

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第2號

上訴人 楊佩佩不動產仲介經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 楊曼薇

上訴人 江仁豪

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 許仁豪律師

被上訴人 陳致仰

訴訟代理人 湯文章律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，上訴人對於民國112年1月23日臺灣臺東地方法院112年度訴字第35號第一審判決提起上訴，本院於113年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二、三項之訴及該部分假執行之聲請，並訴訟費用裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人楊佩佩不動產仲介經紀有限公司新臺幣貳拾捌萬元，及自民國112年6月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應給付上訴人江仁豪新臺幣貳拾萬元，及自民國112年6月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人楊佩佩不動產仲介經紀有限公司其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人楊佩佩不動產仲介經紀有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人與楊佩佩不動產仲介經紀有限公司（下稱楊佩佩公司）於民國112年2月9日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委由楊佩佩公司以底價新臺幣（下同）1,380萬元銷售被上訴人所有之臺東縣○○市○○段0○0000地號土地及同段00000建號建物（下稱系爭房

01 地），委託銷售期間自112年2月9日起至同月16日止（下稱A
02 期間），嗣雙方以委託事項變更契約（下稱系爭變更契約）
03 書變更委託期間自112年2月16日至112年2月23日止（下稱B
04 期間）。經楊佩佩公司居間媒介議價後，被上訴人同意以1,
05 295萬元出售系爭房地予江仁豪（下稱系爭買賣），江仁豪
06 並透過楊佩佩公司轉交定金10萬元予被上訴人，系爭買賣業
07 已成立。然被上訴人事後拒絕簽約且片面終止系爭契約，楊
08 佩佩公司爰依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被上訴
09 人給付①上開成交價4%服務報酬即51萬8,000元及②上開服
10 務報酬半數即25萬9,000元之違約賠償，合計77萬7,000元；
11 江仁豪依民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還所受
12 定金共20萬元等語。並求為：(一)被上訴人應給付楊佩佩公司
13 77萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
14 息5%計算之利息。(二)被上訴人應給付江仁豪20萬元，及自起
15 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願
16 供擔保請准宣告假執行之判決。

17 二、被上訴人則以：江仁豪拒絕負擔伊所提出之房屋清理費用之
18 條件，且未能舉證已交付定金，故系爭買賣並未成立，自不
19 得請求加倍返還定金。另系爭契約為定型化契約，楊佩佩公
20 司未給予伊審閱期，依消費者保護法（下稱消保法）第11條
21 之1第1、2項規定，該契約無效；雙方復未就系爭契約期間
22 合意延長，楊佩佩公司在委託之A期間後方交付定金，應不
23 生效力，自不得請求伊給付服務報酬；縱認系爭契約有效，
24 楊佩佩公司請求成交價6%之服務報酬亦屬過高，應予酌減等
25 語置辯，並聲明：上訴人之訴及假執行聲請均駁回。

26 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上
27 訴，聲明：原判決廢棄及判如上開聲明所示；被上訴人則答
28 辯：上訴駁回。

29 四、兩造不爭執事項（見本院卷第55至56頁，並為文字之適當修
30 正）：

31 (一)楊佩佩公司與被上訴人於112年2月9日簽立原審卷第8至9頁

01 之系爭契約書，約定被上訴人將系爭房地委託楊佩佩公司銷
02 售。楊佩佩公司於112年2月9日始以LINE方式傳送上開契約
03 內容予被上訴人知悉。

04 (二)原審卷第11至16頁、第48至50頁、第52至53頁之LINE對話紀
05 錄為楊佩佩公司員工黃俊祺與被上訴人間之對話資料。

06 (三)楊佩佩公司分別於112年2月19日下午1時10分、2時40分各轉
07 帳5萬元，合計10萬元予被上訴人，匯款後被上訴人有以LIN
08 E通知確認收到。

09 (四)被上訴人於101年1月取得不動產經紀人職業證照，自該時起
10 從事不動產經紀人業務迄今。

11 (五)依原審卷第51頁系爭變更契約書所示，被上訴人就系爭房地
12 與楊佩佩公司原簽訂之系爭契約同意延展至B期間，並於特
13 約條款之欄位手寫「一般買賣服務報酬2%，現況交屋，以權
14 狀為準。」，被上訴人有於上方之審閱期及該特約條款欄位
15 處簽名，下方之受託人欄位有楊佩佩公司之用印及其員工黃
16 俊祺簽名，委託人欄位則無被上訴人之簽名用印。

17 五、本院之判斷：

18 (一)系爭契約應有效成立而屬民法居間契約性質：

19 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
20 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明
21 文。另企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
22 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規
23 定者，其條款不構成契約之內容，為消保法第11條之1第1、
24 3項前段所明定。其立法目的在維護消費者知的權利，確保
25 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
26 （最高法院110年度台上字第2837號判決意旨參照）。是倘
27 消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱企業經
28 營者未給予合理之審閱期間，對該定型化契約之效力亦不生
29 影響。

30 2. 被上訴人抗辯系爭契約書上記載112年2月5日攜回審閱4日之
31 內容不實，楊佩佩公司並未給予其契約審閱期，其係於112

01 年2月9日始收受系爭契約書面資料，系爭契約因違反消保法
02 第11條之1第1、2項規定而為無效。經查，依系爭契約書內
03 容觀之，為楊佩佩公司事先擬定用於同類委託銷售契約之條
04 款，應屬消保法所規範之定型化契約。又楊佩佩公司確實未
05 於112年2月9日簽立系爭契約前，給予被上訴人該契約審閱
06 期，系爭契約書記載「受託人業已於中華民國112年2月5日
07 攜回審閱4日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無
08 誤」等文字應為不實。然參照上開不爭執事項(一)及系爭契約
09 書內容，可知被上訴人於112年2月9日收受系爭契約書面資
10 料後，即與楊佩佩公司就委託銷售標的、銷售價格、服務報
11 酬、契約期間、違約時之賠償責任等事項協商並達成意思合
12 致，雙方並於同日簽立系爭契約。考量被上訴人職業為不動
13 產經紀人，實際從事房仲業務（見原審卷第96頁），其就不
14 動產仲介及買賣相關法規應為熟稔（參照不動產經紀業管理
15 條例第19條、第22至24條），其於簽立系爭契約時已知悉
16 審閱期間係為保障消費者知的權利，縱使楊佩佩公司就系爭
17 契約書面資料未給予該契約所載之審閱期，因被上訴人係充
18 分明瞭契約條款內容之前提下始簽立系爭契約（見原審卷第
19 8至9頁），其於簽約後並得隨時查閱系爭契約條款，而依其
20 與楊佩佩公司業務黃俊祺就本件委託銷售往來之LINE對話內
21 容（見原審卷第11至16頁、第27至28頁、第48至50頁、第52
22 至53頁），未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭
23 解契約條款或主張契約條款不公平處，已難謂被上訴人係於
24 匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，雙方訂立之
25 契約有失公平之虞。依上開說明，應認該契約審閱期不足之
26 瑕疵已經補正，被上訴人自不得以違反上開規定為由而主張
27 系爭契約無效。是以，被上訴人上開所辯並不可採，系爭契
28 約應屬有效。

- 29 3. 又依上開不爭執事項(一)內容，系爭契約係約定被上訴人將所
30 有之系爭房地委託楊佩佩公司銷售，楊佩佩公司收取服務報
31 酬，是雙方就此應成立民法居間性質之系爭契約。

01 (二)被上訴人與楊佩佩公司應有成立系爭變更契約條款並已變更
02 系爭契約部分內容：

- 03 1. 楊佩佩公司主張其與被上訴人已簽立系爭變更契約延展委託
04 銷售期間至112年2月23日止，系爭契約於B期間內仍為有
05 效。被上訴人則以其未於該變更契約書委託人欄位簽名，不
06 同意該變更內容，故系爭變更契約未成立等語置辯。
- 07 2. 經查，被上訴人於系爭變更契約書上方記載「受託人業已於
08 中華民國112年2月12日攜回審閱4日，並已充分瞭解本契約
09 書及其附件之內容無誤」及在中段變更契約條款包括①委託
10 價額由1,380萬元調降為1,300萬元、②委託期間由A期間延
11 展至B期間、③服務報酬由成交價額4%減為2%等欄位均簽名
12 確認。參酌被上訴人與黃俊祺於111年2月18、19日LINE對話
13 內容（下稱系爭對話內容）「被上訴人：盧很久最後同意降
14 5萬，1295當給買方做屋頂防水的費用。可以的話就直接成
15 交簽約了。黃俊祺：我們這溝通看看。被上訴人：0
16 K！...。被上訴人：斡旋金多少要先轉訂金，這個動作要做
17 完才底定唷。黃俊祺：雙方合意成交價1295萬，一般買賣，
18 服務費2%，不負瑕疵擔保，面積以權狀為準。斡旋金10萬
19 元，再麻煩提供帳號，我先把10萬轉定給您ok嗎？。被上訴
20 人：訂金10萬。目前付款條件期款怎樣也要讓我知道呦。0
21 K！」（見原審卷第11至16頁），顯示雙方於B期間尚有持續
22 洽談系爭買賣簽約及交付訂金事宜，被上訴人提供定金匯入
23 之帳戶並收受定金等（見原審卷第27至28頁）客觀事實，已
24 可推知被上訴人與楊佩佩公司確實有以簽署系爭變更契約之
25 方式變更系爭契約部分條款，被上訴人並於B期間內持續接
26 受楊佩佩公司提供之居間服務，雙方就系爭變更契約條款已
27 非單純磋商階段，而有依變更後約定內容為事實上之履約行
28 為，縱使被上訴人未於系爭變更契約書下方委託人欄位簽
29 章，然系爭契約為居間性質而屬諾成契約，並未要求須以當
30 事人簽章作為契約成立之要件，故被上訴人上開抗辯應無理
31 由。

01 3. 據上，本院審酌上開事證，認被上訴人與楊佩佩公司應有成
02 立系爭變更契約條款變更系爭契約部分內容，約定委託銷售
03 底價為1,300萬元，委託期間延展至112年2月23日，服務報
04 酬為成交價2%。

05 (三)被上訴人因楊佩佩公司提供系爭買賣締約機會，而與江仁豪
06 成立系爭買賣：

07 1. 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
08 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
09 契約即為成立。民法第345條定有明文。

10 2. 上訴人主張其於系爭契約委託銷售期間內提供被上訴人系爭
11 買賣締約機會，被上訴人因而與江仁豪就系爭房地以1,295
12 萬元成立買賣，為被上訴人所否認。但被上訴人先於112年2
13 月19日與楊佩佩公司簽立系爭契約，由楊佩佩公司業務黃俊
14 祺為被上訴人提供居間服務銷售系爭房地，之後江仁豪與嘉
15 家不動產經紀有限公司（下稱嘉家公司）於112年2月13日簽
16 立不動產買賣意願書，委由嘉家公司提供居間仲介承購系爭
17 房地之服務，契約期間至同月28日止，並支付斡旋金10萬元
18 等節，有不動產買賣意願書附卷可參（見原審卷第10頁）。
19 再由系爭對話內容，可知楊佩佩公司業務黃俊祺已將出現買
20 方、買方出價及支付斡旋金等資訊均告知被上訴人，被上訴
21 人明白表示「降5萬1295當給買方做屋頂防水的費用」、「
22 「可以的話就直接成交約簽約了」，並要求「斡旋金多少要
23 先轉訂金，這個動作要做完才底定」，經黃俊祺回報確認買
24 方同意以1,295萬元成交（見原審卷第11、13頁），並將買
25 方原給付之斡旋金10萬元轉作定金匯入被上訴人提供之帳
26 戶。是可推知楊佩佩公司與嘉家公司將彼此持有之不動產仲
27 介標的資訊相互流通，楊佩佩公司受被上訴人委託銷售，透
28 過嘉家公司找到買方江仁豪，兩家公司各別就所服務客戶提
29 出買賣條件之搓合，並分別回報委託之客戶。由上開事證綜
30 合以觀，被上訴人確實透過楊佩佩公司業務黃俊祺之居間服
31 務，與江仁豪透過嘉家公司人員，就系爭房地相互談妥買賣

01 條件，最終約定買賣價金為1,295萬元，買賣雙方同意於111
02 年2月19日支付或收受定金10萬元，而成立系爭買賣。

03 3. 至被上訴人辯稱江仁豪拒絕負擔房屋清理費用，且未舉證已
04 交付定金，否認系爭買賣成立，並提出其與黃俊祺LINE對話
05 資料為證（見原審卷第52至53頁）。然查，上開對話內容
06 「黃俊祺：剛剛大致上有跟媽媽核對過留下來的東西了，上
07 面這個衣櫥本來說不要，現在買方要希望留下來。成長桌椅
08 可以不用。被上訴人：OK！到時候再麻煩列一下要留的家具
09 清單。黃俊祺：OKAY！被上訴人：家裡表示這些東西可以留
10 給買方，但是其他我們自己私人物品及不列在上面的項目帶
11 走後，剩下的要請買方再請清潔或是換新設備時廠商收走。
12 黃俊祺：買方希望只留下列表上的，其於（餘）要清空，去
13 家裡有跟媽媽提過。因為東西是真的比較多...希望廢棄物
14 跟垃圾可以先清掉。被上訴人：這樣可能有點誤解本意了～
15 那我們可固定物以外的可能會先請二手傢俱跟家電商把這些
16 上列還有殘餘價值品回收轉賣後的錢用來清運。」，顯示被
17 上訴人最終同意系爭房地屋內固定物以外之物品由其清除之
18 條件，並無其所謂雙方無共識之情。又就定金部分，嘉家公司
19 曾於112年3月9日寄發存證信函予被上訴人，告知系爭房地
20 價格已經談定為1,295萬元，被上訴人已收受定金10萬
21 元，要求被上訴人應履行簽定買賣契約之義務，該存證信函
22 於隔日送達被上訴人，有該存信證函及收件回執各1份附卷
23 可證（見原審卷第17至19頁），並有上開定金之轉帳交易明
24 細及相關LINE對話紀錄（見原審卷25至28頁）可為佐證，可
25 證明楊佩佩公司轉匯予被上訴人之定金，確實為江仁豪所支
26 付，故被上訴人前揭所辯，應屬無據。

27 4. 承上，上訴人主張楊佩佩公司已提供系爭買賣之締約機會予
28 被上訴人，且於約定委託銷售之B期間內，被上訴人與江仁
29 豪於112年2月19日達成以1,295萬元買賣系爭房地，並支付
30 定金10萬元之事實，應堪認定。

31 (四)楊佩佩公司依系爭契約第8條第3項第2款約定得請求之金

01 額：

02 1. 系爭契約第8條第3項第2款約定「專任委託之遵守：有下列
03 情形之一者，均視為乙方（即楊佩佩公司）已完成居間仲介
04 之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即
05 被上訴人）仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立
06 即全額一次支付予乙方。...②委託期間內，因可歸責於甲
07 方之事由而片面終止委託契約關係者。」（見原審卷第9
08 頁）。

09 2. 楊佩佩公司主張其已依系爭契約約定提供被上訴人締約機
10 會，但因可歸責於被上訴人事由片面終止系爭契約，依上開
11 約定請求被上訴人給付①系爭房地成交價4%服務報酬即51萬
12 8,000元及②該服務報酬半數即25萬9,000元，合計77萬7,00
13 0元。被上訴人則辯稱楊佩佩公司並未就系爭買賣後續之簽
14 約、過戶、點交等流程提供服務，顯已節省甚多成本及人事
15 費用，故其就系爭契約所提供勞務價值，原約定報酬顯屬過
16 高，應予酌減等語。

17 3. 經查：

18 (1)楊佩佩公司就成交價4%服務報酬請求部分：

19 ①按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
20 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
21 付者，不得請求返還。民法第572條定有明文。

22 ②經查，楊佩佩公司與被上訴人成立系爭契約，並提供系爭買
23 賣締約機會，被上訴人因此與江仁豪成立系爭買賣，另楊佩
24 佩公司與被上訴人已以系爭變更契約將被上訴人所應負之服
25 務報酬減為成交價2%，均如上述，而被上訴人無正當事由拒
26 絕履約，屬系爭契約第8條第3項第2款所稱「可歸責於甲方
27 事由而片面終止系爭契約」之情形，故楊佩佩公司依上開約
28 定，請求被上訴人給付成交價2%即25萬9,000元（計算式：1
29 295萬×2%=259,000）之服務報酬，應屬有據，至其依變更
30 前約定之成交價4%計算請求服務報酬，則不應准許。

31 ③被上訴人請求酌減服務報酬部分，查本件因系爭房地出賣人

01 即被上訴人無正當事由而違約不賣，致買賣雙方未能繼續完
02 成系爭買賣契約之履行。外觀上楊佩佩公司確實因此省卻本
03 需處理之書面契約簽署、履保手續、系爭房地過戶、點交等
04 事務所需之人事及勞務費用。然互核系爭契約、上開意願書
05 及系爭對話內容（見原審卷第8至16頁、第27至28頁、第48
06 至50頁、第52至53頁），可知楊佩佩公司於接受被上訴人委
07 託銷售系爭房地後，即積極與嘉家公司合作找尋買家，並有
08 協調看屋、磋商雙方買賣價格及條件、轉交定金等事宜，已
09 為被上訴人完成系爭居間契約之主要給付內容，且楊佩佩公
10 司於委託銷售期間亦將約定之服務報酬由成交價4%降至2%
11 （見原審卷第8頁、第51頁），並未違反內政部不動產仲介
12 經紀業報酬計收標準（成交價6%上限）之規定，亦低於一般
13 委託仲介買賣不動產賣方通常須給付成交總價款4%服務報酬
14 之常態。本院審酌上情，認本件既可歸責於被上訴人事由違
15 約不賣，致楊佩佩公司未能就後續事宜處理以完成系爭買賣
16 交易，惟其已花費相當勞務成本，其請求以成交價2%計算服
17 務報酬25萬9,000元，經核尚屬合理，並無過高而顯失公平
18 之處。

19 (2)楊佩佩公司就原約定服務報酬半數請求部分：

20 ①按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。約定
21 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。為民法第250
22 條第1項、第252條所明定。雙方約定之違約金債權，於有違
23 約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲
24 罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思
25 定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
26 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
27 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
28 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
29 約金是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者則
30 非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約
31 時之一切情狀（最高法院111年度台上字第2334號判決意旨

參照)。

②經查，依系爭契約第8條第3項第2款約定內容觀之，被上訴人於委託銷售期間因有可歸責事由而片面終止系爭契約時，除應給付⊖原約定服務報酬金額外，尚需給付⊖該約定服務報酬之半數金額予楊佩佩公司。又系爭契約被上訴人依約履行時，楊佩佩公司得獲取之利益為「原約定服務報酬」，但被上訴人違約時，楊佩佩公司除可取得「原約定服務報酬」外，尚可獲得上開⊖約定之款項，可見雙方約定就上開⊖約定應為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金。

③被上訴人以楊佩佩公司此部請求金額過高，請求酌減，本院審酌楊佩佩公司因被上訴人違約實際上未完成系爭契約約定之後續服務，已節省部分之勞務成本，而楊佩佩公司自112年2月9日簽立系爭契約後，迄至同年月19日居中媒合成立系爭買賣之期間不長，對於該公司人力勞務成本浪費應為有限，再參以楊佩佩公司就系爭契約履約時可獲取之契約利益即為原約定之服務報酬，楊佩佩公司業已請求，並經本院認此部請求有理由，已如前述，楊佩佩公司於本件所受之損害已有所填補，楊佩佩公司依上開約定另請求約定服務報酬之半數即12萬9,500元（計算式：259,000÷2=129,500）作為違約賠償，確實過高，本院參酌上情，認楊佩佩公司就上開⊖約定得請求之懲罰性違約金金額應酌減至2萬1,000元，較為合理。

4. 是以，楊佩佩公司依系爭契約第8條第3項第2款約定，得請求之金額應為⊖原約定服務報酬25萬9,000元、及⊖懲罰性違約金2萬1,000元，合計為28萬元。楊佩佩公司其餘金額之請求，則無理由。

(五)江仁豪依民法第249條第3款規定得請求金額：

1. 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第3款定有明文。

2. 查江仁豪與被上訴人已成立系爭買賣契約，且已給付被上訴

01 人10萬元定金，因可歸責於被上訴人事由該契約未履行，已
02 如前述，故江仁豪依上開規定，請求被上訴人加倍返還定金
03 共20萬元，應屬有據。

04 六、綜上所述，楊佩佩公司與被上訴人成立之系爭契約應為有
05 效，楊佩佩公司於委託銷售期間內已提供被上訴人系爭買賣
06 之締約機會，江仁豪並已透過楊佩佩公司轉交定金予被上訴
07 人，被上訴人與江仁豪已成立系爭買賣，被上訴人違約不
08 賣。從而，楊佩佩公司依系爭契約第8條第3項第2款約定，
09 請求被上訴人給付28萬元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌
10 日即112年6月7日（見原審卷第3頁）起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息；及江仁豪依民法第249條第3款規定，得請求
12 被上訴人加倍返還定金共20萬元，及自起訴狀繕本送達被上
13 訴人翌日即112年6月7日（見原審卷第3頁）起至清償日止，
14 按年息5%計算之利息等，均為有理由，應予准許，楊佩佩公
15 司逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准
16 許部分，為上訴人敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，自有
17 未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
18 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一至三項所示。又原審
19 就上開不應准許部分，為楊佩佩公司敗訴之判決，並無不
20 合，楊佩佩公司執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
21 判，為無理由，應駁回此部分上訴。

22 七、據上論結，本件楊佩佩公司上訴為一部有理由，一部無理
23 由；江仁豪上訴為有理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

25 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

26 法官 廖曉萍

27 法官 鍾志雄

28 以上正本係照原本作成。

29 本件不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

31 書記官 蔣若芸