

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第464號

上訴人 何昱興

0000000000000000

訴訟代理人 韓銘峰律師

林郁芸律師

被上訴人 麗莊不動產經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 劉岑葳

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年9月15日本院臺中簡易庭111年度中簡字第2128號第一審判決提起上訴，本院合議庭於112年10月13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

壹、被上訴人（即原告）起訴主張：上訴人（即被告）所有門牌號碼臺中市○區○○街00巷00號8樓之1之房屋（下稱系爭房屋），因被上訴人之客戶有意購買，被上訴人之業務人員聯絡上訴人後，上訴人即於110年12月17日委託被上訴人銷售系爭房屋，委託銷售底價為新台幣（下同）1198萬元，委託期間自110年12月17日起至111年2月28日止，兩造並於110年12月17日訂有一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），同日經兩造磋商系爭房屋之實際出售價額後，另簽訂有服務報酬給付同意書約定仲介費40萬元。因上訴人不願讓買方知悉本身亦為房屋仲介人員，即授權訴外人許菀芸與買受人即訴外人李綺曼以1100萬元成交系爭房屋，並簽訂不動產買賣契約。系爭房屋係因被上訴人之居間而成交，爰依系爭銷售契約第6條第1項、服務報酬給付同意書及民法568條第1項之規定，請求上訴人給付服務報酬40萬元。

01 貳、被上訴人抗辯稱：

02 一、上訴人為系爭房屋之所有權人，於110年12月17日受被上訴
03 人告知，有買方擬出價1050萬元欲購買系爭房屋，上訴人於
04 同日前往被上訴人處面談，當時被上訴人拿出一般委託銷售
05 契約書要求上訴人簽名，其上記載委託銷售底價為1198萬
06 元，系爭銷售契約第6條所載百分之「4」，此百分之「4」
07 係上訴人不知情之下，由被上訴人自行填寫。又在面談的過
08 程中，上訴人與買方不會有任何接觸，完全由被上訴人居中
09 協調，上訴人在系爭銷售契約及被上訴人所提供之服務報酬
10 給付同意書簽完名後，被上訴人隨即安排事先早已在被上訴
11 人公司待命之被上訴人特約地政士上場主持，與買方乙○○
12 ○、李綺曼父女簽立不動產買賣契約書，買賣總價為1100萬
13 元，其中乙○○負責出錢、處理買賣議價等事務，李綺曼則
14 負責與上訴人簽約，系爭房屋並登記於李綺曼名下。

15 二、被上訴人要求上訴人簽名之系爭委任契約、服務報酬給付同
16 意書，係以突襲方式，要求上訴人簽名，時間大約只有1分
17 鐘，上訴人根本沒有機會看完，系爭委任契約明定「110年1
18 2月17日起須經委託人攜回審閱3天，違反前項規定契約，條
19 款不構成契約內容」，故系爭委任契約應有違反審閱期而不
20 生契約效力。

21 三、簽約隔日即110年12月18日，上訴人以LINE通訊軟體與買方
22 父親乙○○聯絡時，赫然發現乙○○於110年12月17日欲購
23 買系爭房屋時，一開始即出價1100萬元，被上訴人當時卻向
24 上訴人謊稱買方僅出價1050萬元，導致上訴人錯估買方真實
25 意願，以低價1100萬元成交，失去1100萬元至1198萬元間抬
26 價之機會，被上訴人違反善良管理人注意義務及系爭銷售契
27 約書條款致上訴人權益受損，依系爭銷售契約書約定及民法
28 第571條規定，自不得向上訴人請求仲介服務報酬。

29 四、縱認上訴人應給付服務費，然被上訴人銷售系爭房屋並未作
30 任何對外廣告、以及任何企劃銷售，且買方乙○○、李綺曼
31 父女前往系爭房屋看屋15分鐘期間，均由上訴人親自介紹，

事實乙○○原本於110年12月15日即已上訴人約好要來看屋，之後可能因聽從被上訴人之銷售話術而改由被上訴人之經紀營業員甲○○帶來看屋，換言之，系爭房屋即使沒有被上訴人也會成交，被上訴人僅帶看15分鐘就要求上訴人給付仲介費40萬元實屬太高。

參、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，判命上訴人應給付被上訴人40萬元及自111年7月16日（起訴狀繕本送達翌日）起算之法定遲延利息。上訴人隊員審判決聲明不服提起上訴，並聲明：「一、原判決廢棄。二、上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。」被上訴人則聲明：上訴駁回。

肆、本院判斷：

一、被上訴人主張上訴人於110年12月17日與被上訴人簽訂一般委託銷售契約書，由被上訴人居間仲介買賣上訴人所有之系爭房屋，嗣上訴人授權訴外人許菀芸與買受人即訴外人李綺曼於110年12月17日簽訂不動產買賣契約，以1100萬元成交系爭房屋，上訴人書立服務報酬給付同意書同意給付被上訴人仲介費40萬元等情，有土地及建物登記謄本、一般委託銷售契約書、服務報酬給付同意書、授權書、不動產買賣契約書在卷可稽（見原審卷第21-47頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

二、系爭銷售契約違反審閱期間規定，被上訴人不得依系爭銷售契約之約定請求上訴人給付仲介費用：

（一）按消費者保護法第11條之1規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容（第1項）。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效（第2項）。違反第1項規定者，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約之內容（第3項）。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間（第4項）。」再內政

01 部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載
02 及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。而揆諸消費
03 者保護法第11條之1第1項及第3項之立法意旨，乃為維護消
04 費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型
05 化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企
06 業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果（最高法院10
07 3年度台上字第2038號判決意旨參照）。

08 (二)本件兩造係於110年12月17日合意由被上訴人銷售系爭房屋
09 並於同日簽訂系爭銷售契約乙節，為兩造所不爭執，則因系
10 爭銷售契約屬消費者保護法所稱之定型化契約，且簽約時顯
11 無3日以上之審閱期，故兩造所簽訂之系爭銷售契約即因違
12 反消費者保護法第11條之1第1項之規定，而發生同條第3項
13 所規定之法律效果。從而，被上訴人依系爭銷售契約之約定
14 請求上訴人給付服務費，自屬無據。

15 三、被上訴人得依民法第568條第1項之規定請求上訴人給付服務
16 報酬：

17 (一)按定型化契約條款未納入契約或無效時，原則上該定型化契
18 約本身仍為有效，關於該定型化契約之漏洞，應先是用法律
19 規定加以補充或補正，若無法律規定可資補充或補正，則依
20 契約解釋原則加以補充或補正。本件兩造於110年12月17日
21 約定上訴人所有之系爭房屋委由被上訴人居間仲介銷售，雙
22 方所訂立之契約顯屬居間契約之性質。而系爭銷售契約條款
23 因違反審閱期間之規定，該契約條款內容雖不構成兩造間系
24 爭居間契約之內容，惟仍不妨害雙方所成立居間契約之效力。
25 至上開不構成契約內容部分，應依民法債編第十二節居
26 間契約之規定（按即民法第565條至575條）加以補充（最高
27 法院98年台上字第168號判決意旨參照）。

28 (二)次按民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方
29 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
30 約。」故居間因當事人約定而成立，其法律性質屬諾成契約
31 （即無庸現實交付）、不要式契約（即無庸一定方式）、雙

01 務契約且為有償契約。又依民法第566條規定：「如依情形
02 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬（
03 第1項）。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目
04 表者，按照習慣給付（第2項）。」第民法第568條第1項：
05 「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
06 酬。」本件兩造間就系爭房屋之委託代銷契約第6條第1項所
07 約定服務報酬條款數額為實際成交價百分之4之約定雖不得
08 成為居間契約之內容，然被上訴人仍得依上開民法有關居間
09 契約之規定，於完成居間約定之服務後仍得對上訴人請求給
10 付報酬。而本件就系爭房屋，被上訴人依上訴人授權訴外人
11 許菀芸而與買受人即訴外人李綺曼於110年12月17日簽訂不
12 動產買賣契約，以1100萬元成交系爭房屋等情，已如前述，
13 足認被上訴人已完成居間契約任務，則被上訴人依民法第56
14 8條第1項之規定自得項上訴人請求居間服務報酬。

15 (三)至於居間報酬部分，依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定
16 第1條：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向
17 買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
18 動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。」而目前就
19 不動產買賣之居間，仲介業契約約定收取報酬之比例有賣方
20 4%、買方2%之商業習慣（仲介過程或成交後，當事人可另為
21 比例之議定）乙情，為眾所周知之事。且上訴人亦係從事不
22 動產仲介業務之人員（即不動產加盟店之店長，見原審卷10
23 1頁），對該仲介報酬商業習慣自應知之甚詳。本件系爭房
24 屋出售價1100萬元計算，依上開說明被上訴人本得項上訴人
25 請求44萬元（ $00000000 \times 4\% = 440000$ 元）之報酬。然就該服務
26 報酬，兩造則同意以40萬元計算，並由上訴人於110年12月1
27 7日簽寫「服務報酬給付同意書」交給被上訴人（見原審卷3
28 3頁），可知兩造於系爭房屋仲介過程，對於被上訴人之服
29 務報酬當下雙方有另行合意以40萬元計價，則對於該服務報
30 酬之約定，兩造自應同受該數額約定之拘束。

31 四、上訴人抗辯被上訴人違反誠實信用方法、善良管理人注意義

01 務及系爭銷售契約書條款致上訴人權益受損，依系爭銷售契
02 約書約定及民法第571條規定，不得向上訴人請求仲介服務
03 報酬，並無理由：

04 (一)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
05 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
06 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
07 文。居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之
08 事實負舉證責任。

09 (二)上訴人抗辯買方一開始即出價1100萬元，被上訴人向上訴人
10 謊稱買方僅出價1050萬元，導致上訴人錯估買方真實意願，
11 以低價1100萬元成交，失去1100萬元至1198萬元間抬價之機
12 會云云，固據其提出LINE對話紀錄為證（見卷第87頁）。然
13 自上訴人與買方乙○○之對話紀錄觀之，上訴人詢問買方
14 「一開始就是出價1100萬嗎？」，買方明確表示「是」，
15 「其實應該是更低啦」，「就是可接受範圍是1100」等語，
16 堪認買方一開始出價係低於1100萬元，而以1100萬元則為其
17 可接受範圍，自不能證明買方一開始即出價1100萬元，而被
18 上訴人向上訴人謊稱買方僅出價1050萬元，違反善良管理人
19 注意義務及誠實及信用方法使相對人即買方收受利益。是本
20 件上訴人主張依民法第571條規定，拒絕給付服務報酬予被
21 上訴人，並無理由。

22 五、上訴人主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，並無理由：

23 (一)按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
24 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
25 條第1項定有明文。立法理由載明「居間人每乘委託人之無
26 知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居
27 間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所
28 受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若
29 報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減
30 之。但報酬已經給付，即亦不許委託人請求返還，凡此皆所
31 以維持公益也。」。又不動產經紀業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之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明文。再者，考量現時社會進步情況，專業房屋仲介公司經營需投入大量資金及人力成本，解釋「居間人所任勞務之價值」，應將前開成本因素考量在內。

2. 又依不動產仲介之商業習慣，可知一般房屋仲介賣方支付成交價之百分之4服務報酬之市場行情，依此計算服務報酬為44萬元（1100萬元×4%=44萬元），兩造另以服務報酬給付同意書約定上訴人應付仲介費40萬元，顯然已另合意減少上訴人應付之服務報酬金額，既已低於一般價目表行情，難謂有顯失公平情事，上訴人主張依民法第572條第1項規定酌減報酬，並無理由。

六、上訴人抗辯服務報酬給付同意書之簽名應該與不動產買賣契約書相同，二者不同，故服務報酬給付同意書無效云云。查不動產買賣契約書係由上訴人委託代理人許菀芸代理簽名（見原審卷第47頁），自與服務報酬給付同意書係由上訴人本人簽名不同。上訴人抗辯此二者簽名應相同，否則無效云云，尚乏依據，執此抗辯並無理由。

七、按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。被上訴人所提民事起訴狀繕本於111年7月15日送達上訴人（送達證書見原審卷第75頁），上訴人自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即111年7月16日起加付法定遲延利息。

八、綜上，被上訴人依民法第568條第1項及服務報酬給付同意書約定，請求上訴人給付40萬元及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為

有理由，應予准許。原審判決認被上訴人依兩造系爭銷售契約第6條第1項之約定得向上訴人請求給付服務報酬40萬元及法定遲延利息，其理由雖屬不當，然依其他理由仍可認原審判決結果為正當，故依民事訴訟法第449條第2項規定，仍應以上訴人之上訴為無理由，而駁回上訴人之上訴。

九、上訴人聲請傳訊證人乙○○藉以證明被上訴人是否傳遞錯誤知買方開價價格，及乙○○尋獲系爭房屋過程與看屋過程，然對於乙○○自始開價係低於1100萬元乙節，已見前述，自無再為訊問之必要；而對於被上訴人得請求之服務報酬，兩造已另為數額之約定，則乙○○尋獲系爭房屋過程與看屋過程於上訴人同意給付40萬元給被上訴人時，已非重要，故證人乙○○自無傳訊之必要。從而，件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論述，併此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	112	年	10	月	27	日
			民事第二庭			審判長法官		李悌愷	
						法官		江奇峰	
						法官		李宜娟	

正本係照原本作成。

不得上訴。

中	華	民	國	112	年	10	月	27	日
						書記官		巫偉凱	