

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度簡上字第38號

上訴人 陳招英

訴訟代理人 陳宜新律師

林挺宇

被上訴人 全捷地產有限公司

法定代理人 廖志強

訴訟代理人 張照堂律師

李文平律師

梁豫國

黃信偉

張宜婕

蘇承宇

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，上訴人對於民國110年4月30日本院花蓮簡易庭110年度花簡字第33號第一審判決提起上訴，本院於111年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：

(一)兩造於民國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00號5樓之7房屋（下稱系爭房地），委託期為109年7月1日至109年12月31日，同意由被上訴人以新臺幣（下同）470萬元委託出售。被上訴人在109年10月29日收受買方斡旋，經努力談價後，買方同意以470萬元購買系爭房地。經被上訴人屢次通知上訴人，並分別於109年11月2日、9日再次用存證信函通知上訴人前來簽約，

01 上訴人仍拒不履行。另被上訴人於簽約前有告知系爭契約書
02 內容，並給予審閱期3日。爰依系爭契約之約定請求上訴人
03 給付服務報酬等語。

04 (二)請求權基礎：系爭契約第8條第4款。並聲明：(一)上訴人應給
05 付被上訴人282,000元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、上訴人於原審則以：

07 (一)上訴人沒有要賣房子，是被上訴人叫上訴人簽系爭契約，簽
08 了才能服務，且被上訴人沒有給予3日契約審閱期，也未說
09 明契約內容，蓋上訴人係109年6月28日晚上返回花蓮，不足
10 3日，故系爭契約記載與事實不符。上訴人有跟原告表示想
11 要實拿現金450萬元，不知道為何被上訴人寫470萬元，第二
12 天上訴人有陸續跟被上訴人公司張小姐、蘇先生用電話說不
13 想賣，想解約，被上訴人說不能解約，等時間過了就好。被
14 上訴人從來沒有跟上訴人明確說會幫上訴人實拿450萬元，
15 上訴人只是想知道是否確定有人下斡旋等語資為抗辯。

16 (二)並聲明：被上訴人之訴駁回。

17 三、原審斟酌兩造主張及調查證據之結果，判決上訴人應給付被
18 上訴人188,000元。上訴人不服原審判決，提起本件上訴，
19 並聲明：(一)原判決不利上訴人部份廢棄。(二)上開廢棄部份，
20 被上訴人第一審之訴及假執行聲請均駁回。其陳述除引用原
21 審所述外，另補陳：

22 (一)系爭契約之簽立，已違反消費者保護法所定審閱期間之強制
23 規定，上訴人主張其中第8條對上訴人不生效力：

24 1. 觀之系爭契約之內容、形式，屬企業經營者即被上訴人為與
25 多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條
26 款，性質上屬於定型化契約無疑，應受消費者保護法（下稱
27 消保法）第11條之1第1項、第2項關於審閱期間之規範，而
28 依內政部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記
29 載事項，規定契約審閱期間至少應為3日。系爭契約係於109
30 年6月30日晚間所簽，當晚雙方原本只是約定簽立委託租賃
31 契約，被上訴人營業員張宜婕、蘇承宇於當日晚間赴約時卻

突然提出委託銷售契約書，而上訴人於其等不斷招攬要求下簽立，系爭銷售契約上甚至連建物標示面積欄位只留下空白，並未填載，足證系爭銷售契約確實係在異常匆忙之情況下完成。被上訴人公司並未給予上訴人任何契約審閱期間，連一日都沒有，被上訴人當時亦未解說契約內容，尤其違約條款，致上訴人根本無法預料到有「若日後不想賣就會被罰錢」此一條款，若上訴人早知如此，絕不會簽約，被上訴人更於110年3月16日書狀中自承係於109年11月28日始告知上訴人「倘若不來簽約就是違約」此等資訊，則系爭銷售契約之簽立顯已違反消保法第11條之1，系爭契約第8條之違約條款，自不構成契約內容。

2. 上訴人簽約當日並未作出放棄審閱期間或類似意思之表示，純因蘇承宇施以話術誘使、妨礙上訴人事先審閱契約，此從委託銷售契約書首處之記載、與證人蘇承宇之證述內容完全不合，尤可證實。且消保法第11條之1並未對消費者行使「不構成契約內容」此一主張設有除斥期間或其他權利行使期間之限制，故縱使蘇承宇主張曾對上訴人表示：「7月1日起算後3天，有任何問題要反悔的話可以提前跟我說」等語為真，惟此3天權利行使期間顯然係對消費者增加消保法所無之限制；且被上訴人辯稱上訴人並未在3天內行使消保法之權利，故不可再主張契約條款不生效力，似將消保法第11條之1與猶豫期間之規定混為一談。
3. 依證人即被上訴人營業員蘇承宇之證述，亦得以證明其在109年7月1日向上訴人講解契約時，僅針對「簽專任約則成交金額會比較高」、「屋主本身不能自己或委託他人賣」之部分作說明，並未向上訴人解說「倘若不來簽約就是違約，要賠償被上訴人委託價格6%之違約金」此等明顯不利於上訴人之資訊，且蘇承宇不具不動產經紀人證照，卻獨自操作契約說明與簽立，誠亦與不動產經紀業管理條例第4條所揭示經紀營業員之職務僅在於「協助」經紀人執行仲介或代銷業之意旨不符，難認被上訴人有依善良管理人義務盡契約解說之

責。參照最高法院110年度台上字第2837號判決意旨，一樣秉持維護消費者權益立場，認企業經營者若無法證明消費者係充分了解定型化條款後始簽約，雖不影響居間契約成立，但消費者當然得依法主張定型化條款不生效力。

4. 證人蘇承宇自陳本件之判決結果若對被上訴人有利，其必定可以獲得金錢利益，則證人蘇誠宇立場確有偏頗被上訴人，上訴人仍否認證人蘇承宇有告知簽完3天內有任何問題都可以跟我們說等語，亦未詳實解說系爭契約之內容，更未說明違約條款內容及一般約與專任約之區別。蓋依正常邏輯，任何人若有意出售某商品，必定會極盡所能尋求各式各樣管道以增加出售之機率，在不動產經紀業而言，房屋係藉由一家公司曝光廣告、或係經由五家公司曝光廣告，並互相競爭攀高價金，前後何者能夠增加成交機率，提高房屋價金及委託人利益，答案顯而易見。證人蘇承宇卻稱只有投資客會簽一般約，因為確定是整理賣給別人，所以要多放很多仲介，其他一般客希望維持專任比較多，要與常情不合，難道一般客就不是要賣給別人、會不想盡快出售獲利？證人蘇誠宇之證述存有矛盾，並不可信。

5. 綜上，被上訴人「於簽約前並未給予審閱期間」誠為事實、並為被上訴人所自認，原判決竟另為與此自認顯相牴觸之認定，並謂「尚無法證明原告未提供被告合理之審閱期間」，顯有不適用民事訴訟法第279條之違法。且關於消費者是否於簽約「前」確已充分了解定型化契約條款此一爭點，依法應由企業經營者負舉證責任，原判決徒以上訴人不能自主證明未於簽約前充分瞭解該契約之權利義務關係，進而為不利於上訴人之判斷，亦存在不適用民事訴訟法第279條、適用消保法第11條之1規定不當、及違背證據法則之違誤。

(二)被上訴人就系爭房地買賣尚未媒介就緒，系爭契約第8條第4款之條件並未成就，被上訴人不得請求給付違約金：

1. 關於不動產買賣之媒介就緒，除就買賣契約標的物及價金之特定外，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時

期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，或無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。依消保法第11條第2項，系爭契約第8條第4款既係請求委託人給付不動產經紀業者類似媒介就緒後之居間報酬，自應作相同解釋，即買賣契約之必要之點均媒介就緒而後仍拒不履約，方有適用。

2. 民法居間之特性在於居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），換言之，居間契約特別之處在於委託人之給付義務乃附停止條件，而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一般雙務契約，亦即依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失議約之權利，是於居間契約應以委託人與第三人成立買賣契約為要件，受託人始能請求服務報酬。質言之，居間人之報酬請求權係以契約因居間人之報告或媒介而成立為停止條件，居間人縱已完成其受託居間之事務，仍不得因此即謂委託人即負有與居間人報告或媒介而來之第三人締約之義務，特別係不動產交易尤然，蓋一般不動產交易中契約成立必要之點事項眾多，而通常委託人委託居間人為其報告及媒介時，買賣雙方均僅就標的物位置及價金多寡等事宜先行委託居間人撮合，再進一步討論其他不動產交易之必要事項，從而如謂標的物位置及價金數額於雙方當事人間達成一致時，委託人即負有需依該報告或媒介與他方當事人締約之義務，此無異扼殺買賣雙方議約之權利，亦與房屋交易之實務不相符合，況契約未能成立之情形，如係雙方當事人就相關事項未能達成合意，亦通常無何可歸責於一方或雙方之情形，此純屬本於一般維護自身利益，因應實際交易需求、交易狀況考量所為之決定，如委託人與他方當事人就其他付款方法、稅負、點交、費用及違約等事項未達成合

01 意，於此情形，委託人不但未能達成交易，如又須負擔給付
02 服務報酬之不利益，於居間契約當事人間之風險分配自有失
03 公允。準此，被上訴人雖辯以有達到委託底價即可強制請求
04 締約或請求違約金，惟倘系爭定型化條款係作如此解釋，此
05 無異剝奪委託人議約之權利，較諸行政院內政部公布之委託
06 銷售契約書範本內並無類此違約條款，系爭契約定型化條款
07 顯然加重委託人之義務，不僅違反平等互惠，更與所排除民
08 法第568條之立法意旨顯相矛盾，依消保法第12條第1項、第
09 2項第1款、第2款，應屬無效。

- 10 3. 依系爭契約第5條，上訴人對於付款方法已明確限制為「簽
11 約款10%、備證款10%、完稅款10%、尾款70%」，然買方徐珮
12 綾之斡旋金契約上對於付款方法則完全空白付之闕如，對照
13 證人蘇承宇、徐珮綾之證述，顯然可見被上訴人從未針對上
14 訴人指定之付款方法向徐珮綾媒介、搓合，徐珮綾對於上訴
15 人指定之上開付款條件亦一片空白、毫無頭緒，而價金之付
16 款方法屬於不動產買賣契約中必要之點，且依消保法第11條
17 第2項，系爭契約違約條款所謂「買方書面承購價格已達委
18 託人之最低委託出售價格」，應包含連同賣方指定之付款方
19 式亦表一致同意。被上訴人既未就上訴人指定付款條件告知
20 徐珮綾，徐珮綾亦不曾就此表示過意見，不能認系爭房地買
21 賣必要之點業已媒介就緒，何況證人徐珮綾已證述付款條件
22 之內容的確會影響其承買系爭房地之意願。準此，徐珮綾既
23 未就上開付款條件明確表達同意，徐珮綾提出之斡旋條件並
24 未達到上訴人明文指定之要求，系爭房地買賣必要之點並未
25 媒介就緒。在徐珮綾簽立斡旋金契約書後，不論係徐珮綾本
26 身或被上訴人角度而言，均不認為買賣雙方已連媒介就緒之
27 程度，被上訴人從未告知徐珮綾已媒介就緒，甚至未告知委
28 託價格為470萬元，否則被上訴人不會僅係告知徐珮綾「有
29 希望，屋主有曾經表示過有可能會考慮」，而徐珮綾直至作
30 證時仍認為「沒有成交，連價格也沒有談到」。系爭契約第
31 8條第4款之條件，自屬尚未成就。

01 4. 綜上，上訴人與徐珮綾素不相識未曾碰面，亦未曾就與交易
02 有關之付款條件、稅負、點交、費用及違約金、所有權移轉
03 登記時期、標的物交付等重要事項交涉、磋商，遑論有一致
04 之同意，被上訴人確實並未就不動產交易媒介就緒，系爭委
05 託銷售契約第8條第4款之條件並未成就，被上訴人不得請求
06 上訴人給付違約金。

07 (三)被上訴人營業員蘇承宇於從事居間過程，針對同一買家，將
08 自己房地以高於上訴人委託售之價格而出售，顯然存在違背
09 受託義務而為利於買方徐珮綾之重大瑕疵，依民法571條喪
10 失居間報酬請求權，自更不得請求違約金：

11 1. 徐珮綾買屋過程中，依其證詞，蘇承宇在其買不到系爭房地
12 後，緊接著將自己所有坐落在系爭房地隔壁同樓層之5樓之8
13 房地出售予徐珮綾，而據查詢內政部不動產實價登錄查詢結
14 果，蘇承宇出售5樓之8房地之總價為530萬元，單坪16.2萬
15 元，然系爭房地委由蘇承宇出售時，蘇承宇建議出售單坪價
16 格卻僅有15.5萬元，顯然低於出售5樓之8房地之16.2萬元，
17 是以，蘇承宇明知系爭房地市價為16.2萬元，卻違反對上訴
18 人誠實提供系爭房地行情之義務，導致上訴人在遭蒙蔽之情
19 形下，依蘇承宇建議以單坪價格15.5萬元作為委售價格，而
20 蘇承宇主觀上明知行情絕不只如此，否則無法解釋為何蘇承
21 宇在同一期間以每坪16.2萬元出售5樓之8房地予徐珮綾，而
22 非以每坪15.5萬元出售系爭房地，何況蘇承宇出售5樓之8房
23 地可以免除仲介費高額成本，售價竟仍比應吸收仲介費成本
24 之系爭房地較高，顯不合理，顯然蘇承宇就是為了追求盡速
25 賺取報酬，不惜犧牲委託人即上訴人之權益，而為有利於徐
26 珮綾之行為，將委託售價定為偏低，使買方得享有支出較少
27 價金之利益，若上訴人真以此價格出售，無異受到211,330
28 元之價差損害，佔房地總價比例將近5%，損害不可謂不大，
29 此等損害，依民法第184條第1項後段、不動產經紀業管理條
30 例第26條第2項，亦應由被上訴人負責賠償。被上訴人既違
31 背對上訴人應盡之義務在先，依法喪失報酬請求權，自無再

01 准其請求違約金之理。

- 02 2. 況本件請求權基礎屬於總額預定性違約金，而被上訴人依民
03 法第571條（或類推適用），不得請求報酬，已如前述，縱
04 使上訴人與徐珮綾後續果有簽立不動產買賣契約書，被上訴
05 人亦因違背受託義務而喪失報酬請求權，被上訴人自無損害
06 可言，參照最高法院83度台上字第2879號判決要旨，自不得
07 請求違約金。

08 (四)退步言之，縱認被上訴人仍得請求違約金，惟原判決認定得
09 請求之數額顯然過高，上訴人主張應再予酌減：

- 10 1. 委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義
11 務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險，此有別於一
12 般雙務契約，亦即依居間之法律性質，買賣雙方不因此喪失
13 議約之權利，尚不得謂被上訴人於銷售總價合致之時即確定
14 有請求居間報酬之權利存在，準此，原判決既認定系爭契約
15 第8條第4款非屬懲罰性違約金性質，則原判決未據調查被上
16 訴人實際上所受損失為何，逕認定應以委託銷售價格之4%計
17 算違約金，已具有適用法則不當之違誤。何況，在系爭房地
18 確有順利買賣之情形下，上訴人至多亦僅需支付委託銷售價
19 格之4%之金錢，則於買賣並未成交之情形，上訴人卻一樣需
20 支付同等金錢，此結果顯予事理不合，原判決於此同具有違
21 反論理法則之違誤。就此，最高法院110年度台上字第2837
22 號判決意旨亦認仲介業者在已短少支出人力等成本情況下，
23 仍能得到原契約所訂全部報酬，顯然有失公平。

- 24 2. 遍查不動產說明書，卻未見被上訴人有提供類似不動產經紀
25 業管理條例第24條之2第1款所定不動產交易價格之資訊，顯
26 然被上訴人未盡善良管理人注意義務履行契約義務。且蘇承
27 宇未依系爭契約第6條第1項將不動產說明書交由上訴人留
28 存，更未公平據實告知系爭房地之行情，誘使上訴人低價出
29 售，顯已違背契約應盡義務。蘇承宇不具不動產經紀人證
30 照，卻獨自操作委託銷售契約說明與簽立，誠與不動產經紀
31 業管理條例第4條所揭示經紀營業員職務僅在於「協助」經

紀人執行仲介或代銷業之意旨不符，均難認被上訴人有依善良管理人義務盡契約解說之責。

3. 原審未斟酌上述情形，然被上訴人未盡善良管理人注意義務履行契約條款之情形，誠然應為酌減違約金之考量因素，又依上開證人供述可知上訴人不願出售，主要係考量委託售價過低，而由蘇承宇以單坪16.2萬元出售自己5樓之8房地之事實，足可證明委託售價確屬過低，且此係可歸責於被上訴人未公平提供市場行情所致，則上訴人本於一般賣方維護自身利益，因應實際交易需求、交易狀況考量所為之決定，至今也未將系爭房地轉售他人，難謂係故意違約。況若被上訴人居間之成交金額越高，雖被上訴人得請求之報酬也會提高，但上訴人獲利幅度也會相對提升，衡情上訴人實無故意損害被上訴人權益動機可言。

4. 綜上，被上訴人確實有諸多未盡其契約義務之處，原審並未斟酌上開事由，有認定事實錯誤之瑕疵可指，有失公平，上訴人主張，縱使被上訴人得請求違約金，亦應酌減為0.5%，始為合理。

四、被上訴人為答辯聲明：上訴駁回。其陳述除引用原審所述外另補陳：

(一)被上訴人已依法給予契約之合理審閱期：

1. 系爭契約開頭記載：「本人已詳閱委託銷售契約書，並經攜回審閱參天。故委託人簽立本契約時係業已行使契約審閱權利，並充分了解本契約條文。委託人簽章確認：陳招英」，而上訴人不爭執該簽名之真正，已足證明上訴人完全知悉且了解有3日審閱期限之權利得以行使，並於109年7月1日知悉上開權利，後遲至本件訴訟第一審答辯時，上訴人才首度抗辯未給予審閱期，恰好證明上訴人對於契約之審閱均無意見，迄起訴前已逾3日。

2. 上開審閱期權利之行使，已告知上訴人得行使權利，縱使對於審閱期3日之起迄日是何日，雙方有所爭執，然均不影響上訴人已真真切切審閱契約3日以上之久，甚至在上訴人媒

01 介成功、通知簽署買賣契約時，上訴人都還只是爭執要再提
02 高買賣價金，非就審閱問題為爭執（參上訴人代理人林挺宇
03 LINE對話紀錄）。上訴人其後才以審閱期為爭執，實為臨訟
04 編纂之抗辯，與事實不符。

- 05 3. 上訴人為完全行為能力人，其名下有不動產，顯示其智識能
06 力均在一般能力標準之上，在社會現實中，與他人簽立契約
07 取得權利並負擔義務，乃事所當然，若有違約情形，將負擔
08 民事違約責任，更為一般人所得理解與預料，本件自委託銷
09 售後，被上訴人多次帶看不同買方、斡旋等，於109年10月2
10 9日媒介買方徐珮綾達成底價470萬元，依系爭契約得逕將斡
11 旋金轉收定金，被上訴人依約通知已經媒介達價，此時買賣
12 契約必要之點（標的、價金、當事人）均已意思表示合致，
13 不容上訴人單方面拒絕，甚至調高賣價。被上訴人於109年1
14 1月28日告知上訴人「倘若不來簽約就是違約」，係依仲介
15 專業提供正確之法律意見，善意提醒留意契約責任，此與消
16 保法第11條之1並無抵觸。

17 (二)居間已經完成：

- 18 1. 本件被上訴人為仲介業者，系爭契約為居間契約，當被上訴
19 人媒介出賣價格與買方一致時，行為已經完成，得請求支付
20 報酬。而買賣雙方對於買賣契約內容，本得依契約自由原則
21 自行協議，上訴人辯稱其議約權被剝奪，與事實不符。況且
22 本件是上訴人拒絕出面簽立買賣契約，不願意與買方議約，
23 顯非被上訴人限制其議約權利，係上訴人有違約情形。
- 24 2. 買賣雙方在尚未經仲介業者居間完成以前互不相識，乃事理
25 之常，通常是經過仲介業者的努力後，找到符合價格之交易
26 對象，隨即通知買賣雙方出面簽立買賣契約書，於此刻買賣
27 雙方自然會見面、議約並簽立買賣契約。而本件上訴人聽聞
28 被上訴人通知居間已達成底價後，不僅單方面要調漲出售之
29 價格，且拒絕與買方簽立買賣契約，等於是上訴人自行決斷
30 議約機會，自屬可歸責於上訴人之事由。

31 (三)原判決已經酌減違約金，上訴人空言泛稱要求應再予酌減，

01 惟未見指摘有何理由不當之情形，容無理由。

02 五、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷225、275頁）：

03 (一)不爭執事項：

04 上訴人陳招英與被上訴人全捷地產有限公司(下稱該公司)於
05 民國109年7月1日簽訂系爭契約，委託期為109年7月1日至10
06 9年12月31日，同意該公司由新台幣肆佰柒拾萬元整，委託
07 出售。該公司在109年10月29日收受買方斡旋，經該公司努
08 力談價後，買方同意新台幣肆佰柒拾萬元整購買本標的物。
09 已達委託價金，經該公司通知上訴人前來簽訂買賣契約，上
10 訴人拒絕。

11 (二)爭執事項：

12 1. 未履行審閱期間效力？

13 2. 上訴人是否可歸責己之事由而不履約？被上訴人有無通知上
14 訴人履約？

15 3. 違約金是否過高？

16 六、本院之判斷：

17 (一)上訴人已自主放棄審閱權利，系爭契約第8條約定仍屬契約
18 內容：

19 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
20 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
21 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、
22 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
23 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
24 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
25 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
26 費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，
27 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
28 應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是只須
29 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
30 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
31 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，並經被上訴人陳招英於欄內簽名，有系爭契約可按（原審卷17頁），是上訴人於簽立系爭契約時即知悉得有3日以上之契約審閱權，合先敘明。另經證人蘇承宇證稱：「（上訴人訴代問：日期確認是否是7月1日？）整份簽的日期都是7月1日。（上訴人訴代問：如何確定是？）上面都有壓日期，有正副本，正本在我們公司，副本陳昭英有一份。（上訴人訴代問：你當時如何跟陳招英說的？）我們幫他銷售，譬如會比較花錢打591等相關廣告，銷售上會守住底線，不會差很遠，我們跟他講過，這是專案部分，只有我們知道價錢，會由我們公司堅守他的底價，那時有跟他聊過，他也不想像委託這麼多人，他不喜歡很多人一直去找他，最後簽專任委託，租賃委託也是專任委託，買賣也是專任委託。（上訴人訴代問：除成交金額比較高外，有無跟陳招英說服其他業務，講解契約其他差異、誘因？）有跟他講，專任只有我們公司可以代為銷售，連屋主本身都不能賣，這些都有講過，這一定要講，專任委託書屬於公司專銷案子，會特別跟客戶講解清楚。（上訴人訴代問：買方是誰？過程為何？）很多買方出過價，但是都沒有達到陳招英要的金額，10月初我帶看一組客戶，有會同家長一起來看，口頭出價跟陳招英要的價格差很多，經由我們拉價，最後好像在10月29日跟我們簽斡旋，那時已經拉到價，我們有告知陳招英。（上訴人訴代問：當時陳招英反應為何？）告知他完後他說要漲價。（上訴人訴代問：陳招英簽約後有無跟你主張他不想賣？）從來沒有，我

01 們中間都有帶看，每次金額出價都有跟他回報，他只說價錢
02 沒有到。（上訴人訴代問：徐珮綾出價錢後，你有無與徐珮
03 綾談到買賣細節，違約或價金問題？）有，我說如果到價不
04 買會被沒收。（上訴人訴代問：除總價外有關買賣契約的約
05 定，違約、何時點交、簽約等？）簽約時間都一定要跟他
06 講，因為屋主一直不出面，沒辦法談到更後面的細項。（被
07 上訴人訴代問：這份契約是哪一天拿給陳招英？）。（被上
08 訴人訴代問：你有無向陳招英說明審閱期？）有。（被上訴
09 人訴代問：你如何說明？）我說簽完審閱期後，當天簽完3
10 天內有任何問題都可以跟我們說。（被上訴人訴代問：接下
11 來3天陳招英有無問你契約相關問題？）沒有。（被上訴人
12 訴代問：你第一次通知陳招英買方到價時，陳招英沒有說不
13 賣，或審閱期沒給他？）是，他只有說價錢可不可以再高一
14 點。（受命法官問：日期是否是簽約當天？）是，起算後3
15 天有任何問題要反悔的話可以提前跟我說，可是這3天內我
16 沒有接到任何電話。（受命法官問：原告有無說他想要終止
17 專任契約？）我沒有印象，有終止的話不會一直帶看，不符
18 合我們的勞務。（受命法官問：原告何時跟你說不想賣房
19 子？）價格出現後再來談的時候，陳招英中間有帶他弟弟來
20 公司協調。（受命法官問：是在簽第三次斡旋到價之後，原
21 告回去想一陣子才說不賣，是否如此？）應該是吧，我真的
22 忘記原告有沒有講過這句話，我真的沒有印象，原告最後一
23 直是說要漲價，不了了之，又叫他兒子、弟弟來講，兒子是
24 透過通訊軟體，弟弟是實際上有到我們公司做協調」等語。
25 由上可知，上訴人從7月1日簽立系爭契約至買方即證人徐珮
26 綾於10月29日簽立斡旋金契約書，已歷時3個月有餘，其間
27 上訴人未就審閱期問題為爭執，且被上訴人回報銷售狀況時
28 亦未對系爭契約表示反對之意，直至被上訴人媒介成功通知
29 簽署買賣契約時，上訴人不願簽定，於訴訟時始爭執該系爭
30 契約之效力，堪認上訴人已有充分了解契約條款之機會，基
31 於自我考量而選擇放棄審閱期間者，尚非法所不許。上訴人

01 雖主張：「簽立系爭契約第二天上訴人有陸續跟被上訴人公
02 司張小姐、蘇先生用電話說不想賣，想解約，被上訴人說不
03 能解約，等時間過了就好」等語，惟此為被上訴人所否認，
04 亦與前開證人證詞內容有所不符，上訴人亦未提出證據資料
05 以實其實，是以此部分主張尚難足採。

- 06 3. 綜上，審酌被上訴人已提出相當資料證明上訴人於簽約前確
07 已充分了解系爭契約內容，且該契約僅有一頁共19條之篇
08 幅，其頁數及條款並非繁多，上訴人於數日內應可期待逐條
09 審閱完畢，況自上訴人委託被上訴人仲介購買系爭房屋，迄
10 至被上訴人提起本件請求前，從未表明任何不瞭解系爭契約
11 內容之意及主張審閱期間利益遭剝奪，該契約已歷時多月，
12 上訴人均未爭執審閱權利之問題，堪認上訴人係基於自主意
13 識而同意放棄契約之3日審閱權利，自無從因不願履約而復
14 行爭執第8條約定不構成契約內容，是上訴人此主張自不足
15 取。

16 (二)被上訴人有通知上訴人履約，應上訴人有可歸責己之事由而
17 不履約

- 18 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
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
20 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
21 68條第1項定有明文。再按民法第565條所定之居間有二種情
22 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。
23 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
24 要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，
25 於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院
26 52年台上字第2765號判例意旨參照）。復按媒介居間人固以
27 契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人
28 倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應
29 支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參
30 照）。末按系爭契約第8條第4款約定：「違約金之處罰：委
31 託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，

01 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
02 委託銷售價格百分之二計算之違約金予受託人：(四)買方書面
03 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
04 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
05 之義務」(原審卷17頁)。

- 06 2. 經查，被上訴人報告締約機會後，並以LINE通訊軟體及依系
07 爭契約所載之位於花蓮市中美路之地址(詳細地址詳卷)以
08 郵局存證信函通知上訴人與被上訴人聯繫並前來簽立買賣契
09 約相關事項，該信函上亦有郵戳章為證，此有存證信函等2
10 紙、LINE對話紀錄等在卷可查(本院卷第49至55頁、89至91
11 頁)，是以被上訴人稱已多次催告上訴人前來締約，應屬可
12 採；另經傳證人徐珮綾證稱：「(上訴人訴代問：這件買房
13 子的仲介過程為何?)一開始是去年10月我想要買房子，我
14 先連絡本來就認識的張宜婕，請他幫我介紹，他第一時間幫
15 我介紹中興路32號5樓之7的物件，還有帶看其他房子，但是
16 我那時候最喜歡的就是5樓之7，我對房子買賣流程沒有很清
17 楚，可能講的沒有很精確，那時我知道的是5樓之7簽專任給
18 被上訴人公司，只有他們公司可以賣，我要買5樓之7只能找
19 他們，當時服務的是張宜婕跟蘇承宇一起，那時他們有跟我
20 說我想買這間房子的話我可以先下訂金，就可以變成第一順
21 位買家，可以第一順位跟屋主談價格，我有同意跟簽一些書
22 面，但後來我們想要談的時候隔非常久，仲介跟我說屋主沒
23 有要出面，後來就破局沒有辦法買到。」、「(被上訴人訴
24 代問：你出價470萬元後，屋主或仲介有無跟你回報屋主要
25 更改總價?)仲介有跟我說屋主或是他家人一開始開的價格
26 比較低，看起來的意思是他們想要賣多一點錢。」等語，由
27 此可知，本件確實因上訴人不願履約而未完成買賣，過程中
28 亦未見被上訴人有隱藏締約機會或其他違反忠實義務之情
29 形。另被上訴人雖主張被上訴人從事居間過程，針對同一買
30 家，將自己房地以高於上訴人委託售之價格而出售等情，惟
31 不動產買賣價金高低有別所牽涉因素甚廣，姑不論本件物件

01 內部裝潢、樓層、方向均不相同，且被上訴人係於上訴人不
02 願締約後始另行與買方締約，該締約時點在後，被上訴人於
03 上訴人不願締約之情形下，仍積極透過其他方法提供買方物
04 件，促使成交，尚難認有違反忠實義務等可歸責之處，是上
05 訴人該主張尚不足採。

- 06 3. 綜上可知，被上訴人為仲介業者，兩造契約為居間契約，當
07 被上訴人媒介出賣價格與買方一致時，居間行為已經完成，
08 得請求支付報酬。本件被上訴人已於109年10月29日，依上
09 訴人委託之條件為被告覓得買主即證人徐珮綾，並與買主簽
10 訂買方議價委託書，買主並已支付1萬元作為議價金，有幹
11 旋金契約在卷可稽（本院卷第55至27頁），被告事後無正當
12 事由拒絕與買主簽訂買賣契約，顯係故意拒絕訂約，揆諸前
13 揭說明，被告依約仍應支付報酬。

14 (三)上訴人請求酌減服務報酬，並無理由。

- 15 1. 按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又
16 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
17 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
18 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
19 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
20 生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。
21 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
22 第252條定有明文。約定之違約金苟有過高情事，法院即得
23 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
24 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
25 務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨
26 參照）。又按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀
27 事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依
28 約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為
29 一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違
30 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
31 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）。

2. 經查，原審認系爭契約第8條第4款為民法第250條第2項所認之損害賠償總額預定性質之違約金，並審酌被上訴人已有付出相當之勞力、時間及費用，惟因上訴人違約未能售出而後續省去處理相關之過戶、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，而認被上訴人請求上訴人給付「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元之違約金（計算式：委託銷售價格為4,700,000元 $\times$ 6%=282,000元）過高而酌減至委託銷售價格4,700,000元之4%，即188,000元為適當。上訴人提起上訴要求再予酌減，惟未見指摘原判決有何理由不當之情形，且未說明何以被上訴人未受此等損害，並舉出相關證據以實其說，僅空言泛稱應酌減違約金至0.5%為合理，審酌原審已綜合考量全情，上訴人亦未提出其他證據足認有再為酌減之必要，是以原審認定上訴人應給付被上訴人188,000元作為違約金屬合理適當。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條之法律關係，請求上訴人給付188,000元範圍內之違約金為有理由。原審為上訴人部分敗訴之判決，核無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	111	年	5	月	3	日
				民事庭	審判長法官	林敬展			
					法官	鍾志雄			
					法官	蔡培元			

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 3 日

