

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第29號

上訴人 溫文雅即花蓮中山不動產企業社

訴訟代理人 陳鈺林律師

被上訴人 顏差

訴訟代理人 湯文章律師

被上訴人 璽美實業股份有限公司

法定代理人 黃美芳

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於臺灣花蓮地方法院109年度訴字第196號中華民國111年3月31日第一審判決提起上訴，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，並訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人顏差應再給付上訴人新臺幣336萬元，及自民國109年7月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被上訴人璽美實業股份有限公司應再給付上訴人新台幣112萬元，及自民國109年9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人顏差負擔四分之三，餘由被上訴人璽美實業股份有限公司負擔。

本判決第二項於上訴人以新台幣112萬元供擔保後，得對被上訴人顏差為假執行；本判決第三項於上訴人以新台幣38萬元供擔保後，得對被上訴人璽美實業股份有限公司為假執行。

事實及理由

甲、程序事項

被上訴人璽美實業股份有限公司（下稱璽美公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款規定之情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項

壹、上訴人起訴之主張，除援用於原審所為陳述外，並補充略

01 以：

02 一、本件不應減少報酬：

03 (一)按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
04 賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
05 成交價金百分之六或一個半月之租金；不動產仲介經紀業報
06 酬計收標準第1項定有明文。而主管機關內政部亦據此規定
07 不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方
08 或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金
09 6%。查本件上訴人向被上訴人顏差僅收取3%之仲介費，加計
10 買方被上訴人璽美公司1%總計僅4%，完全合乎法規及主管機
11 關之規定，且離上限6%尚有1/3即2%之差距，並無過高之情
12 形。且核與一般民眾對仲介費用之計付標準認知相符，而為
13 不動產交易之常態，實難認本件在法律上有加以酌減之依
14 據。

15 (二)依系爭專任委託銷售契約書第7條約定，上訴人之義務包含
16 透過市場流通管道尋找買方、向賣方報告業務處理及銷售狀
17 況、於簽約前應據實提供經紀業近3個月之成交行情供賣方
18 訂定售價之參考、作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商
19 服務、製作不動產說明書、轉交買方之要約書、成交時協助
20 過戶及貸款手續、製作廣告文案等（見原審卷第19頁）。而
21 查上訴人至遲自民國107年4月15日起即開始進行上述之所有
22 相關程序，含土地資料之搜集、增值稅之計算、土地成交行
23 情等所有資料予顏差參考（上證1），歷時年餘被上訴人顏
24 差始同意於108年5月18日與上訴人簽立第一件之土地一般委
25 託銷售契約書，委託售價為新台幣（下同）1億8千萬元（見
26 原審卷第423至427頁）；同時與璽美公司訂立不動產買賣意
27 願書（原審原證2）。其後經上訴人努力撮合，終使被上訴
28 人2人互相同意接受買賣條件，並再於108年7月7日與顏差改
29 訂立專任委託銷售契約書（原審原證1），復於108年7月19
30 日促成買賣契約之訂立。另證人張美妹（上訴人之仲介經紀
31 人，於簽立系爭買賣契約時在場，見原審卷第286、318頁）

於臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）109年度重訴字第50號事件作證時證稱：「我曾陪顏差、買方（璽美公司）人員林國正到系爭土地現場，由顏差把土地上的房屋一間間打開讓林國正看屋內情形；被告在還沒申請雜項執照前就已經撕破臉了，我是希望能儘快進行，我在這案件很辛苦。一開始是林國正在找瑞穗那有溫泉的地方，後來是我自己去問瑞穗系爭土地，因其上房屋燒掉後我問了房屋隔壁種田的農夫，輾轉得知顏差的電話，他給我顏差的電話後我才去臺北找他，一開始是問顏差要賣多少錢，後來我們就把顏差土地的資料做了詳細的買賣介紹給林國正，才促成這件買賣。」等語（見該案卷第321至324頁）。是由上開物證及證人之證述，確實可認定上訴人於委託銷售期間為促成本案成交，事前歷時1年以上進行資料蒐集、法規查詢等各項準備工作，及所屬業務員在花蓮縣瑞穗鄉、臺北兩地奔波不計其數；且顏差原委託售價為1億8千萬元，璽美公司出價為1億2千6百萬元，差距甚大，後經上訴人撮合而使被上訴人達成以價金1億4千萬元簽立系爭買賣契約等事實。是上訴人已花費非常多之時間、勞務、金錢成本，故原審稱上訴人就居間、仲介、銷售所付出之勞力、時間等成本，較一般中長期之委託銷售合約為少云云，顯有誤會。

(三)原審另謂「…系爭委託契約所載原告之義務，尚有協助辦理過戶及貸款手續等事宜，而系爭買賣契約業已解除，則原告無須為被告處理後續之買賣價金給付、系爭房地移轉過戶點交等事，原告因此節省協助被告處理買賣價金、委任代書辦理所有權移轉登記及點交系爭土地等相關工作之人事成本及勞務費用開銷。」等語，認上訴人所實際付出之勞力、時間、費用有所減省，從而上訴人得請求之服務報酬應予酌減云云。惟查上訴人之契約義務為促成買賣契約之訂立，買賣契約成立後之過戶程序係買賣雙方依約應各自負擔之權利義務，與上訴人並無法律上之關係，上訴人加以協助僅係出於服務之立場。且本件買賣雙方已委任李麗娟地政士辦理過戶

手續，只需依地政士之指示及雙方之約定履行買賣契約上之各項義務即可，難認上訴人須另支出額外成本，而被上訴人於二審程序中亦無法說明上訴人究竟減省多少成本，是原審認上訴人有減省成本而應酌減報酬，與事實不符。況查本件係顏差與璽美公司自行合意解除契約者，該買賣契約無法繼續履行與上訴人無涉，自不得據此酌減上訴人應得之報酬。否則此例一開的話，在不動產交易實務上，經由仲介成交之買賣案件，當事人即有可能得在買賣成立後解除契約，日後再私下重新訂立買賣契約以減免仲介費之支出，顯有害不動產交易之公平。

二、被上訴人係蓄意解約，以規避本件給付義務：

(一)被上訴人璽美公司於109年5月中旬即向上訴人表示被上訴人顏差已同意其取回履約保證帳戶內之300萬元，要求上訴人亦加以同意，經上訴人拒絕後，其即向花蓮縣政府消保官申訴，並經消保官安排於5月27日調解（原審原證4），經上訴人拒絕而調解不成立等事實，為兩造所不爭執，尚且其代理人林國正並於會中提示顏差簽名用印之動用款項協議書。是由上情觀之，顯見被上訴人2人早已私下達成協議解除契約，否則顏差焉可能同意璽美公司取回買賣價金？

(二)璽美公司於原審程序進行中雖另對顏差起訴確認買賣關係存在，並據花蓮地院以109年度重訴字第50號受理在案。惟觀諸璽美公司之主張均係依買賣契約之條款請求顏差給付違約金，並未就其是否欲繼續履行買賣契約加以請求，顯與常情有違，其起訴之動機及目的實有可疑。果不其然，渠等於110年11月9日即在該案成立訴訟上之和解，謂雙方同意買賣契約不成立云云。惟契約成立與否應經法院之實體判斷，非當事人所得自行認定者，是該部分之和解內容難謂合法。再觀諸上述案件和解筆錄之內容，與契約解除後回復原狀之規定完全相符，足認渠等在上開案件和解之真意及目的係為合意解除系爭土地之買賣契約，至為明確。渠等之所以在和解筆錄上稱買賣契約不成立云云，用意係為影響本件上訴人之請

01 求及主張，昭然若揭。

02 (三)顏差於本件買賣尚未完成之際，即主張璽美公司違約而解除
03 契約，並沒收其已給付之300萬元。詎彼等於上開和解筆錄
04 中竟約定顏差除願返還原已沒收之300萬元外，並同意璽美
05 公司取回履約保證帳戶內之300萬元；亦即同意全數返還璽
06 美公司已給付之買賣價金600萬元，明顯有悖常情。如再對
07 照顏差另將系爭土地出賣予可圓公司之事實，實令人懷疑可
08 圓公司可能亦係璽美公司所另設立者。其等所為係欲規避本
09 件應給付之仲介報酬，不難想像。

10 三、末者，本件居間報酬較高係因買賣標的物之價格高昂，所收
11 取者仍係按照政府規定之比例，並無違法。且仲介業之成交
12 係可遇不可求者，仲介之業務員有時數年才會成交一個案
13 件，尤其本件總價破億在花蓮地區實屬罕見，上訴人及上訴
14 人之員工歷經千辛萬苦始成交本件買賣，但在被上訴人惡意
15 違約下致始應得之法定報酬有所減少，甚至求償無門。試問
16 倘被上訴人之抗辯可採，則法律及契約精神將盪然無存，任
17 令玩法之徒操弄，司法公信何在？是請鈞院慎思明斷，判令
18 被上訴人全數給付，以維不動產仲介業之權益。

19 四、並為上訴聲明如下：

20 (一)原判決不利於上訴人之部分均廢棄。

21 (二)上開廢棄部分，被上訴人顏差應再給付上訴人336萬元，及
22 自109年7月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
23 息。

24 (三)被上訴人璽美公司應再給付上訴人112萬元，及自民國109年
25 9月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

26 (四)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

27 (五)願供擔保，請准宣告假執行。

28 貳、被上訴人顏差之答辯理由除援用於原審所為陳述者外，並補
29 充略以：

30 一、本件應依上訴人所付出之勞務衡酌其報酬，經原審法院認定
31 上訴人之勞務情形，其僅得向被上訴人顏差請求千分之6，

並無違誤：

(一)按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之；但報酬已給付者，不得請求返還（民法第572條參照）。民法第572條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額。是該條之適用自是以完成居間事務為前提，蓋若未完成簽約，上訴人根本無請求給付服務報酬之權利，故上訴人主張被上訴人已完成簽約即不應酌減云云，並無理由。本件應否酌減報酬，仍應視居間人所付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，是否為數過鉅而失客觀公平性。

(二)復按兩造契約第7條乙方義務包含透過市場流通管道尋找買方、向賣方報告業務處理及銷售狀況，於簽約前應據實提供經紀業近3個月之成交行情公賣方訂定售價之參考、作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、製作不動產說明書、轉交要約書、成交時協助過戶及貸款手續、製作廣告文案等義務，始符債之本旨。上訴人雖主張其已付出相當之勞務，自得請求原約定之報酬云云，惟查上訴人於審判迄今並未依約提出相關交易行情資料作為系爭土地定價供被上訴人顏差參酌，是否已盡其義務，顯非無疑。而依證人張美姝之證言，其係先知悉買方璽美公司有在找瑞穗之土地，而再去找被上訴人顏差簽訂委託銷售契約，並於簽立後不至兩個月即撮合雙方簽立不動產買賣契約書，上訴人所付出勞務顯與一般中長期之委託較少。

(三)被上訴人顏差108年5月18日原委託售價為1億8,000萬元，璽美公司出價為1億2千6百萬元，差距甚大，且因上訴人並未提供相關成交行情作為系爭土地訂價之參考，致被上訴人顏差誤判，進而於108年7月7日以1億4,000萬元與上訴人訂立專任委託銷售契約書。且當顏差與璽美公司間發生買賣爭

01 議，甚遭璽美公司提起刑事詐欺告訴時(臺灣花蓮地方檢察
02 署108年度他字第1534號)，被上訴人顏差均第一時間通知上
03 訴人，上訴人作為居間人員，竟未居中協調，顯未付出相當
04 之勞務。

05 (四)證人張美姝在109年度重訴字第50號事件作證時證稱：「一
06 開始是林國正在找瑞穗那有溫泉的地方，後來是我自己去問
07 瑞穗系爭土地，因其上房屋燒掉後，我問了房屋隔壁種田的
08 農夫，輾轉得知顏差的電話，他給我顏差的電話後，我才去
09 臺北找他，一開始是問顏差要賣多少錢，後來我們就把顏差
10 土地的資料做了詳細的買賣介紹給林國正，才促成這件買
11 賣。」等語。可知證人張美姝其先知悉買方璽美公司在找瑞
12 穗有溫泉的土地，再去尋得出賣人顏差簽委託銷售契約。上
13 訴人雖提出上證1土地增值稅計算等資料，並強調自107年4
14 月15日起準備土地資料，惟張美姝已證述是璽美公司林國正
15 在找瑞穗的土地，這些土地的資料明顯是為林國正所準備，
16 107年4月顏差還沒有委託銷售，上訴人縱有所付出亦是對林
17 國正付出，當與顏差無關。因此上訴人勞力、時間等成本付
18 出最多的對象是璽美公司的林國正，並非顏差。

19 (五)且仲介之義務尚有協助辦理過戶及貸款、點交手續等事宜，
20 而系爭買賣契約業已解除，則上訴人無須為被上訴人處理後
21 續之事宜，且上開義務並非代書之義務，上訴人亦因此節省
22 相關之人事成本及勞務費用開銷。又依社會一般經驗，仲介
23 在收取仲介服務報酬時，賣方會收較高之報酬，是因為通常
24 委託之人為出賣人，仲介因調查行情、廣告企劃、帶看標的
25 等必須為出售者付出較多之心力，惟本件卻恰恰相反，上訴
26 人付出最多心力者為璽美公司，對於被上訴人顏差而言，僅
27 是不斷要求降價出售，從1億8,000萬降到1億4,000萬，因而
28 對於被上訴人顏差並無多大助益，上訴人請求420萬元之服
29 務報酬，實屬過鉅，原審因而酌減，並無違誤。

30 (六)綜上，原審考量上情，認上訴人未提供相關成交行情、所為
31 勞務大多是在璽美公司一方，上訴人對顏差就居間、仲介、

01 銷售所付出之勞力、時間等成本僅2個月，亦較一般中長期
02 之委託銷售合約為少，且買賣契約解除後所節省之勞力費用
03 等，認契約約定3%之報酬（換算後為420萬元）顯屬過高，
04 就被上訴人顏差部分以總價千分之6為計算服務報酬，並無
05 不法或不適當之處。

06 二、並為答辯聲明如下：

07 (一)上訴駁回。

08 (二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

09 參、被上訴人璽美公司迄未到庭，亦未為任何之陳述及答辯聲
10 明。

11 肆、兩造不爭執之事實：

12 一、被上訴人顏差於108年7月7日與上訴人訂立專任委託銷售契
13 約書，委任上訴人銷售其所有花蓮縣○○鄉○○段000地號
14 等共33筆土地（下稱系爭土地），託售之出賣價金為1億4千
15 萬元，並約定被上訴人顏差應給付上訴人之居間報酬為買賣
16 價金的3%。

17 二、上訴人於108年7月9日與被上訴人璽美公司簽訂不動產買賣
18 意願書，璽美公司同意以1億4千萬元價格購買系爭土地，雙
19 方約定璽美公司應給付給上訴人之居間報酬為買賣價金的
20 1%。

21 三、被上訴人於108年7月19日訂立書面之買賣契約，進而與合泰
22 建築經理股份有限公司簽訂價金履約保證契約，璽美公司已
23 給付顏差300萬元（被上訴人對於顏差於108年7月31日兌領3
24 00萬元支票不爭執），並另將300萬元存入履約保證帳戶內
25 （被上訴人對於璽美公司於108年10月14日將300萬元本票存
26 入履約保證帳戶內不爭執）。

27 四、花蓮縣政府函及消費爭議申訴（調解）資料表（如原審卷第
28 219、221頁）形式上為真正，該消費爭議經消保官調解不成
29 立。

30 伍、整理兩造爭執事項如下：

31 一、原審依照委託銷售契約第5條的約定命被上訴人顏差給付上

01 訴人84萬元及遲延利息是否過低？上訴人請求給付居間報酬
02 420萬元有無理由？

03 二、原審依照不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書之約
04 定，命被上訴人璽美公司給付上訴人28萬元是否過低？上訴
05 人就此部分請求居間報酬140萬元，是否有理由？

06 陸、本院之判斷：

07 一、被上訴人顏差及璽美公司於108年7月19日簽立之買賣契約已
08 意思表示合致並有效成立：

09 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
10 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
11 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
12 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
13 又買賣者係指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
14 價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契
15 約即為成立。民法第153條、第345條分別定有明文。

16 (二)系爭買賣契約之立契約人業已載明：買方為璽美公司，賣方
17 為顏差，系爭買賣契約第1、2條詳載買賣標的為系爭土地，
18 買賣總價為1億4千萬元，買賣雙方復各自在該契約之「買
19 方」及「賣方」欄位簽名用印，並就買賣條件進行個別磋商
20 記載於契約第15條、雙方約定事項(買賣契約書參外放證物
21 袋)，足見被上訴人等已就系爭買賣契約之標的物及其價金
22 互相表意一致，堪認該買賣契約已然有效成立。

23 (三)被上訴人等雖於原審辯稱買賣契約不成立等語，然查：

24 1.被上訴人等雖在花蓮地院另案109年度重訴字第50號確認買
25 賣關係存在等民事事件成立訴訟上和解，和解成立內容第1
26 條即明文約定「顏差與璽美公司於108年7月19日簽定之土地
27 買賣契約，因雙方對於簽約金給付方式等契約重要之點認知
28 有差距，有關買賣條件未達成合致，雙方同意該土地買賣契
29 約不成立。」(見原審卷第377頁)。惟契約成立與否應經審
30 理法院實體判斷，非當事人所得自行認定，因此該部分之和
31 解內容是否適法，已不無疑義。再觀諸上述案件和解筆錄之

01 內容，與契約解除後回復原狀之規定完全相符，足認其等在上
02 開案件和解之真意及目的係為合意解除系爭土地之買賣契
03 約，用意顯在影響上訴人之請求及主張。則本件居間報酬之
04 請求有無理由，乃至報酬金額之認定及是否有酌減報酬之必
05 要等節點，均應回歸系爭買賣契約本身是否有效成立、有無
06 誠實履行之具體認定，杜絕上開另案利用法院企圖製造買賣
07 契約不成立假象之影響。是被上訴人等在該事件中互相讓步
08 所成立之和解條款，縱使有效（或可視同合意解除買賣契
09 約，後詳），亦僅在其2人間發生效力，並不能以此和解結
10 論對抗上訴人及法院審理本案斟酌全辯論意旨及調查證據之
11 結果所為系爭買賣契約已成立之認定。

12 2.系爭買賣契約有諸多被上訴人2人間個別磋商之約定（契約
13 第15條、雙方約定事項），其中雙方約定事項第5點尚且就
14 尾款8,600萬元應於完稅後10日內匯入履約保證帳戶為特別
15 約定（見原審卷第122頁），顏差亦自承簽約時特約事項太
16 多，手寫文字寫不完後來才用打字，打字也是在簽約當時經
17 雙方確認完成（見原審卷第257頁），實難認顏差對於價金
18 履約保證之目的及意義並不瞭解或被上訴人2人間對於買賣
19 價金之給付方式未達成合意，故被上訴人顏差以此為由認買
20 賣契約不成立，難認有理。

21 二、被上訴人等已經合意解除買賣契約：

22 被上訴人2人於簽立系爭買賣契約後，因發生各項履約爭議
23 而互發存證信函給對方，過程略為：璽美公司先於108年8月
24 28日以臺北松德郵局294號存證信函，以顏差未交付建物鑰
25 匙等為由，主張同時履行抗辯權，拒絕履行兌現簽約金300
26 萬元本票（見原審卷第127至128、165至166頁），接著顏差於
27 108年9月5日以花蓮府前路郵局第240號存證信函函告「文到
28 後3日內依約履行」（見原審卷第167至171頁），惟璽美公司
29 仍置之不理；後顏差於108年9月16日以花蓮府前路郵局254
30 號存證信函告解除契約，上開通知於同年9月17日送達璽美
31 公司（見原審卷第129至132、173至174頁）。璽美公司則對顏

01 差起訴請求確認買賣關係存在(109年度重訴字第50號)，於1
02 10年11月9日達成訴訟上和解，除前述和解成立內容一、
03 外，尚約定璽美公司已付簽約金300萬元，顏差同意於系爭
04 土地另行出售後無息返還，及顏差配合璽美公司領回匯入履
05 保帳戶之300萬元等(見原審卷第377、378頁)。可見被上訴
06 人等實際上已經合意解除系爭買賣契約，並就雙方互負回復
07 原狀義務於上開和解筆錄中明確約定。

08 三、上訴人得向被上訴人等請求居間報酬：

09 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
12 68條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，
13 即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響
14 (最高法院49年台上字第1646號原判例意旨參照)。依上訴
15 人與顏差於108年7月7日簽立之專任委託銷售契約書第5條約
16 定，契約成立時顏差應給付上訴人之居間報酬為買賣價金的
17 3%即420萬元，簽立書面買賣契約時，簽約同時支付70%，顏
18 差收到尾款同時支付30%；依上訴人與璽美公司於108年7月9
19 日簽訂不動產買賣意願書，璽美公司應於契約成立時給付上
20 訴人之居間報酬為買賣價金的1%即140萬元，為兩造所不爭
21 執，並有專任委託銷售契約書、不動產買賣意願書、買方給
22 付服務費承諾書可參(見原審卷第17、25、27頁)。被上訴
23 人就系爭土地之買賣契約既經上訴人居間仲介而成立，則被
24 上訴人2人嗣後雖合意解除買賣契約，本於上開法律規定及
25 實務見解，上訴人仍得依前揭約定請求居間報酬。

26 (二)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
27 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
28 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
29 約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
30 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
31 型化契約之審閱期間，消費者保護法(下稱消保法)第11-1

條有所明文。另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」，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。上開規定之立法理由係在於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，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，且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，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用。

(三)系爭專任委託銷售契約書乃上訴人預定用於同類委託銷售契約條款而訂定之契約，性質上屬定型化契約。觀諸該契約首頁第1行以下記載「委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱期，委託人可要求攜回本契約影本審閱。委託人業已於○年○月○日攜回審閱○日（日期空白未填載），已充分瞭解本契約書之內容無誤，委託人簽名：顏差」（見原審卷第17頁），固未記載顏差於何時攜回審閱；惟顏差為40年出生，雖已高齡70歲，然早年在瑞穗當地做生意，應非欠缺知識經驗之人（見原審卷第69、372頁），且其曾在108年5月18日即與上訴人簽立土地一般委託銷售契約書亦有服務報酬為成交價額4%之約定（見原審卷第423至427頁），顏差前往上訴人處委託銷售不動產，對於成交個案應給付仲介報酬，應有一定之認識，是否未符合3日契約審閱期，亦僅生由企業經營者即上訴人單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約內容，上訴人與顏差間個別磋商條款（服務報酬為成交價額百分之3乃經磋商後以手寫字樣記載「叁」；見原審卷第17頁）及另行個別約定之部分，仍構成兩造間居間契約之內

容（最高法院98年度台上字第168號民事判決意旨參照），
上訴人自仍得依專任委託銷售契約書第5條約定請求居間報
酬，殆無疑義。

(四)按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者；為消保法第12條所明定。定型化契約是否為無效，應斟酌契約之性質、締約目的，及是否為他方所不及知、或無磋商變更之餘地者、以及依契約本質所生之主要權利義務、或按法律規定加以綜合判斷，有無顯失公平之情形。查系爭委託銷售契約第8條第4項約定：「在簽立書面土地買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（顏差）仍應支付原約定之服務報酬或沒收價金之50%取其低者，給予乙方（上訴人）作為服務報酬。」（見原審卷第19頁）。上訴人在委託銷售期間，受託所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼（見原審卷第19頁專任委託銷售契約書第7條(3)參照），顏差早於108年5月18日即與上訴人簽立委託銷售系爭土地之一般委託銷售契約書（委託售價為1億8千萬元；見原審卷第423至427頁），可知上訴人於委託銷售期間已花費一定之時間、勞務、金錢成本，絕非如被上訴人顏差所稱上訴人所付出之成本僅兩天或兩個月；且系爭買賣契約本因上訴人提供媒介服務而成立，上訴人請求顏差給付服務報酬與居間契約債之本旨相符，自難認該委託銷售契約第8條第4項約定條款有違反誠信原則對消費者顯失公平而無效之情形，併此敘明。

(五)系爭委託銷售契約第8條第3項第4款約定：「簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方（顏差）之事由而解除契約時，視

01 為乙方（上訴人）已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第
02 5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙
03 方。」（見原審卷第19頁）。被上訴人間之買賣契約既經其
04 等合意解除，已如前述，即不能謂有不可歸責於顏差事由之
05 情形，故被上訴人於原審以此條款反面解釋認上訴人不得請
06 求給付居間報酬，並無可採。

07 四、被上訴人等請求酌減居間報酬，並無理由：

08 (一)按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
09 賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
10 成交價金百分之六或一個半月之租金；不動產仲介經紀業報
11 酬計收標準第1項定有明文。而主管機關內政部亦據此規定
12 不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方
13 或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金
14 6%。查本件上訴人向被上訴人顏差僅收取3%之仲介費（換算
15 金額為420萬元），加計買方被上訴人璽美公司1%（換算金
16 額為140萬元），總計亦僅4%，完全合乎法規及主管機關之
17 規定，且離上限6%尚有1/3即2%之差距，尚無過高不合理之
18 情形。

19 (二)依系爭專任委託銷售契約書第7條約定，上訴人之義務包含
20 透過市場流通管道尋找買方、向賣方報告業務處理及銷售狀
21 況、於簽約前應據實提供經紀業近3個月之成交行情供賣方
22 訂定售價之參考、作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商
23 服務、製作不動產說明書、轉交買方之要約書、成交時協助
24 過戶及貸款手續、製作廣告文案等項。從上訴人所提出如上
25 證一所示諸多試算表、土地增值稅、地籍圖、地籍謄本、分
26 區查詢系統、法規分析及現況說明等證據資料（見本院卷第
27 99至251、259至273頁）以觀，其至遲自107年4月15日起即
28 開始進行上述之所有相關程序含土地資料之搜集、增值稅之
29 計算、土地成交行情等所有資料予被上訴人顏差參考，歷時
30 年餘之努力，被上訴人顏差始同意於108年5月18日與上訴人
31 簽立土地一般委託銷售契約書，委託售價初為1億8千萬元；

01 同時與璽美公司訂立不動產買賣意願書。其後經上訴人之奔
02 波撮合，終使被上訴人2人互相同意接受買賣條件，嗣並於1
03 08年7月7日與顏差改訂立專任委託銷售契約書，復於108年7
04 月19日促成買賣契約之訂立。另於簽立系爭買賣契約時在
05 場，且為上訴人仲介經紀人之證人張美妹於花蓮地院109年
06 度重訴字第50號事件作證時已證稱：「我曾陪顏差、買方
07 （璽美公司）人員林國正到系爭土地現場，由顏差把土地上的
08 的房屋一間間打開讓林國正看屋內情形；被告在還沒申請雜
09 項執照前就已經撕破臉了，我是希望能儘快進行，我在這案
10 件很辛苦。一開始是林國正在找瑞穗那有溫泉的地方，後來
11 是我自己去問瑞穗系爭土地，因其上房屋燒掉後我問了房屋
12 隔壁種田的農夫，輾轉得知顏差的電話，他給我顏差的電話
13 後我才去臺北找他，一開始是問顏差要賣多少錢，後來我們
14 就把顏差土地的資料做了詳細的買賣介紹給林國正，才促成
15 這件買賣。」等語(見該案卷第321至324頁)綦詳。是由上開
16 物證及證人之證述，確實可認定上訴人於委託銷售期間為促
17 成本件土地交易，事前歷時1年以上進行資料蒐集、法規查
18 詢等各項準備工作，及所屬業務員在花蓮縣瑞穗鄉、臺北兩
19 地奔波不計其數；且顏差原委託售價為1億8千萬元，璽美公
20 司出價為1億2千6百萬元，差距甚大，後經上訴人耐心撮合
21 而使被上訴人2人達成以價金1億4千萬元簽立系爭買賣契
22 約，顯見上訴人亦已花費偌多之時間、勞務、金錢成本於其
23 仲介事務上，是其依據前已述及尚稱合理%數之專任委託銷
24 售契約書、不動產買賣意願書向被上訴人等請求給付居間報
25 酬全額，即非無據。

26 (三)依民法第572條有關居間報酬之約定，法院雖得因報酬給付
27 義務人之請求而酌減居間報酬（立法理由在於避免居間人乘
28 委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬
29 之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬
30 額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額
31 過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。）以求

其衡平。然此在私法自治及契約自由之原則下，恆屬例外之規定，適用時尤應審慎為之，在無報酬與勞務顯不相當及顯失公平之情形下，斷無將例外變成原則加以適用，反而深度侵擾契約自由原則。本件係因買賣標的物金額高達1億4千萬元之譜，數目龐大，然經換算上訴人與被上訴人所約定之居間報酬%數則尚在合理空間，並無過高之情形，已如前述。原審在被上訴人未能實質舉證本件有顯失公平、報酬與勞務顯不相當及上訴人究竟減省多少勞費之情形下及從旁生他案企圖阻止買賣契約之有效成立進而免去給付居間報酬之義務（涉及道德風險）之始末以觀，任意大砍上訴人之居間報酬，即難謂妥當。

五、綜上所述，上訴人依專任委託銷售契約書第5條、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及居間之法律關係請求被上訴人顏差給付上訴人420萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即109年7月24日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求被上訴人璽美公司給付上訴人140萬元，及自起訴狀送達之翌日（即109年9月11日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審分就上訴人向被上訴人顏差請求84萬元本息及向被上訴人璽美公司請求28萬元本息予以勝訴判決，並就兩造陳明願供擔保為準、免假執行之宣告，分別酌定相當擔保金額准許之，並無不當（此部分被上訴人未上訴）。至原審就其餘亦應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示，並依聲請為附條件之假執行宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項但書、第463條、第390條第2項、第385條第1項，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
02 民事庭審判長法官 張宏節
03 法官 林恒祺
04 法官 張健河

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
07 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
08 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
09 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
10 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
11 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
12 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
14 書記官 林明智

15 附 註：

16 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

17 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
18 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

19 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
20 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
21 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。