

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第246號

上訴人 紘采不動產有限公司

法定代理人 朱幸容

訴訟代理人 陳妙泉律師

被上訴人 許鎮輝

訴訟代理人 林怡君律師

徐旻律師

蔡知庭律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣高雄地方法院110年度訴字第803號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人於本院追加民法第565條為請求權依據（本院卷第60頁），核其基礎事實同一，合於前開規定，應予准許。

二、上訴人主張：兩造於民國109年10月21日簽立專任委託銷售契約（下稱系爭銷售契約），約定由上訴人代為銷售被上訴人所有坐落高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地，及其上同段0000建號房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○路000號，下稱系爭房地），委託銷售期間自109年10月21日起至110年10月21日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,980萬元，服務報酬為賣方成交價額之4%。被上訴人復於109年10月27日簽立授權書（下稱系爭授權書），授權其媳婦林

虹文為代理人，處理系爭房地出售事宜，林虹文並於同日簽立委託事項變更契約書（下稱系爭契變書），變更約定銷售價格（即成交底價）為1,771萬元。上訴人於委託銷售期間，尋得買方郭李閨秀同意以1,771萬元價格購買系爭房地，並於109年12月9日簽立不動產買賣意願書，詎被上訴人竟表示不再出售系爭房地，拒絕履約，上訴人乃依給付遲延之規定，於110年6月10日函知被上訴人終止系爭銷售契約。而上訴人已依約完成委託事項，因被上訴人拒絕履約，致上訴人無法取得原應可分別向買、賣雙方分別收取2%（1,771萬元×2%=354,200元）、4%（1,771萬元×4%=708,400元），共計1,062,600元之服務報酬（下稱系爭報酬），被上訴人應依債務不履行規定負賠償之責。為此，依系爭銷售契約第8條第3項第2款、民法第254、231、260條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被上訴人應給付上訴人1,062,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭銷售契約為定型化契約，上訴人未於簽約前預留合理期間供被上訴人審閱契約內容，且於系爭銷售契約第6條逕行勾選授權事項，亦未向被上訴人說明其內容及該契約第8條約定之效果，故該等條款違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第12條第1項規定，應屬無效。又被上訴人當初與上訴人員工李政融洽談銷售事宜時，即告知因系爭房地係供被上訴人開設中醫診所使用，如售出，希望買方同意被上訴人無償使用3至5年，以便有相當時間尋找新地點搬遷，因李政融表示此須與買方討論，細節無法確定，故兩造僅在系爭銷售契約第17條簽名確定另有特約條款，而未記載詳細內容。李政融於109年10月27日趁被上訴人無暇討論而對林虹文佯稱因被上訴人年事已高，誘導林虹文於未填載文字之空白授權書上簽名，聲稱此僅係作為代接電話等聯絡事宜之用，並稱需提供底價以便與買方磋商價格，逕自以委託出售價格，扣除其計算之租金後，將1,77

01 1萬元價格填載於系爭契變書上，並當場保證實際簽約金額
02 絕對不是1,771萬元。惟被上訴人並未在系爭授權書上簽名
03 授權林虹文可變更銷售價格，亦始終不知委託金額降低，更
04 未曾審閱系爭契變書。李政融嗣雖於109年12月11日曾向被
05 上訴人表示買方願以1,700萬元承購，然此價格亦未達系爭
06 契變書之委託銷售價格，李政融更對無償使用房屋之條件避
07 而不答，林虹文遂於109年12月17日代表被上訴人明確表示
08 不願出售，詎上訴人竟即委由律師發函，聲稱已達底價且已
09 收取買方定金，要求給付服務報酬云云，然上訴人並未達成
10 系爭銷售契約或系爭契變書所載委託條件，被上訴人自得拒
11 絕履約，不負給付遲延之責，況被上訴人於109年12月17日
12 表示不願出售，買方亦於110年1月18日表示「決定不買
13 了」，足認買賣雙方因期待價格落差而未成交，被上訴人自
14 無須給付系爭報酬等語為辯。

15 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並於本
16 院補陳：上訴人係主張被上訴人與郭李閨秀已成立買賣契
17 約，上訴人居間義務已完結，因被上訴人拒絕履約，依民法
18 第231條規定，請求被上訴人賠償其原無法取得4%報酬之損
19 害，及郭李閨秀2%報酬之預期利益損失，不主張系爭銷售
20 契約書第8條第3項第2款之請求權，所謂被上訴人在109年12
21 月17日通知解約等情，主要是在說明被上訴人拒絕履約。又
22 依民法第565條規定，上訴人已履行居間義務，不需簽訂買
23 賣契約，亦可請求報酬等語（本院卷第60-61、75-76頁）。
24 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1,062,
25 600元，及自起訴狀繕本送達翌日即起至清償日止，按週年
26 利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

27 五、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造於109年10月21日簽立系爭銷售契約，被上訴人委託上
29 訴人銷售系爭房地，委託期間自109年10月21日起至110年10
30 月21日止，約定委託銷售價格為1,980萬元，上訴人之服務
31 報酬為成交價額之4%（含營業稅）。

01 (二)被上訴人委託銷售系爭房地之價格原為1,980萬元，仲介服
02 務費4%。林虹文於109年10月27日簽立系爭授權書及系爭契
03 變書。系爭契變書記載系爭房地底價為1,771萬元（本院卷
04 第65頁）。

05 (三)被上訴人於109年12月17日傳送訊息予李政融，訊息內容
06 為：「政融你好，房子委託予你這段時間以來，雖一時之間
07 不能達到我們的期待，然而因為家裡的因素也蠻麻煩的，所
08 以就考慮就先不出售了…」。

09 (四)郭李閏秀於110年1月18日傳送訊息予上訴人，內容為：「我
10 們討論那麼久，等那麼長時間，既然屋主這麼沒有誠意要
11 賣，價格一直變動，我們決定不買了。如果價錢有確定，我
12 們才會有意願考慮」。

13 (五)上訴人於109年12月17日寄送(109)靖字第121707號律師函予
14 被上訴人，表示依系爭銷售契約第6條第3項、第8條第3項、
15 同項第3款之約定，請求被上訴人於函到7日內給付服務報酬
16 708,400元。被上訴人於109年12月29日寄送全舉法律事務所
17 律師函予上訴人，經上訴人於109年12月30日收受。

18 六、本院論斷：

19 (一)被上訴人辯稱系爭銷售契約為定型化契約，上訴人未於簽約
20 前預留合理期間供被上訴人審閱契約內容，依消保法第11條
21 之1規定，該契約不利於被上訴人之條款不構成系爭銷售契
22 約之內容等語。查：

23 1.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
24 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
25 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
26 約之內容，消保法第11條之1第1項、第2項固有明文。惟上
27 開條文立法目的，係在使消費者能充分瞭解契約之內容，避
28 免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負之
29 義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害，僅於消費者因未
30 於合理期間審閱某條款，始得主張該條款不構成契約之內
31 容，非謂任何定型化契約均應給消費者30天之審閱期間，亦

01 非違反上開規定之契約即屬無效。又消費者若於簽約後，已
02 有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，即不得依前
03 開規定主張契約條款不構成契約內容，方符合誠信原則。

04 2.被上訴人固不否認有在系爭銷售契約上首欄記載：「依內政
05 部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱期，委
06 託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款
07 不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。
08 委託人業已行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約及其附件
09 之內容無誤」等語旁邊簽名（審訴卷第15-16頁），然上訴
10 人於原審承審法官詢問有無將系爭銷售契約提供被上訴人帶
11 回審閱時，上訴人回以：「有，簽約109年10月21日當天就
12 交給被告（即被上訴人）帶回審閱」（訴字卷第30頁），顯
13 見上訴人係在契約簽訂「後」才將系爭契約交付被上訴人帶
14 回審閱，並不符合上開法條及契約條款要求應在簽訂契約
15 「前」給予審閱期間之規定，而上訴人並未舉證證明被上訴
16 人有同意放棄審閱期間，則被上訴人辯稱上訴人就系爭銷售
17 契約並未給予審閱期間等語，並非無據。

18 3.惟被上訴人並不否認簽署系爭銷售契約後，有帶回契約副本
19 （訴字卷第31頁），被上訴人在6天後並另行簽署授權林虹
20 文辦理不動產買賣、產權移轉事宜之系爭授權書（訴字卷第
21 17頁，詳後述），且迄至李政融於109年12月11日傳訊買方
22 出價達1,700萬元之訊息前，被上訴人並未對系爭銷售契約
23 所載內容提出任何異議，則被上訴人於簽約前縱未有適當期
24 間審閱契約，然其於簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭
25 解、評估契約條款，但其並未對此提出任何異議，仍由上訴
26 人依約提供居間服務，依前開說明，其即不得再主張契約條
27 款不構成契約內容，方符合誠信原則。是被上訴人辯稱因上
28 訴人未予其審閱期間，系爭銷售契約對其不利之約定應屬無
29 效云云，並無可採。

30 (二)被上訴人於109年10月27日簽署系爭授權書，授權林虹文辦
31 理不動產之買賣、產權移轉等事宜，有系爭授權書在卷可憑

(審訴卷第17頁)。被上訴人雖否認系爭授權書上其簽名之真正，且經原審將系爭授權書、被上訴人及被上訴人之子許文政、林虹文書寫「許鎮輝」字跡囑託法務部調查局鑑定，亦因無法歸納具穩定性及重覆性之運筆特性與筆劃特徵，而無法鑑定，有該局函文在可佐（訴字卷第141頁）。然林虹文承認系爭授權書上「代理人林虹文」之簽名為其所為（訴字卷第110頁），其雖辯稱簽授權書時，授權人欄位是空白，李政融當時稱此僅係為方便聯絡云云（同上頁），惟林虹文另證稱：我擔任被上訴人診所護士，我Line手機就像公務機，都由我用Line與李政融聯絡等語（訴字卷第260-261頁），足見林虹文本即有以Line與李政融聯絡，並無特意再簽署系爭授權書以為聯絡人之用之必要，且林虹文為有相當智識、社會經驗之人，應可清楚瞭解簽名之效果及系爭授權書上文字記載內容意涵，焉有任意在空白文書上簽名擔任代理人之理？是其所辯顯為卸責之詞，難以採信。又李政融證稱本件買賣主要由被上訴人之子許文政主導，聯絡主要是跟林虹文（訴字卷第128頁）；佐以林虹文前述都是其與李政融聯絡，其手機Line就像公務機等語，則被上訴人簽署系爭授權書將系爭房地買賣、產權移轉事宜授權對外主要與李政融聯繫之林虹文代為辦理，即符合一般常情，被上訴人事後否認簽署系爭授權書，授權林虹文代辦云云，並無可採。

(三)林虹文承認簽署系爭契變書（訴字卷第110頁），依系爭契變書特約條款之記載，系爭房地之底價為1,771萬元（審訴卷第19頁），與系爭銷售契約約定之委託售價1,980萬元不同，上訴人並據此主張系爭房地委託售價已經被上訴人授權之林虹文同意調降為1,771萬元云云。惟林虹文辯稱簽署系爭契變書時，其上並未有底價1,771萬元等語之記載，被上訴人亦否認授權並同意林虹文變更底價。查：

- 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，固為民法第98條所明定；惟解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字

而更為曲解（最高法院97年度台上字第1676號判決意旨參照）。

2.系爭授權書固經本院認定為真，然該文書記載：「本人因事務繁忙，不克親自前往辦理下述不動產買賣、產權移轉等事宜，特委任代理人全權處理下列各項事宜，代理人得代為一切法律行為，恐口說無憑，特立此授權書為據…授權事項：

『1.出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜。2.代理人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。3.為辦理履約保證，就簽訂契約及辦理其他相關手續等事宜。4.買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、給付價金及點交房地事宜。5.簽署為連帶保證人事宜。6.簽發擔保本票事宜。7.辦理法院公證、印鑑證明申請、戶籍謄本申請。8.其他』」（審訴卷第17頁）。是以，被上訴人授權事項乃係系爭房地成交後，與買受人辦理買賣契約簽立、收款、點交、產權移轉等事宜，並不及於在買賣成交前變更委託銷售價格事項，系爭授權書文義記載甚明，並無須別事探求，是被上訴人辯稱並未授權林虹文變更委託銷售價格等語，並非無據。則林虹文簽署系爭契變書時，其上縱已填載底價1,771萬元等字樣，林虹文就此超逾系爭授權書授權範圍之事項，仍屬無權代理，又依兩造於本件審理中所為之攻防，亦可認定被上訴人拒絕承認，是系爭房地銷售價格之變更既未經被上訴人同意，該變更對被上訴人自不生效力。

3.又由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。而系爭銷售契約第14條明文約定，如欲變更契約，應以「委託事項變更契約書」為之，並經雙方簽章後生效（審訴卷第16頁）；系爭授權書授權範圍亦不包括成交前委託銷售價格之變更，已如前述。上訴人為擬製、出具上開文書者，對此約定殆無不知之理，而上訴人事實上並無無法與被上訴人本人聯繫確認銷售價格之

因素，並明知價格變更應由被上訴人以書面簽章為之，李政融並證稱本件賣方主要是許文政主導等語（訴字卷第128頁），足見上訴人知悉林虹文僅為單純之聯絡人，並無任何主導、決定、變更權限，自無因其常與林虹文聯絡，即誤信林虹文有代理變更售價權限之可能。此外，上訴人並未能提出其他證據證明被上訴人有何表見外觀，足令其相信林虹文有變更售價之權限，其主張被上訴人應負表見代理責任云云，並無可採。

(四)退步言之，縱認系爭房地委託銷售價格已變更為1,771萬元，然依上訴人所提出李政融在109年12月11日傳訊之內容，林虹文當日上午11時57分傳訊：「沒關係，不要去勉強買家大家留個好印象，有機會再合作」，李政融於12時13分回覆：「沒，也沒有勉強她，我們就是兩邊討論，不過買方因為私人因素所以才會積極的請我們談」，下午10時10分復傳訊：「…公司還是希望您能遵照合約精神，畢竟客戶方面買方專員也是努力拉價了很長的時間，現在也達到了您希望的底價1,700萬…」，林虹文嗣至同年月17日始傳送先不出售房屋之訊息，有Line紀錄可參（審訴卷第21頁）。是依上開訊息，上訴人當時報告買方之出價是1,700萬元，並非系爭契變書所載之1,771萬元，上訴人就此雖稱其當時有告知已達底價，所謂1,700萬元只是簡略的講，實際上有談到1,771萬元，並提出郭李閏秀簽署之不動產買賣意願書（審訴卷第25頁）為證。然此為被上訴人所否認。而：

- 1.買賣價金為契約必要之點，並涉及賣方日後需支出之報酬、賦稅數額，居間人為使賣方可適當評估出售後實際可獲取之淨利，通常、也應該詳實、據實報告當事人交易價額（民法第567條第1項參照），否則也會註記或說明可能變動之原因或差額，以供客戶評估參考，然上開訊息並未有記載「約略」1,700萬元之相關字樣，而此價額與系爭契變書之價格相差71萬元，數額非微，上訴人為專業仲介，竟「簡略」的向被上訴人陳報交易價額，顯有違經驗、論理法則，難以採

01 信。

02 2.上訴人雖提出109年12月9日郭李閨秀簽署出價1,771萬元之
03 不動產買賣意願書為證（審訴卷第25頁）；郭李閨秀之子郭
04 奕男並證稱是在109年12月9日簽署不動產買賣意願書，仲介
05 給的訊息是賣方願意用這個價格賣，斡旋金32萬是匯款交付
06 等語（訴字卷第215、217頁）。然系爭銷售契約第6條第2項
07 約定，買方出價達委託價額時，上訴人無需再通知被上訴人
08 即可全權代理收受定金（審訴卷第15頁），郭李閨秀既然在
09 000年00月0日出價已達系爭契變書記載之底價1,771萬元，
10 上訴人即可代理收受定金以成立買賣契約，縱為求慎重而仍
11 須先告知被上訴人，但於此並未見上訴人有在當日或翌日
12 （10日）告知被上訴人買方已出價達1,771萬元之相關事
13 證，已有可議；且依前述，林虹文尚在12月11日上午傳訊：
14 「沒關係，不要去勉強買家大家留個好印象，有機會再合
15 作」，似見買方並未接受被上訴人之出價，李政融事後傳訊
16 之1,700萬亦未達系爭契變書之底價；參以上開不動產買賣
17 意願書註記之斡旋時間係至109年12月31日，則郭李閨秀是
18 否確在109年12月9日即已出價1,771萬元，並在林虹文於109
19 年12月17日傳送不出售房屋之訊息前即已出價1,771萬元，
20 並非無疑，自難憑此為有利於上訴人之認定。是被上訴人辯
21 稱上訴人並未達成系爭銷售契約或系爭契變書所載委託條件
22 等語，並非無據。

23 (五)從而，系爭房地之委託銷售價格並未合法變更，縱有變更，
24 依上訴人所舉事證，亦難令本院獲致上訴人已達成系爭契變
25 書所載委託條件之有利心證，業如前述。是上訴人主張買賣
26 契約已成立，因被上訴人拒絕履約，依民法第231條請求被
27 上訴人賠償其應可取得之報酬共計1,062,600元云云，並無
28 理由。又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，始
29 得請求報酬，民法第568條第1項規定甚明。系爭銷售契約第
30 5條第1項並明文約定，服務報酬為「『成交價額』之百分之
31 肆」（審訴卷第15頁），亦即需買賣契約成立始得請求報

01 酬，並非單純報告訂約機會，不待買賣契約成立即可請求報
02 酬，系爭房地既未成立買賣契約，上訴人自不得請求報酬，
03 自亦無受有預期利益即郭李閏秀應給付之2%報酬損失可
04 言，是上訴人依民法第565條規定，請求被上訴人給付1,06
05 2,600元本息，亦屬無據。又上訴人於此並未請求如買賣契
06 約未成立，被上訴人是否需擔負期前終止銷售契約之債務不
07 履行賠償責任，自無須審究被上訴人有無解除或終止系爭銷
08 售契約，附此敘明。

09 七、綜上所述，上訴人依民法第231條規定，請求被上訴人給付
10 1,062,600元本息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗
11 訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予維持。上
12 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
13 上訴。另上訴人追加民法第565條請求被上訴人給付上開款
14 項，亦無理由，應予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

20 民事第五庭

21 審判長法 官 蘇姿月

22 法 官 劉定安

23 法 官 郭宜芳

24 以上正本證明與原本無異。

25 本件不得上訴。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

27 書記官 陳憲修