明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。是審
02 閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分了解契約內容，避
03 免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了
04 解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平
05 之契約而受有損害。而內政部依前開規定於92年6月26日內
06 授中辦地字第0920082745號公告修正之不動產委託銷售書範
07 本，規定契約審閱期間至少為3日。蓋所謂定型化契約條款
08 ，依消保法第2條第7款及第9款規定，係指企業經營者為
09 與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之
10 契約條款，凡以定型化契約條款作為契約內容之契約，均屬
11 定型化契約。此種契約之特色，在消費者只能按其契約條款
12 與企業經營者訂約，且因此種契約之訂立，消費者並未就契
13 約內容與企業經營者為個別磋商，只能對企業經營者所提供
14 之定型化契約條款予以附合，而無討價還價之餘地，故為保
15 護消費者之權益，特於消保法第11條之1規定審閱期間。準
16 此，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，
17 由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，固不構成
18 契約之內容，惟非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此
19 因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契
20 約之性質，依相關法律規定補充之。再依消保法第13條第1
21 項規定：「企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內
22 容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容
23 ，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。」，是依上
24 開規定，企業經營者有明示告知定型化契約條款內容之義務
25 。又企業經營者如主張符合上開消保法第11條之1、第13條
26 第1項規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之
27 1定有明文。

28 (二)查系爭訂金收據除買賣標的、不動產總價、訂金金額等事項
29 係由當事人個別磋商後以手寫方式記載外，其餘包含第三條
30 等條款，均係原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用
31 ，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，依上開消保法

第11條之1規定，兩造簽訂含有違約效果條款之系爭訂金收據前，至少應有3日以上之合理期間，供被告審閱全部條款內容，違反者，其由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容。又查，原告稱兩造除系爭訂金收據外，沒有簽訂其他合約書，系爭訂金收據是在108年3月3日當天拿給被告簽的等語（見本院卷第152頁），顯見被告於簽署系爭訂金收據之前，並無被賦予合理之審閱期間。再參以證人即系爭房地出賣人吳世偉證稱：「我們在簽收據前，被告有說要買房子，我們在85度C咖啡店簽了一些文件，我本來有拿到訂金，後來仲介說他們要收仲介費用，要我不能收這筆錢，我就說我不要收錢，房屋也不賣了」等語（見本院卷第148頁），足見被告交付訂金當時，尚未與原告明確洽商仲介費金額，系爭訂金收據亦未明載買方應支付仲介費用之計算方式及金額，則被告於交付訂金當時有無與原告成立不動產仲介契約之意，亦屬有疑。從而，原告遽以前揭未給予被告充分合理審閱期間之定型化條款內容，主張被告違約而請求被告依公會最高標準支付仲介費，難謂有理。

（三）承上，原告於系爭訂金收據簽訂前，既未予被告合理之審閱期，亦未能舉證被告於簽約「前」確已充分了解定型化契約條款，則原告單方所預先擬定之定型化契約條款，自不構成契約之條款，惟其不足之部分，應依民法債編第12節居間契約之規定加以補充。而稱居間者，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，為民法第565條、568條所明定，是居間人以媒介而成立契約為請求報酬之要件，惟本件原告並未媒介被告成立買賣契約，自無報酬請求權，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭訂金收據第三條規定，請求被告給付20,800元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 核均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額
04 依職權確定如主文所示金額。

05 中 華 民 國 108 年 11 月 21 日

06 鳳山簡易庭 法官 謝琬萍

07 上開正本係照原本作成。

08 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
09 令為理由，不得為之。

10 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，並
11 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
12 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
13 人數附繕本）。

14 中 華 民 國 108 年 11 月 22 日

15 書記官 林麗文