

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡上字第278號

上訴人 王婷瑜  
被上訴人 專好專不動產有限公司

法定代理人 李家豪  
訴訟代理人 黃韡誠律師  
龔柏霖律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於本院高雄簡易庭於中華民國113年9月27日所為112年度雄簡字第2470號第一審判決提起上訴，經本院於114年4月22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、上訴人經合法通知而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、被上訴人主張：被上訴人前與被上訴人法定代理人李家豪個人訂立委託銷售契約，約定由李家豪將其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000分之44）及其上同段8645建號即門牌號碼高雄市○○區○○路0000號9樓之1房屋，暨同段8703建號，應有部分萬分之48之共有部分（下合稱系爭不動產）委託被上訴人銷售；嗣訴外人即被上訴人所屬不動產經紀人員傅尹喬覓得上訴人，兩造簽訂「買賣議價委託書」（下稱委託書）及「確認書」，再於民國112年1月8日簽訂「不動產買賣契約書」及「服務費確認單」（下稱確認單），約定由上訴人以新臺幣（下同）950萬元購買系爭不動產，上訴人並應支付購屋總價2%服務報酬共19萬元（計算式：950萬元×2%=19萬元）予被上訴人，

01 詎上訴人竟解除系爭不動產買賣契約並拒絕支付19萬元服務  
02 報酬。為此，爰依委託書及確認書之法律關係提起件訴訟等  
03 語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人19萬元，及自起  
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利  
05 息。

06 三、上訴人則以：傅尹喬未告知系爭不動產為李家豪所有，又在  
07 上訴人詢問系爭不動產是否為投資客所有時，傅尹喬否認且  
08 未主動告知系爭不動產曾有短期交易情形，且被上訴人之人  
09 員曾對上訴人保證可以向銀行貸款至系爭不動產價款8成，  
10 被上訴人上開行為違反不動產經紀業管理條例（下稱管理條  
11 例）第16、24條規定，並違居間人據實報告義務；另上訴人  
12 簽立確認書時，被上訴人未給予3日審閱期間，亦違反消費  
13 者保護法（下稱消保法）第11條之1規定，確認書第2條應  
14 不構成契約，被上訴人不得請求服務報酬等語置辯。並於原  
15 審聲明：被上訴人之訴駁回。

16 四、原審判決上訴人應給付被上訴人19萬元，及自112年11月23  
17 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。上訴人不  
18 服，提起上訴，並於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人  
19 在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 五、兩造不爭執事項：

21 (一)李家豪以個人身分與被上訴人訂立委託銷售契約，約定由李  
22 家豪將其所有系爭不動產委託被上訴人銷售，嗣傅尹喬覓得  
23 有意購買系爭不動產之上訴人，兩造並簽訂委託書及確認書  
24 ，由上訴人委任被上訴人就承購系爭不動產乙事代為議價，  
25 且在確認書其他約定與說明第2條約定：「議價成功委託人  
26 （註：指上訴人）應支付以購屋總價額百分之2計算的服務  
27 費用予受託人（註：指被上訴人），並於簽訂不動產買賣契  
28 約書之同時一次支付。惟：1.因可歸責於委託人之事由（包  
29 括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定買賣書  
30 面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。…」等  
31 語。

01 (二)上訴人於上開委託書之「契約審閱權」欄位，有填寫「無需  
02 3日審閱權」等字句並簽名於其上。

03 (三)上訴人於112年1月8日與李家豪（由訴外人陳奕安代理）  
04 簽訂「不動產買賣契約書」，約定由上訴人以950萬元購買  
05 系爭不動產；另被上訴人曾提供「不動產說明書」予上訴人  
06 ，其中包含「鄰近成交行情」資料，其上記載系爭不動產前  
07 次交易為111年4月、成交總價668萬元，上訴人與李家豪  
08 均在其上簽名。

09 (四)上訴人於112年1月8日另在確認單上簽名，約定支付購屋  
10 總價2%之服務報酬共19萬元（計算式：950萬元×2%=19  
11 萬元）予被上訴人。

#### 12 六、本院得心證之理由：

13 (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  
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
15 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及第  
16 568條第1項分別定有明文。經查，兩造簽訂委託書及確認  
17 書，由上訴人委任被上訴人就承購系爭不動產乙事代為議價  
18 ，且在確認書其他約定與說明第2條約定議價成功後，上訴  
19 人應支付以購屋總價額2%計算之服務費用予被上訴人（參  
20 上開兩造不爭執事項(一)），是兩造確實成立前揭所述之居間  
21 契約，且嗣後上訴人亦確實經由被上訴人居間而於112年1  
22 月8日與李家豪簽訂「不動產買賣契約書」，以950萬元購  
23 買李家豪所有系爭不動產（參上開兩造不爭執事項(三)），則  
24 被上訴人依委託書及確認書之約定，請求上訴人給付19萬元  
25 之服務報酬，自屬有據。

26 (二)上訴人雖以前詞置辯，然而：

27 1.按經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行  
28 仲介或代銷業務，但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務  
29 者，不在此限，管理條例第16條定有明文。經查，李家豪雖  
30 為被上訴人之法定代理人，然其二者在法律上仍分屬不同之  
31 法人格，法律上權利義務主體互異，自不得混淆其間權利義

01 務關係之分際，而系爭不動產係李家豪所有，並非被上訴人  
02 僅係李家豪委託被上訴人進行銷售，且實際進行居間仲介  
03 者為被上訴人所屬經紀人員傅尹喬，非由李家豪本人進行仲  
04 介及銷售，是被上訴人並無為自己執行仲介業務之情事，自  
05 未違反管理條例第16條規定。

06 2.參上開不爭執事項(三)後段所載，可知關於系爭不動產前次交  
07 易情形業已明確揭露於「不動產說明書」上，足徵上訴人已  
08 明確知悉系爭不動產前次交易情形，上訴人於原審抗辯被上  
09 訴人隱匿系爭不動產有短期交易且李家豪為投資客云云，洵  
10 不足採。

11 3.上訴人辯稱伊曾向被上訴人所屬人員表示僅有2成自備款，  
12 該人員曾保證可向銀行貸款至系爭不動產價款8成云云，此  
13 據被上訴人否認在卷，上訴人即應就此有利之事實加以舉證  
14 惟上訴人於原審迄至本院審理時，均未能提出證據以實其  
15 說，自難為上訴人有利之認定。

16 4.再按消保法第11條之1第1項明文規定企業經營者與消費者  
17 訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審  
18 閱全部條款內容，其立法目的，在維護消費者知的權利，確  
19 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  
20 會，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者確  
21 已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、爭  
22 取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱期之權利，自  
23 非法所不許。經查，上訴人確實於委託書之「契約審閱權」  
24 欄位填寫「無需3日審閱權」等字句並簽名於其上（參上開  
25 不爭執事項(二)），而觀之委託書（見原審卷第11頁）最上方  
26 欄位即為「契約審閱權」並以粗線方框表示，位置明顯，並  
27 非難以察覺，且粗線方框內第1點記載：「本契約及其附件  
28 …（契約審閱期間至少3日，違反前項規定者，該條款不構  
29 成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容）」等  
30 語，上訴人緊接在此段說明後書寫「無需3日審閱權」等文  
31 字並在該文字下方簽名，上訴人於簽名當時既為智識能力正

01 常健全之成年人，應可認上訴人在書寫「無需3日審閱權」  
02 等文字時即清楚知悉有審閱期之權利得主張，猶願填載「無  
03 需3日審閱權」等文字並簽名，是其應係自願放棄契約審閱  
04 期之權利並逕與被上訴人簽訂委託書及確認書，揆諸前揭說  
05 明，上訴人放棄契約審閱期權利之行為並不影響委託書及確  
06 認書之效力，是上訴人抗辯被上訴人所屬人員並未詳細告知  
07 3日審閱期之內容，違反消保法第11條之1規定，故確認書  
08 第2條不構成契約內容云云，委無足採。至上訴人另稱伊有  
09 與被上訴人所屬人員在LINE對話中提及7天鑑賞期乙事云云  
10 （見本院簡上卷第52頁），而觀之上訴人於原審提出之對話  
11 紀錄（見原審卷第291至295頁），上訴人確實於對話過程  
12 中提及其所稱7天鑑賞期之內容，惟此應屬消保法第19條規  
13 定之內容，而與上開所述之契約審閱期不同；又消保法第19  
14 條規定，係指在通訊交易或訪問交易之情況下，消費者自收  
15 受商品或接受服務之日起算7日內，可以無須說明理由、不  
16 負擔任何費用或對價，以退回商品或書面通知方式與企業經  
17 營者解除契約，核與本件兩造所訂立之居間仲介契約無涉，  
18 上訴人所辯恐有誤會，自不足採。

19 七、綜上所述，被上訴人依委託書及確認書之法律關係，請求上  
20 訴人應給付19萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月  
21 23日（見原審卷第49頁送達證書）起至清償日止，按週年利  
22 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判決上訴人  
23 勝訴，並依職權為假執行之宣告，於法並無違誤，上訴人猶  
24 執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
25 其上訴。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後  
27 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1  
29 第3項、第463條、第385條第1項前段、第449條第1項  
30 、第78條規定，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

民事第四庭 審判長法官 秦慧君  
法官 呂致和  
法官 王宗羿

以上正本係照原本作成。  
本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 5 月 23 日  
書 記 官 陳仙宜