

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第36號

上訴人 黃慧萍

被上訴人 高鳳開發有限公司

法定代理人 謝惠雯

訴訟代理人 吳承育

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於中華民國114年10月29日臺灣屏東地方法院114年度訴字第424號第一審判決提起上訴，本院於115年3月31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、被上訴人主張：上訴人於民國114年1月11日與被上訴人簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），委託被上訴人仲介銷售坐落高雄市○○區○○段000000○000000地號土地及其上同段1171建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號房屋，下合稱系爭房地），委託銷售價格原為新臺幣（下同）1,380萬元，嗣經合意變更為1,200萬元，委託銷售期間為114年1月11日起至114年7月10日止。被上訴人於受託銷售期間覓得第三人王佑寧願以1,220萬元買受，並支付10萬元斡旋金予上訴人，上訴人於114年3月7日簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），約定買賣雙方應於114年3月12日前簽訂不動產買賣契約。惟嗣經多次催請上訴人簽訂買賣契約，均為上訴人所拒。系爭房地未能成立買賣契約，係可歸責上訴人所致，爰依系爭專任契約第5條第1項、第8條第3項第3款約定，請求上訴人給付以王佑寧承買總價1,220萬元4%計算之服務報酬48萬8,000元（計算式：1,220萬×4%=48萬8,000元）。聲明：(一)上訴人應給付被上訴人48萬8,000元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、上訴人則以：系爭意願書簽訂過程不到1分鐘，被上訴人未
02 給予上訴人合理審閱期，亦未告知系爭意願書第3條第1項有
03 約定撤回權，系爭意願書應屬無效。王佑寧以1,220萬元承
04 買，扣除服務報酬48萬8,000元後，價金僅餘1,171萬2,000
05 元（計算式：1,220萬元-48萬8,000元=1,171萬2,000
06 元），未達兩造約定之出售底價1,200萬元，被上訴人不得
07 請求服務報酬等語置辯。

08 三、原審判令上訴人應給付被上訴人24萬4,000元，並依職權為
09 准、免假執行之宣告，暨駁回其餘之訴及假執行之聲請。上
10 訴人就受敗訴判決部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不
11 利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之
12 訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

13 （被上訴人受敗訴判決部分，未據被上訴人聲明不服，已告
14 確定）。

15 四、本院判斷：

16 (一)上訴人抗辯被上訴人未給予合理審閱期間，系爭意願書無
17 效，有無理由？

18 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
19 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
20 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
21 約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項定有明
22 文。揆其立法理由乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定
23 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者
24 已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者
25 於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業
26 經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分
27 了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成
28 立契約關係，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，
29 是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張
30 排除契約條款之適用。

31 2.上訴人抗辯被上訴人未予足夠審閱時間，致其不知系爭意願

書第3條第1項有撤回權約定，未能在期限內行使撤回權云云（本院卷第74至75頁）。惟系爭意願書首載：「依內政部公告，『買方』簽訂契約前，有3天以上的契約審閱權...，『買方』業已於中華民國114年3月5日攜回審閱3日...；茲因『買方王佑寧』委託被上訴人居間仲介，擬承購賣方即上訴人所有系爭房地，現因承購條件與賣方之出售條件有所差距，經『買方』審閱受託人提供之要約書及不動產買賣意願書後願交付斡旋金予受託人據以代為斡旋，並約定如下條款...」（原審卷第21頁），足見系爭意願書（即要約書）係供買方王佑寧向賣方即上訴人提出買賣要約之書面，應予審閱期之對象為買方王佑寧而非上訴人，上訴人爭執被上訴人未給予審閱該意願書之合理期間，已有誤會。

3. 況觀系爭意願書第3條第1項：「自簽立本意願書至114年3月12日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價款及本意願書條款於斡旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買方所交付之斡旋金於失效後3日內立即由受託人無息退還買方。買方完全瞭解在本意願書有效期間內，賣方隨時可能同意買方之承買價款及本意願書上之條款」（原審卷第21頁），並無所稱「撤回權」之約定，且賣方於買方交付斡旋金後，雖有決定是否接受買方承買價格之猶豫期（即斡旋有效期間），然賣方一旦於期間內表示接受買方承買價格後，買賣契約即已成立生效，不容雙方任意撤回承買或出賣之意思表示，此觀同條第2項約定：「於本意願書有效期間內，買方因故不願承購欲撤回時，應於賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款前...始生撤回之效力」益明。被上訴人於114年3月6日將

01 系爭意願書以LINE通訊軟體傳予上訴人，並留言：「黃小姐
02 ～晚安，又拉價20萬～總價『1,220萬』～明天早上可否拿
03 『斡旋書』（指系爭意願書）去長庚找您簽名確認」，上訴
04 人回覆：「OK」，被上訴人於翌日即同年月7日上午到達約
05 定地點後，再以LINE通知上訴人：「黃小姐～您好，我到
06 了」，上訴人回覆：「我現在下去」，有兩造LINE對話訊息
07 截圖可考（原審卷第121至125頁），可知關於系爭意願書雖
08 無給予上訴人審閱期必要，然被上訴人於上訴人簽署前，仍
09 有傳送系爭意願書供上訴人檢閱，並告知王佑寧係出價1,22
10 0萬元購買系爭房地，上訴人明知此情而允受斡旋金，並在
11 系爭意願書（右下角）同意上開承買條件之欄位為簽名，足
12 認上訴人斯時即同意以1,220萬元出售系爭房地，而與王佑
13 寧達成買賣意思表示之合致。此觀被上訴人為辦理簽訂買賣
14 契約書等後續事務時，以LINE詢問：「黃小姐～因代書下星
15 期一及二簽約已排滿，要改星期三早上10點可以嗎？」，上
16 訴人亦回覆：「OK」（原審卷第127頁），益臻明確。是
17 此，自不容許上訴人事後再以未予充分閱覽契約內容為由，
18 抗辯該意願書無效或買賣契約不成立。上訴人所辯此節，自
19 屬無據。

20 (二)被上訴人依系爭專任契約第8條第3項第3款約定，請求上訴
21 人給付服務報酬，有無理由？

22 1.依系爭專任契約第5條第1項約定：「服務報酬為成交價額之
23 百分之4，甲方（即上訴人）同意以現金或自履保帳戶中撥
24 款支付，乙方（即被上訴人）應開立統一發票為憑」，第6
25 條第2項約定：「甲方同意授權乙方於買方出價達於委託價
26 額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無需
27 再行通知甲方即可全權代理收受定金」，第8條第3項第3款
28 約定：「甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可
29 歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不
30 動產買賣契約書時，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲
31 方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬」（原審卷第17至

18頁)。王佑寧出價1,220萬元承買系爭房地，上訴人於114年3月7日接受上該承買價格而與王佑寧成立系爭房地買賣契約，已如前述。是王佑寧承購條件已達委託價額即1,200萬元，上訴人復有同意授權被上訴人收受定金之表示（系爭專任契約第6條第2項約定），則王佑寧交付之10萬元斡旋金依系爭意願書第3條第1項約定，即應轉作買賣定金，上訴人並應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。然上訴人經被上訴人催告後，卻屢次託詞拒簽買賣契約，有LINE對話紀錄可憑（原審卷第51至55頁），堪認本件係可歸責於上訴人之原因而未簽訂買賣契約之書面，被上訴人依系爭專任契約第8條第3項第3款約定，請求上訴人給付服務報酬，洵屬有據。

2.上訴人雖辯稱：被上訴人未告知王佑寧之承買價格1,220萬元包括仲介費，倘扣除4%服務報酬後，上訴人實拿不到1,200萬元，即未達兩造約定之出售底價，被上訴人不得請求服務報酬云云。然系爭專任契約第5條除前述：「服務報酬為成交價額之百分之4，上訴人同意以現金或自履保帳戶中撥款支付」之約定內容外，亦約明：「甲方並同意由買方應給付乙方之購屋價款中直接由買方給付予乙方」（原審卷第17頁），足認上訴人於簽立系爭專任契約時，即同意被上訴人可由買賣成交價款中直接扣取其應得之服務報酬。是此，兩造約定之銷售底價1,200萬元，係包含上訴人應給付被上訴人之服務報酬在內，而非買方承買價格扣除4%服務報酬後須達1,200萬元以上，始能銷售及成交。上訴人所辯上情，自屬無據，不足採信。

3.再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之

數額，民法第250條、第252條分有明文。系爭專任契約第8條第3項係約定賣方如有違約情事，應一次全部給付系爭專任契約第5條第1項所約定以成交價4%計算之服務報酬，兩造未訂明該違約賠償之性質，復無事證可資排除係「損害賠償總額預定」之屬性，揆諸上開規定，該違約金即應視為因不履行而生損害之賠償總額。審酌被上訴人受上訴人委託銷售系爭房地，委託期限自114年1月11日起至114年7月10日止，嗣經兩造合意降低銷售底價後，被上訴人即於114年3月初覓得符合銷售條件之買方，實際承銷期間不足2月，且因上訴人拒絕簽約而未無後續交屋、過戶等事務之處理，衡情被上訴人所付出之勞力、金錢尚非甚鉅，並考量上訴人違約情節輕重等一切情狀，認系爭專任契約所定違約金以成交總價2%計算即24萬4,000元（計算式：1,220萬元×2%=24萬4,000元），應為適當。

五、綜上所述，被上訴人依系爭專任契約第8條第3項第3款約定，請求上訴人給付服務報酬，於24萬4,000元範圍內，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，並無不合。上訴意旨猶執詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

民事第三庭

審判長法 官 張維君

法 官 秦慧君

法 官 蔣志宗

以上正本證明與原本無異。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

03 書記官 林家煜