

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第185號

上訴人 金將作地產開發有限公司

法定代理人 鄭淵臨

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被上訴人 張超翔

訴訟代理人 李冠穎律師

許文仁律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年5月28日臺灣橋頭地方法院114年度訴字第157號第一審判決提起上訴，本院於115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項部分，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣626,400元，及自民國113年12月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

第一審、第二審之訴訟費用（確定部分除外），由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：兩造於民國113年6月14日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專銷契約），約定被上訴人將其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段「鑫高鐵三A7」17樓建物以及該建物地下4樓216號車位之預售房地（下合稱系爭房地）委由上訴人居間出售，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,720萬元，委託期間自113年6月14日起至113年12月30日止，雙方並同意經上訴人居間之契約成立時，被上

01 訴人應依系爭專銷契約第6條約定，給付上訴人成交總價款  
02 4%之服務報酬。嗣經上訴人之居間，尋得訴外人陳思妤願以  
03 總價1,780萬元購買系爭房地，上訴人已與陳思妤之代理人  
04 陳睿宏於113年7月1日簽立預售屋承購權利買賣契約暨價款  
05 託管申請書，此業經被上訴人確認出售合意，並與陳思妤約  
06 定至建商處換約，詎被上訴人並未依約履行換約事宜，甚於  
07 113年9月16日將系爭房地以1,566萬元出售給訴外人楊甯  
08 傑。系爭房地既已於委託專銷期間內成交，上訴人自得依民  
09 法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人給付報酬71  
10 2,000元；況系爭房地已由被上訴人以1,566萬元自行出售，  
11 屬因不可歸責上訴人事由，被上訴人拒絕簽立買賣契約，依  
12 系爭專銷契約第10條第4項約定，被上訴人不得拒絕給付居  
13 間報酬；另依系爭專銷契約第9條第3項，委託期間內，被上  
14 訴人自行將系爭房地出售予第三人且成交，依約仍須給付  
15 4%之居間報酬，爰依系爭專銷契約第10條第4項約定及第9  
16 條第3項、第10條第4項約定及民法第565條、第568條第1項  
17 規定，提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應給  
18 付上訴人712,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
19 止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被上訴人則以：上訴人為受託提供不動產仲介服務之企業經  
21 營者，係消費者保護法（下稱消保法）規範之企業經營者，  
22 系爭專銷契約書屬定型化契約，應最少給予3日以上審閱契  
23 約之期間。兩造先前曾簽立委任專銷契約，期間至112年10  
24 月9日結束，被上訴人於113年6月13日首次與被上訴人營業  
25 員白富美聯繫，白富美於同年月14日即藉故有簽約需要，傳  
26 送系爭專銷契約掃描檔予被上訴人，不顧及被上訴人家中正  
27 逢喪事，不斷以通訊軟體Line傳送訊息催促簽約。被上訴人  
28 於同年月16日中午12時許，與白富美在左營高鐵站簽署系爭  
29 專銷契約，僅短短不到3日，被上訴人得主張定型化契約條  
30 款不構成契約之內容。上訴人未提供有關銷售標的物近3個  
31 月之成交行情，而系爭專銷契約簽署後不到48小時，旋即稱

01 找到買家並通知被上訴人已達下斡旋之階段，然就買方姓  
02 名、購買需求、條件、商談細節、斡旋金數額等資訊，均未  
03 告知，卻不斷催促進行買賣手續，已違反民法第567條第1項  
04 據實告知義務，被上訴人亦未曾應允換約，被上訴人與陳思  
05 妤未成立不動產買賣契約，上訴人無從請求居間仲介報酬。  
06 另被上訴人於113年12月16日寄發存證信函表示解約，於同  
07 年月17日送達上訴人，縱認上訴人得請求報酬，然依上訴人  
08 所付出實際勞力、時間、費用，及系爭專銷契約之利益、上  
09 訴人未媒介買賣契約成立等一切情狀，上訴人請求報酬之金  
10 額誠屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

11 三、原審審理後，認上訴人之請求無理由，為上訴人全部敗訴之  
12 判決，上訴人不服，提起上訴，惟減縮上訴聲明為626,400  
13 元，並於本院聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之  
14 訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人626,  
15 400元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息  
16 5%計算之利息。被上訴人則於本院為答辯聲明：上訴駁  
17 回。(減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範  
18 圍。)

19 四、兩造不爭執事項：

20 (一)上訴人係不動產經紀業者，以提供房地買賣仲介服務為營  
21 業，為消保法所規範之企業經營者。

22 (二)被上訴人向建商預購系爭房地。

23 (三)兩造前於111年10月10日，曾簽訂專任委託銷售契約書，於1  
24 12年10月9日到期後，兩造無續簽契約，該銷售契約書與系  
25 爭專銷契約書除期間長短及營業人員不同之外，內容均相  
26 同。

27 (四)上訴人之營業員白富美於113年6月13日與被上訴人聯繫，於  
28 113年6月14日傳送系爭專銷契約之掃描檔予被上訴人，被上  
29 訴人於113年6月16日中午12時許，與白富美在左營高鐵站簽  
30 署系爭專銷契約，委託上訴人居間出售價格1,720萬元，委  
31 託期間自113年6月14日起至113年12月30日止。

01 (五)被上訴人於113年9月16日以1,566萬元將系爭房地出售予第  
02 三人楊甯傑。

03 (六)被上訴人若依系爭專銷契約應給付上訴人報酬，依契約約定  
04 為出售價格4%，其金額應為626,400元（1,560,000×4%=6  
05 26,400）。

06 五、本件爭點為：

07 (一)被上訴人是否受消保法保護？上訴人提供系爭專銷契約予被  
08 上訴人簽署，是否違反審閱期，依消保法第11條之1 第1  
09 項、第3 項、第4 項規定，條款不構成契約之內容？

10 (二)被上訴人是否違反系爭專銷契約第9 條第3 項約定，應給付  
11 上訴人報酬626,400元？是否過高，應予酌減？

12 (三)被上訴人是否有違反系爭專銷契約第10條第4 項約定之情  
13 形？應給付上訴人報酬？是否過高？應予酌減？

14 六、本院得心證之理由：

15 (一)被上訴人是否受消保法保護？上訴人提供系爭專銷契約予被  
16 上訴人簽署，是否違反審閱期，依消保法第11條之1 第1  
17 項、第3 項、第4 項規定，條款不構成契約之內容？

18 1.參諸消費者保護法第11條之1第1項明文規定企業經營者與消  
19 費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費  
20 者審閱全部條款內容，其立法目的，在維護消費者知的權  
21 利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條  
22 款之機會，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消  
23 費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時  
24 間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，自非  
25 法所不許，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基  
26 於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該定型化契  
27 約之效力自不生影響。

28 2.查被上訴人係以消費為目的，而接受上訴人提供之仲介服  
29 務，並須依約給付報酬，且被上訴人並非經營房屋買賣之企  
30 業，當屬消保法規定之消費者。被上訴人雖辯稱：上訴人未  
31 給予其合理期間審閱契約，依消保法第11條之1規定，系爭

專銷契約第9條第3項、第10條第4項之條款應不構成契約內容云云。然參諸系爭專銷契約固為定型化契約，惟被上訴人於111年10月10日至112年10月9日期間就同一房地，亦曾委託上訴人專任銷售，除委託期間長短及營業人員不同外，其餘款項內容均相同（含爭專銷契約第9條第3項、第10條第4項）一節，為被上訴人所不爭執（見本院卷第69頁），足見被上訴人對於定型化契約條款之內容顯然知悉，故本件被上訴人再度委託上訴人專任銷售時，被上訴人於該契約第1頁審閱說明欄位記載「委託人已事前詳閱契約書內容達3日，並已充分瞭解本契約書內容無誤」處簽名時（見審訴卷第15頁），堪認被上訴人就系爭委託契約之內容約款已有相當程度了解，並同意在該特約事項欄位處簽名，否則其自會當場向上訴人所屬人員提出異議或表示質疑，或要求攜回合約思考，而非同意當場簽約，本件要難認上訴人有違反上開消保法關於審閱期間之規定。

- 3.被上訴人雖辯稱：其當時家中正逢喪事，無暇細究該掃描檔之內容，係上訴人所屬人員白富美不斷以LINE催促，其無奈之下，始於左營高鐵站簽署契約云云。惟被上訴人為一具有正常智識之成年人，其購買系爭房地並委託上訴人專任居間出售之時間長達1年，系爭專銷契約之條款並未有任何更動，被上訴人若有疑問，早可於先前提出，且白富美於113年6月14日將掃描檔傳送予被上訴人時，其上「3」日之審閱日期業已填載（見原審審訴卷第71頁），足見被上訴人亦得明白，在該欄位簽名即表示自願放棄契約審閱權之意思，惟被上訴人於2日後即113年6月16日中午與白富美見面時，其對於條款內容亦未有任何發問，亦無表示有何需攜回合約再審閱之意思，其於意思表示自由未受抑壓之情形下，於該欄位處簽名確認，自己同意放棄審閱期間，其事後翻異前詞，所辯自無從採信；至於系爭房屋當時成交價格有無更新、買方資訊是否詳盡...等節，係系爭專銷契約成立後，上訴人履約時，其居間介紹買方之內容是否已盡善良管理人義務之

問題，其僅須知悉條款內容為何，其「知」的權利已獲確保，被上訴人混淆兩者概念，以上訴人所揭示之買方資訊、價金不夠詳盡作為審閱期不足之理由，其所辯自不可採。

(二)被上訴人是否違反系爭專銷契約第9條第3項約定，應給付上訴人報酬626,400元？是否過高，應予酌減？

1.依系爭專銷契約第9條第3項約定：「委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人間仲介且成交，仍應遵守本約第6條約定之服務報酬，並全額一次付清予受託人。」（見審訴卷第19頁），參諸系爭專銷契約約定之委託期間為113年6月14日至113年12月30日止，而被上訴人於上開委託期間內，自行將系爭房地於113年9月16日以1,566萬元出售予楊甯傑一事，為兩造所不爭執，並有財政部中區國稅局虎尾稽徵所114年4月30日函文暨讓渡書、買賣契約書、所得稅申報書等件在卷可憑（見原審卷第41-46頁），足見被上訴人所為，確實已違反上開約定，而為違約之行為。被上訴人雖辯稱：於113年12月16日寄送存證信函通知被上訴人解除契約云云（見審訴卷第91-95頁），惟上訴人是否有被上訴人所指之解除契約事由，上開存證信函是否能生單方解除契約之效力，已屬不能證明之外，被上訴人上開解除契約時間，已在其違約出售系爭房地之後，自不影響被上訴人於契約有效之存續期間擅自出售系爭房地之違約事實之判定，附此一併敘明。

2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第565條、第568條第1項、第572條前段分別定有明文。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方

01 為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之  
02 請求酌減之（最高法院109年度台上字第1780號判決參  
03 照）。被上訴人雖辯稱：上訴人請求之報酬過高，應酌減之  
04 云云，然兩造約定報酬為實際成交總價值4%，上開報酬乃  
05 被上訴人事前同意給付，且與一般交易慣例中，房屋仲介向  
06 買方收取成交價值2%，向賣方收取成交價值4%之報酬，大  
07 約相當，本件並無收取報酬數額過鉅之情形；況上訴人接受  
08 被上訴人委託後，為被上訴人刊登廣告、帶看潛在買家，並  
09 找尋到有意以高於被上訴人委託銷售價格購買之買家等節，  
10 有上訴人提出之銷售廣告、買方議價委託書、買方給付服務  
11 報酬承諾書、預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申請書等  
12 件在卷可佐（見本院卷第165-173頁），是本件亦未見居間  
13 人所受之報酬額，與其所任勞務之價值顯不相當之情形；佐  
14 以管理條例第19條所明文：「經紀業或經紀人員不得收取差  
15 價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或  
16 租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」，及內政部訂  
17 定不動產仲介經紀業報酬計收標準第1點：「不動產經紀業  
18 或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣一方或雙方收取報酬  
19 之總額不得超過該不動產實際成交價6%。」，本件約定之服  
20 務報酬，未高於計收標準所規定之上限，並無不合市場行情  
21 及交易習慣，基於契約自由原則，自無酌減被上訴人所應給  
22 付居間報酬之必要，是被上訴人此部分所辯，亦無可採。

23 (三)綜上，上訴人以被上訴人之行為違反系爭專銷契約第9條第3  
24 項約定，請求被上訴人仍應遵守該契約第6條約定之服務報  
25 酬，給付上訴人626,400元（ $15,660,000 \times 4\% = 626,400$ ），  
26 為有理由，應予准許。又上訴人就本件請求權基礎請求擇一  
27 判決（見本院卷第112頁），是上訴人依系爭契約第9條第3  
28 項約定之請求為有理由，則上訴人其餘請求權基礎是否有理  
29 由，本無庸審酌。況上訴人就被上訴人違反系爭專銷契約第  
30 10條第4項約定，及依民法第565條、第568條請求報酬之主  
31 張，其就被上訴人與陳思妤間之買賣契約成立，或就買賣成

立必要之點達成合意等節亦未提出相關舉證以實其說，其因此請求給付居間報酬，及主張被上訴人「拒絕簽訂買賣契約」云云，亦均屬無由，附此敘明。

(四)另本件上訴人所請求被上訴人給付之內容為居間報酬，並非違約金，被上訴人主張其為損害賠償總額預定之違約金等語，已非有理。又被上訴人陳稱：損害賠償與總額預定之違約金不得請求遲延利息云云，然最高法院62年度台上字第1394號判決先例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付時，仍不得請求給付遲延利息（最高法院112年度台上字第1886號判決參照），是被上訴人主張本件請求金額不得更請求遲延利息云云，要無可採，附此一併敘明。

七、綜上所述，上訴人依系爭專銷契約第9條第3項之約定，請求被上訴人給付626,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年12月3日起（見審訴卷第43頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許之部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 楊淑珍

法 官 張琬如

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。



01 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日  
02 書記官 戴育婷