臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第47號

上訴人 花蓮中山不動產企業社

法定代理人 溫文雅

訴訟代理人 吳育胤律師

複代理人 曾泰源律師

被上訴人 邱華珍

訴訟代理人 魏辰州律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年7月25日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第159號第一審判決提起上訴，本院於113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍拾玖萬肆仟元，及自民國113年3月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國113年1月6日簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭契約）書，約定被上訴人委託伊以新臺幣（下同）1,980萬元價格銷售門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），被上訴人給付成交價額3%為服務報酬，委託銷售期間為113年1月6日至7月5日。惟被上訴人於113年2月間自行將系爭房屋賣出，依系爭契約第8條第3項第1款（下稱A條款）及第5條第1項約定仍應給付按上開金額3%計算之服務報酬59萬4,000元（計算式：1,980萬×3%）。爰依上開約定，求為命被上訴人應給付伊59萬4,000元，及自113年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人簽約前未給予伊審閱期間且未解釋系爭契約條文內容，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之

01 1第3項規定，A條款不構成契約內容。又A條款約定之違約金
02 過高，應依民法第251、252條規定酌減等語置辯，並聲明：
03 上訴人之訴駁回。

04 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴並聲明：原
05 判決廢棄。被上訴人應給付上訴人59萬4,000元，及減縮自
06 本件支付命令送達翌日即113年3月19日起至清償日止，按年
07 息5%計算之利息。被上訴人則答辯：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第110至111頁、第133頁，並
09 為文字之適當修正）：

10 (一)系爭房屋原為被上訴人所有，於113年2月26日以買賣為原因
11 移轉登記為訴外人林品棋所有（土地建物登記謄本所載該買
12 賣原因發生日為113年2月6日）。

13 (二)兩造於113年1月6日簽立居間仲介性質之系爭契約書（含標
14 的物現況說明書），約定被上訴人委託上訴人專任銷售系爭
15 房屋，委託銷售期間為113年1月6日至7月5日，系爭契約第2
16 條約定委託銷售價為1980萬元（本院卷第31頁），第5條第
17 1、3項約定居間仲介買賣成立時被上訴人應給付成交價額3%
18 之服務報酬（本院卷第31頁）。上開書面資料係上訴人營業
19 員王靜雪當日交付被上訴人，被上訴人於該日即於其上簽
20 名，王靜雪為上訴人負責處理銷售系爭房屋業務。

21 (三)兩造簽立系爭契約後，被上訴人均係透過胞弟邱乾峰與上訴
22 人接洽處理本件委託銷售事宜。原審卷第73至81頁對話資料
23 為王靜雪與被上訴人胞弟邱乾峰通訊軟體LINE對話資料。邱
24 乾峰於113年2月2日通知上訴人，被上訴人已自行將系爭房
25 屋出售。

26 五、本院之判斷：

27 (一)被上訴人於簽立系爭契約書時應已知悉係「專任」委託上訴
28 人銷售系爭房屋，A條款約定應屬有效：

29 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
30 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明
31 文。另企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以

01 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規
02 定者，其條款不構成契約之內容，為消保法第11條之1第1、
03 3項前段定有明文。其立法目的在維護消費者知的權利，確
04 保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
05 會（最高法院113年度台上字第1175號判決意旨參照）。是
06 倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱企業
07 經營者未給予合理之審閱期間，對該定型化契約之效力亦不
08 生影響。又A條款（見本院卷第33頁）約定：委託期間內，
09 甲方（即被上訴人）自行將本契約不動產標的物出售或另行
10 委託第三人居間仲介者，視為乙方（即上訴人）已完成居間
11 仲介之義務，甲方仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並
12 應立即全額1次支付予乙方。

13 2. 被上訴人抗辯系爭契約書上記載113年1月3日攜回審閱3日之
14 內容不實，上訴人並未給予其契約審閱期，其係113年1月6
15 日簽約當時始看到契約書內容，故系爭契約違反消保法第11
16 條之1第1、3項規定，A條款約定不構成契約內容。經查，依
17 系爭契約書內容觀之，為上訴人事先擬定用於同類委託銷售
18 契約之條款，應屬消保法所規範之定型化契約。又上訴人確
19 實未於113年1月6日簽立系爭契約前，給予被上訴人該契約
20 審閱期（不爭執事項(二)），系爭契約書記載「委託人業已於
21 中華民國113年1月3日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書
22 及其附件之內容無誤」等文字（見本院卷第31頁）應為不
23 實。

24 3. 次查，本件係邱乾峰因投資被詐騙欠款1,000多萬元，每月
25 需付利息約30萬元，急需用錢，經被上訴人同意而欲出售系
26 爭房屋以還債，邱乾峰於113年1月6日聯繫上訴人營業員王
27 靜雪至系爭房屋處後，與被上訴人3人共同洽談委託銷售該
28 屋事宜（見本院卷第15頁、第143至144頁、第139頁、第194
29 頁）。證人王靜雪證稱：當下已有向被上訴人及邱乾峰說明
30 本件委託銷售是專任，如果有別家業務的客戶要買，我也願
31 意配件也就是業績對分，簽約過程中已有將委託期間、服務

01 費%數、房屋現況說明書、及「專任」不能違約等契約內容
02 重點告知被上訴人，簽約完也有將契約書交給他們（見本院
03 卷第139至141頁），與證人邱乾峰所述：簽約時王靜雪完全
04 沒有解釋契約條文，只談了我們要賣的價位，沒有討論服務
05 費，王靜雪未告知本件是「專任」及委託期間、審閱期。我
06 印象中被上訴人沒有看系爭契約書，因為字太多，其實她也
07 看不懂。本件原則上就是要給王靜雪做，但王靜雪有說若有
08 其他仲介也可以配件（見本院卷第145至149頁）等之簽約過
09 程固有齟齬，惟查系爭契約簽約後，同日下午上訴人立即辦
10 理刊登系爭房屋銷售廣告並以通訊軟體LINE簡訊告知邱乾
11 峰，邱乾峰就此回覆「王小姐（即王靜雪）！就麻煩妳好
12 了，不會給任何其他人做的，放心，只希望能快點賣出」
13 （見本院卷第43頁），甚至邱乾峰於113年2月2日主動通知
14 王靜雪已自行出售系爭房屋（見本院卷第57頁）後並向上訴
15 人加盟總公司客訴否認簽「專任」委託銷售契約（見原審卷
16 第221至222頁、第79頁），被上訴人於同年月4日向王靜雪
17 安撫解釋時之對話內容：「...被上訴人：請高抬貴手。...
18 王靜雪：我們公司20幾個人，那個廣告花多少錢，他（即邱
19 乾峰）跟我說我沒給妳簽專任，是口頭的。妳現在是在作夢
20 嗎？...我那天去妳們家，跟他（即邱乾峰）說了以後，他
21 說那他寫，我說不行，我問你姊姊（即被上訴人）在家嗎？
22 他說在樓上，那請你姊姊下樓，妳下來之後，我又講了一
23 遍，因為妳這個有欠錢，很複雜。被上訴人：是，很複
24 雜。...王靜雪：我說我來處理，如果有人來配件，頂多我
25 業績跟他分，獎金大家平分。被上訴人：對。」（見本院卷
26 第121頁）、「...被上訴人：對不起，對不起，我們都急
27 了，我弟弟剛剛也被我逼急了，我沒想到也那麼糊塗，我
28 『應該』跟妳講說因為這房子不是很好賣，『應該』說簽一
29 般委託，真的賣不出去...」（見本院卷第123頁），已見簽
30 約當日已討論專任或一般委任之差異，被上訴人雖有疑慮，
31 但最終在上訴人同意可由他人配件報酬平均分潤情形下，選

01 擇專任銷售模式，與邱乾峰上開LINE對話表示「不會給任何
02 其他人做的」內容吻合，而被上訴人對於王靜雪隔日在電話
03 中所稱：「那天你們那寫的一清二楚，看完簽完名，再給你們
04 們看一次，再撕一份給你們，還說委託不能超過半年...」
05 亦未否認（見本院卷第127頁），可見王靜雪於簽約前已明
06 確告知被上訴人本件為「專任」委託銷售，被上訴人閱覽知
07 悉系爭契約條款後始簽立該契約書。

- 08 4. 至於被上訴人抗辯除委託期間、服務費成數、房屋現況說明
09 書等外，王靜雪簽約過程並未向被上訴人說明系爭契約條款
10 及審閱期意義等，主張A條款不構成契約內容等語（見本院
11 卷第196頁）。然本件係被上訴人及邱乾峰因債務問題主動
12 聯繫上訴人業務員王靜雪到家中洽談委託銷售系爭房屋事
13 宜，依證人邱乾峰證述被上訴人為高中畢業學歷，先前已有
14 委託仲介買過2、3筆不動產之經驗（見本院卷第143、147
15 頁），實難諉為不知委託仲介銷售不動產時需支付仲介服務
16 報酬並於簽約時約定報酬計價方式（即按委託銷售金額成數
17 計算報酬），依王靜雪上開證述及其與被上訴人前揭對話內
18 容，王靜雪於簽約前確實已告知系爭契約內容，被上訴人並
19 閱覽知悉各條款內容後，雙方始簽約，是以，縱使上訴人就
20 系爭契約書面資料未給予該契約所載之審閱期，因被上訴人
21 係知悉契約條款內容之前提下始簽立系爭契約，其於簽約後
22 取得該契約書資料（見本院卷第147頁），並得隨時查閱系
23 爭契約條款，而依兩造各自代理人即王靜雪與邱乾峰間就本
24 件委託銷售往來之LINE對話內容（見本院卷第43頁、第55至
25 57頁），被上訴人於自行出售系爭房屋前未曾主張契約審閱
26 期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款不
27 公平處，已難謂被上訴人係於匆忙間訂立契約而不知該契約
28 之相關權利義務，雙方訂立之契約有失公平之虞。依上開說
29 明，應認該契約審閱期不足之瑕疵已經補正，被上訴人自不
30 得以違反上開規定為由而主張A條款不構成契約內容。是
31 以，被上訴人上開所辯並不可採，A條款應屬有效。

01 (二)上訴人得依A條款約定請求被上訴人給付報酬：

02 1. 被上訴人既於系爭契約委託銷售期間之113年2月間將系爭房
03 屋自行出售他人（不爭執事項(一)、(三)），依A條款約定，仍
04 應給付依第5條第1項約定計算之服務報酬（即以售價1980萬
05 元 $\times$ 3%=59萬4,000元），故上訴人依該約定請求被上訴人給
06 付該款項，應屬有據。

07 2. 被上訴人辯稱A條款屬違約金性質，上訴人實際履約期間僅
08 占原約定期間約6分之1，付出勞力費用甚微，依民法第25
09 1、252條規定應予酌減等語。然查，系爭契約第8條第3項係
10 就被上訴人符合約定條款之行為時，視為上訴人已完成居間
11 仲介之義務，被上訴人仍應給付原約定之報酬，並非被上訴
12 人應負擔損害賠償或給付違約金之約定。故被上訴人主張A
13 條款為違約損害賠償約定，屬違約金性質，依上開規定請求
14 酌減，並無理由。

15 六、綜上所述，上訴人依A條款約定，請求被上訴人給付59萬4,0
16 00元，及自本件支付命令送達翌日即113年3月19日（見原審
17 卷第103頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，
19 自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有
20 理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二項所示。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
23 明。

24 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

26 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

27 法官 廖曉萍

28 法官 鍾志雄

29 以上正本係照原本作成。

30 本件不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日