

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度簡上字第46號

上訴人 詹順清

訴訟代理人 李春卿律師

複代理人 徐佩琪律師

被上訴人 昱信不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳志宏

訴訟代理人 林士桔

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於民國112年5月17日本院基隆簡易庭112年度基簡字第82號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於112年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣（下同）2,820元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：上訴人於111年6月4日與被上訴人簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委賣契約），委託被上訴人居間銷售其所有門牌號碼新北市○○區○○路00號13樓之編號A03棟房屋暨所坐落基地（下稱系爭房地），約定銷售總價為350萬元，委託期間自111年6月4日起至111年12月31日止，同日上訴人並另簽訂「委託銷售契約內容變更同意書」（下稱價格變更同意書），將銷售總價調整為300萬元。嗣被上訴人於111年11月9日覓得買方張偉乾（下逕稱張偉乾）願以310萬元價格購買系爭房地，並以現金支付6萬2,000元定金予被上訴人，被上訴人於同日即向上訴人回報，兩造於同年11月12日在系爭房地內協商簽訂不動產買賣契約時，被上訴人當場提出張偉乾所簽立之購屋承諾書交予上訴人審閱，詎上訴人於審閱後拒絕出售系爭房地，並拒絕出面與張偉乾簽訂不動產買賣契約，被上訴人乃依系爭委賣契

01 約貳、甲乙雙方之權利義務第6條第5項第4款、第7條第2項
02 約定，請求上訴人給付依系爭房地實際銷售總價310萬元之
03 6%計算之違約金18萬6,000元等語。

04 二、上訴人於原審答辯：兩造於111年6月4日簽訂系爭委賣契約
05 後，被上訴人向上訴人聲稱若簽署價格變更同意書將底價改
06 為300萬元更有談判之依據，待買方出現後，再就細節磋
07 商，若上訴人同意交易條件，如仲介費、土地增值稅、房地
08 合一稅等，會附上斡旋金、同意書讓上訴人簽收。嗣被上訴
09 人於同年11月9日向上訴人通知張偉乾願意出價310萬元，要
10 求上訴人出面簽訂不動產買賣契約，兩造於同年12日在系
11 爭房地見面，然被上訴人並未提出任何相關文件供上訴人閱
12 覽，亦未提出斡旋金、支票或購屋承諾書，也未提及交易細
13 節，只是要與上訴人約定簽約時間。上訴人當下認為不符合
14 交易程序，無法接受，迄同年12月22日被上訴人才在寄給上訴
15 人的存證信函附上購屋承諾書。系爭委賣契約屬定型化契
16 約，其壹、銷售條件第4條第1項剝奪上訴人議約決定權，只
17 以「買方出價達到委託價格」為契約成立生效之要件，顯屬
18 以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無
19 拒絕締約餘地之情況，依消費者保護法（下稱消保法）第12
20 條第1項規定，應認該條款違反誠信原則且對消費者顯失公
21 平而無效。被上訴人既未完成居間服務，其所援引之契約約
22 定亦屬無效，上訴人即無支付服務費之義務可言等語，並請
23 求判決駁回被上訴人之訴。

24 三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判令上訴人
25 應給付被上訴人18萬元，並依職權為假執行暨上訴人供擔保
26 後得免為假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴（此部分
27 被上訴人未上訴，業已確定，非本院審理範圍）。上訴人就
28 其敗訴部分不服，提起上訴，並為上訴聲明：(一)原判決不利
29 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
30 訴駁回。並補陳略以：

31 (一)系爭委賣契約違反定型化契約的審閱期規定，實際上被上訴

01 人並未給予上訴人審閱期，係當場簽立，企業經營者如主張
02 符合該規定，就其事實應負舉證責任，被上訴人未盡舉證之
03 責，應承擔不利益之結果，原審於此未加審理，顯與消保法
04 第11條之1第1項、第2項與第17條之1規定相違。

05 (二)系爭委賣契約壹、銷售條件第4條第1項所定「買方出價達到
06 委託價格，買賣契約成立」條款，屬定型化契約不應記載事
07 項，因房地買賣契約必要之點絕非只有價金，雙方在議約交
08 涉時，常會涉及小公、大公等面積之計算方式、陽台是否外
09 推、是否有違章增建物、是否為凶宅、是否漏水、有無其他
10 瑕疵、是否分期給付及清償期、交付方法等重要買賣條件，
11 現卻被房仲業窄化，賣方因而喪失締約決定權，有違誠信原
12 則。又本件委賣時稅金部分尚在商議中，原審未審酌本件
13 「擬制」買賣契約生效之霸王條款，違反定型化契約不得記
14 載事項、消保法第12條第2項第2款規定，對消費者顯失公
15 平，應屬無效等語。

16 四、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。陳述除與原判決記載相同
17 外，補陳略以：系爭房地是上訴人於108年10月25日經被上
18 訴人仲介購買取得，而系爭委賣契約簽訂前確有先拿空白專
19 任委託銷售契約書到系爭房地給上訴人閱覽，之後電話聯
20 繫，到111年6月4日簽立。契約內容皆符合政府應記載事項
21 或不得記載事項之規定，依專任委託銷售契約之精神，在合
22 約期限內賣方當可隨時不賣或賣給任何人，只要向仲介公司
23 解約並依約支付解約金即可，而上訴人未解約卻在被上訴人
24 找到符合其銷售條件之買方時才違約反悔不賣。系爭房地買
25 賣契約成立相關條件，被上訴人已依上訴人填寫之不動產說
26 明書現況調查表製作不動產說明書，經買方簽名確認為買賣
27 契約內容之一部，房屋買賣雙方應負擔之相關費用，均有事
28 先詳細告知雙方，倘需經賣方親自面試才決定出賣與否，與
29 現行房地產買賣交易習慣不符等語。

30 五、上訴人對於被上訴人主張兩造於111年6月4日簽訂系爭委賣
31 契約，由上訴人委託被上訴人居間銷售系爭房地，約定銷售

01 總價為350萬元，委託期間自111年6月4日起至111年12月31
02 日止，並於同日簽訂價格變更同意書，將銷售總價調整為30
03 0萬元及被上訴人於111年11月9日覓得張偉乾願以310萬元價
04 格購買系爭房地並支付6萬2,000元定金予被上訴人之事實並不
05 爭執，惟仍以前開情詞置辯，是本件應審酌者為：兩造簽
06 訂之系爭委賣契約之居間性質為何？有無違反消保法第11條
07 之1第1項審閱期規定？系爭委賣契約壹、銷售條件第4條第1
08 項（下稱系爭條款）是否違反消保法第12條第1項及第2項第
09 2款規定而無效？被上訴人得否請求違約金？

10 六、本院判斷；

11 (一)首按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
12 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」，民法第565條
13 定有明文。即本法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機
14 會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，僅以
15 為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒介居間，則以於訂約
16 時周旋於他人之間為之說合為必要。依所謂不動產委託銷售
17 者，係指委託人將其所有之不動產，約定一定範圍之銷售價
18 格，委託受託人得於一定期間內，代為尋找買主，於成交
19 後，支付報酬與受託人之契約。觀諸兩造所簽訂之系爭委賣
20 契約內容，本件被上訴人係「居間媒介」他人與上訴人訂立
21 不動產買賣契約，其任務乃斡旋於買賣雙方之間，折衷協調
22 並為之說合，以促成雙方買賣契約之成立，是系爭委賣契約
23 核其性質應為媒介居間，而非報告訂約機會之報告居間。

24 (二)次按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
25 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「違反第一
26 項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條
27 款仍構成契約之內容」、「企業經營者與消費者訂立定型化
28 契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責
29 任」，消保法第11條之1第1、3項、第17條之1分別定有明
30 文。次按私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真
31 正，民事訴訟法第358條第1項前段亦有明定。考其立法理由

明載「私證書苟為相對人所不承認者，立證人不能不立證其為真正證書，然有當事者簽名之書狀，其簽名如正確，則未有反證以前，可信當事者已為書狀所揭之陳述」等詞。又「法律上推定之事實無反證者，無庸舉證」，此觀同法第281條可明，是如立書人已於文書簽章者，自可認其有承認文書內容為真正之意思，倘欲抗辯其文義內容與真實不符，當由「立書人」更舉反證以推翻該文書之形式有效性，為事理之當然。上訴人主張兩造簽訂系爭委賣契約前未予其審閱期，為被上訴人所否認，查系爭委賣契約乃被上訴人預定與不特定多數不動產出賣人訂定同類專任委託銷售契約之用，性質屬定型化契約，其頁首以加框之方式記載「本定型化契約及其附件於中華民國111年6月1日經委託人攜回審閱3天（不得少於3日）」，上訴人並於該條款旁之「委託人簽章」欄簽名（詳本院卷第53頁），為上訴人所不爭執，堪認被上訴人就其主張已提供上訴人審閱期之事實已盡舉證之責，揆諸上開說明，應推定該記載內容為真正，上訴人雖辯稱並無審閱期，惟未能提出任何反證以實其說，自難僅憑上訴人空言否認而推翻上開推定。是以，上訴人辯稱系爭委賣契約違反消保法第11條之1第1項有關審閱期規定，尚難憑採。

(三)復按「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：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」，消保法第12條第1項、第2項第2款分別定有明文。而該法施行細則第13條規定：「定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」。衡諸現代社會中，個人日常生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由交易雙方個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定型化契約即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言之，定型化契約係現代社會必需之

交易方式，並非僅因企業經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思合致而訂立之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號民事判決意旨參照）。是以，消費者於締約時是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則對消費者顯失公平而無效。而查：

- (1)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立」、「契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限」，民法第153條第1項前段、第154條第1項分別定有明文。所謂要約，係以訂立契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得確定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾而成立契約；而要約之引誘，僅在引發相對人為要約之意思通知，表意人無意受其所表示內容之拘束，仍保留其締約與否之決定權，必須經自己承諾後，契約始能成立（最高法院109年度台上字第2579號、第1792號、85年度台上字第2681號民事判決意旨可參）。二者之差異，則應考量表示內容具體詳盡之程度、

磋商過程、交易慣例等，解釋當事人之真意以為區別。本件系爭委賣契約壹、銷售條件第4條第1項：「若買方同意本契約書甲方（即上訴人）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立。」（即系爭條款），綜觀系爭委賣契約就上訴人銷售條件即委賣標的（含不動產現況說明書）、附贈現有設備（含熱水器、冰箱、冷氣等）、銷售總價、價款支付方式及時間（第1至3期簽約備證至尾款之支付比例等）、定金之收取及效力等買賣契約必要之點，均已具體詳盡載明，對照同條第2項：「買方變更甲方之銷售條件時，甲方同意買方應支付附停止條件定金。但附停止條件定金須在甲方同意依買方之購屋條件出售並於『附停止條件定金委託書』上簽認時，方生定金效力」、第3項：「甲方同意依買方購屋條件出售並簽署『附停止條件定金委託書』或簽署『內政部版要約書』並送達買方時，或買方依第一項簽署『購屋承諾書』時，買賣契約已有效成立」（詳原審卷第19頁），佐以購屋承諾書載明「買方同意賣方全部之售屋要約條件」、「不動產現況說明書為買賣契約之一部分」（詳原審卷第27-29頁）。可知，如買方欲變更系爭委賣契約之銷售條件尚需上訴人簽認而為承諾，買賣契約始告成立，如買方同意其銷售條件逕行簽立購屋承諾書，即無須經上訴人簽認。衡以，不動產仲介實務上有「一般委託銷售契約」與「專任委託銷售契約」之分別，系爭委賣契約乃專任委賣契約，被上訴人為唯一之銷售管道，且得同時接受買方承購之委託，堪認上訴人委託被上訴人銷售系爭房地所為對外之出賣表意，應解為要約之意思表示，而非要約之引誘。上訴人固辯稱稅金尚在商議中，然系爭委賣契約貳、甲乙雙方之權利義務第1條甲方（即上訴人）義務第10項已載明土地增值稅、房地合一所得稅由上訴人負擔。買方應負擔之印花稅、契稅亦載明於「買方購屋費用參考表」且經張偉乾簽章（詳本院卷第61頁、原審卷第21頁），並無不明確之情。準此，上訴人應受自己要約效力所拘束。

01 (2)不動產委託銷售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託
02 人所定價格及付款方式購買不動產」，至於買方之身分為
03 何，除非有特別之約定，委託人應無權要求須事先會面協
04 商。本件上訴人委託被上訴人銷售系爭房地，並未特別約定
05 買方身分（系爭委賣契約壹、銷售條件約定內容，未見兩造
06 就此有何特別磋商之合意），則上訴人所著重者自係在買方
07 是否願意以委託銷售總價及付款方式購買系爭房地，至買方
08 之身分，本非系爭委賣契約所著重者，此種交易模式，並未
09 影響上訴人之締約自由。

10 (3)被上訴人為不動產仲介業者，為完成尋找買受人、媒介買賣
11 雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相
12 當之行銷費用與成本，如任令上訴人得任意拒絕簽訂買賣契
13 約，反對被上訴人有失公平。是系爭委賣契約壹、銷售條件
14 第4條第1項約定買方如簽署「購屋承諾書」者，毋庸經甲方
15 簽認，買賣契約已有效成立，堪認被上訴人如能居間協調使
16 委託人與買方經由其磋商而就系爭委賣契約重要事項達成合
17 意，即已達媒介就緒之程度，其請求居間報酬之條件應認已
18 成就，即課予上訴人應與買方簽訂不動產買賣契約之義務，
19 並依系爭委賣契約貳、甲乙雙方權利義務第6條第5項第(四)款
20 之約定視為被上訴人已完成仲介之義務，上訴人即應負給付
21 服務報酬予被上訴人之義務，一方面可避免仲介業者投入之
22 心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介費
23 而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之責任。再者，買方同意
24 上訴人系爭委賣契約所載之銷售條件未為磋商變更，並願以
25 高於價格變更同意書上之價格購買，對上訴人而言並無不
26 利，亦未與媒介居間契約之立法意旨相悖，且系爭委賣契約
27 壹、銷售條件第4條第2項、第3項尚有約定買賣雙方之權利
28 義務，對上訴人而言，亦無顯失公平或不當限制消費者權益
29 之處。

30 (4)上訴人雖復辯稱系爭條款屬定型化契約不應記載事項，然遍
31 觀內政部於92年6月26日公告之不動產委託銷售定型化契約

不得記載事項為：一、不得約定『不動產委託銷售契約書範
本』內容僅供參考。二、不得使用未經明確定義之『使用面
積』、『受益面積』、『銷售面積』等名詞。三、不得約定繳
回委託銷售契約。四、不得約定服務報酬得超過中央主管機關
之規定。五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。系爭條
款之內容並無違反上開不得記載事項甚明。

(5)承上，上訴人辯稱系爭條款違反消保法第12條第1項、第2項
第2款規定應為無效云云，自不足採。

(四)依系爭委賣契約貳、甲乙雙方權利義務第7條違約處理第2項
約定：前條第5項第3款至第6款情形，甲方應支付乙方按本
契約書約定之銷售總價6%計算之違約金。又第6條第5項第4
款約定：甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達
甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽訂
不動產買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由
致買方解除契約者。審視卷內買方張偉乾簽立之購屋承諾
書，其承購之價格高於上訴人價格變更同意書之銷售價格，
而所載之承購條件亦符合上訴人系爭委賣契約上所要求之價
款支付方式，今上訴人拒絕與買方張偉乾簽訂書面之不動產
買賣契約，即合致於上開被上訴人得請求給付違約金之要
件。從而，被上訴人請求上訴人給付違約金，於法有據，應
予准許。又依價格變更同意書，系爭房地兩造最後約定之銷
售總價為300萬元，故被上訴人依約得向上訴人請求之違約
金為18萬元（計算式：3,000,000元×6%=180,000元）。

七、綜上所述，被上訴人本於合法有效之系爭委賣契約約定，請
求上訴人給付18萬元之違約金，為有理由，應予准許，至逾
此範圍之請求，為無理由，應予駁回。是則原審判命上訴人
如數給付，並依職權為被上訴人得假執行及上訴人供擔保得
免為假執行之宣告，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不
當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項
證據資料，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再予

01 以一一論列，附此敘明。

02 九、結論，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
03 項、第454條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 6 日

05 民事庭審判長法官 黃梅淑

06 法官 陳湘琳

07 法官 林淑鳳

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 6 日

11 書記官 張景欣