

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第269號

上訴人 林杏華

訴訟代理人 駱威文律師

被上訴人 榮鼎地產股份有限公司水湳榮鴻分公司

法定代理人 林映辰

訴訟代理人 謝明智律師

曾偉哲律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國112年3月31日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3711號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月5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：

(一)於原審以：上訴人於民國110年8月24日委託伊代理銷售坐落臺中市○○區○○段0000○○000000地號之土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○0街000巷0號之建物（下稱系爭房地），並與伊簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託期間自110年8月24日至同年11月30日止，委託價金為新臺幣（下同）2,380萬，並承諾於買賣契約成立時，給付實際成交價之4%予被上訴人作為服務報酬，復於同日將系爭房地價金變更為2,200萬元。嗣經伊於同年11月22日，覓得訴外人方欽瑩、方樹慰同意以2,150萬元購買系爭房地，並簽訂不動產契約（下稱系爭不動產契約）；上訴人再於同年日與伊簽立賣方服務確認單（下稱系爭服務費確認單），約定上訴人應給付43萬元作為服務報酬，詎上訴人嗣後拒絕履行系爭不動產契約，並拒絕給付服務費等情。

(二)於本院補陳：

01 1.上訴人稱被上訴人有違反民法第571條規定之居間義務云
02 云，惟均未見上訴人有具體舉證，依民事訴訟法第277條規
03 定，上訴人對於法律規定之構成要件並無事證證明，難認可
04 採。

05 2.由上訴人已於系爭契約第4條第2項部分簽章可知悉，被上訴
06 人早已提供附近成交不動產近三個月之實價登錄予上訴人。
07 是上訴人指稱被上訴人違背提供近三個月成交行情之義務，
08 並非屬實。

09 3.本件僅係上訴人惡意反悔不願履行買賣而已，被上訴人已善
10 盡仲介之義務，上訴人指摘被上訴人未盡義務或欲酌減仲介
11 報酬，均無理由。

12 4.被上訴人已盡調查、告知、解說房地合一稅以及實價登錄等
13 相關資訊之義務。上訴人刊載售屋資訊長達3年餘仍未售
14 出，即為不符市場所能認可之售價，如上訴人有經濟壓力，
15 自會酌減系爭房地販售價格以求迅速成交。本件系爭房地之
16 成交價每坪為29.58萬元，亦落於實價登錄所記載之成交行
17 情範圍而屬合理之成交價格，故上訴人指摘被上訴人隱匿實
18 價登錄之房價行情，以致上訴人陷於錯誤而草率低價賣屋云
19 云，乃臨訟杜撰，並非屬實。

20 5.上訴人主張於110年間房地交易行情節節上升，故上訴人不
21 可能同意買賣云云，惟自由交易市場中，行情會如何變化難
22 以預料，被上訴人已盡其仲介義務，上訴人亦已於相關文件
23 上確認後簽名，難認上訴人因自身內心動機或有其他原因考
24 量遂產生後悔之心而不願履行已成立之交易之主張為可採。
25 是以，上訴人之上訴均無理由。

26 二、上訴人方面：

27 (一)上訴人於原審以：被上訴人提供仲介服務為營業，屬消費者
28 保護法（下稱消保法）所謂企業經營者，而系爭契約書與系
29 爭服務費確認單均為被上訴人與多數消費者訂立同類契約之
30 用，所提出預先擬定之契約條款屬定型化契約，被上訴人並
31 未給予伊充分合理之審閱期間，伊亦未自願放棄行使契約審

閱權利，被上訴人所為已違反消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，系爭契約書定型化條款均不構成該契約內容，被上訴人自無請求伊給付服務報酬之理。復被上訴人僅提出時隔甚遠之時價登錄資料，足認其故意隱瞞行情，亦未對伊說明房地合一相關問題，皆係違反被上訴人應善盡調查、報告、分析並解說之委託義務，且故意隱瞞真實市場價格、壓低委託銷售金額，再由訴外人方欽瑩、方樹慰出面購買，以此詐欺方式牟取暴利，係違反誠實信用原則；經伊委託律師於111年3月10日寄發存證信函，依民法第88條第1項及第92條第1項前段之規定，向方欽瑩、方樹慰為撤銷系爭不動產契約之意思表示，系爭不動產契約既經撤銷，被上訴人即不得依民法第571條之規定，請求伊給付服務報酬。縱認被上訴人得請求服務報酬，亦應依民法第572條之規定酌減為0元。

(二)上訴人於本院補陳：

- 1.被上訴人違背應提供近三個月成交行情之義務，自屬有利於上訴人之相對人即買方，依民法第571條前段之規定，即已喪失報酬請求權，不問上訴人是否受有損害，亦不問被上訴人是否受有利益，即不論最終成交價格如何，被上訴人均不得請求報酬。
- 2.被上訴人不得以上訴人簽名於系爭契約及不動產說明書上，即遽謂自己有善盡仲介之義務，而仍應自負舉證責任。被上訴人既未能舉證有盡其提供義務，依法自當認定被上訴人未盡其提供義務，從而即應認定被上訴人有民法第571條所定之情形。
- 3.被上訴人係於行將簽訂系爭不動產契約時，始提出不具參考性之實價登錄資料予上訴人。由該實價登錄資料觀之，即足證被上訴人自始至終僅提出該唯一之行情資料予上訴人，被上訴人殊無可能再提出不同之行情資料，否則豈非自打嘴巴。且由該行情資料內容觀之，該等交易距本件成交時間甚遠，自不得謂之已盡上開有關提供該地區近三個月成交行情

01 之法定義務。

02 4.被上訴人於原審所提出之成屋產權說明書及不動產說明書，
03 係上訴人在簽訂系爭不動產契約之同時所簽名。當時為節省
04 時間，上訴人完全信賴被上訴人，被上訴人指示在何處簽
05 名，上訴人即依照其指示在該處簽名，並未詳閱，被上訴人
06 亦未詳予說明，又未交予上訴人副本，實則被上訴人僅提出
07 簽名頁予上訴人簽名並無提供其他頁。是被上訴人在簽訂系
08 爭不動產契約之同時，始提出該等簽名頁予上訴人簽名，有
09 違誠信法則。

10 5.上訴人於仲介系爭買賣過程中，並未就房地合一稅問題善盡
11 調查、報告、分析並解說之義務，上訴人經友人告知，始予
12 發現，然迨至買賣雙方簽訂系爭不動產契約之同時，被上訴
13 人方以上開粗糙之夾帶方式，企圖藉此解免責任，殊違誠信
14 法則。

15 6.由被上訴人提出之110年3月至7月成交行情資料表，顯見當
16 時行情已呈節節高漲之勢，而本件系爭不動產契約係在110
17 年11月底簽訂，距該成交行情資料表之最高單價則已近半年
18 之前，倘被上訴人於簽訂系爭不動產契約前果真有依法善盡
19 其報告成交行情義務與上訴人知悉，則上訴人絕無可能同意
20 以近八個月前之低價出售，任何人在知情之情形下，亦均必
21 無可能同意。又退萬步言，假設鈞院認上訴人應給付被上訴
22 人服務費，則請求依民法第572條規定，將其酌減為0元等
23 語，以資抗辯。

24 三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上
25 訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於
26 第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

27 四、得心證之理由

28 (一)被上訴人主張兩造於110年8月24日簽訂系爭契約書，由被上
29 訴人代理銷售上訴人所有之系爭房地，委託銷售價格為2,38
30 0萬元，後更正為2,200萬元，委託銷售期間自110年8月24日
31 至同年11月30日止，並同意以銷售成交總價百分之4之金額

01 給付被上訴人作為服務報酬。嗣被上訴人覓得方欽瑩、方樹
02 慰同意以2,150萬元購買系爭房地，並於110年11月22日與上
03 訴人簽訂系爭不動產契約，上訴人復於同日與被上訴人簽立
04 系爭服務費確認單等情，業據提出系爭契約書、台灣房屋契
05 約變更附表、系爭房地買賣契約書、公證書、系爭服務費確
06 認單為證（見原審卷第25-43頁），復為上訴人所不爭執，
07 此部分事實堪信為真。

08 (二)系爭契約條款未違反消費者保護法第11條之1第1項規定：

- 09 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
10 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11
11 條之1第1項定有明文；上開規定之立法理由在於在於使消費
12 者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細
13 閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負
14 之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。若於簽約後已
15 將上述定型化契約交付予消費者，可隨時得查閱契約條款，
16 在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約條款之不公
17 平處，則難謂消費者係於匆忙間訂立契約而有失公平之虞，
18 自不得於事後再主張因違反審閱期而排除契約條款之適用。
- 19 2.被上訴人固辯稱被上訴人未給予合理審閱期間，依消保法規
20 定，系爭契約書不構成契約內容，及被上訴人以冷凍行銷手
21 法，迫使被上訴人壓力增加云云；惟查系爭契約之首頁明確
22 記載「已審閱無須攜回」之文句，並經被上訴人簽名在案
23 （本院卷第25頁），應認被上訴人已確認詳閱契約書內容之涵
24 義後而簽署，且被上訴人非無智識之人，其既在該文書簽署
25 確認，系爭契約之文書內涵即屬真正，被上訴人所執前詞，
26 無法證明其上開簽名及其簽認文書內涵的意思表示有何瑕
27 疵。又參諸前揭說明，審閱期間之規定並非被上訴人不能拋
28 棄者，則被上訴人拋棄審閱期間，並敘明詳閱契約書內容，
29 自無從依上揭消保法之規定，主張系爭契約書之條款不構成
30 契約內容，況被上訴人自110年8月24日簽約後至系爭不動產
31 契約同年11月22日簽訂時，亦有相當合理之期間得審閱系爭

01 契約條款；是被上訴人辯述被上訴人未給予充分合理之審閱
02 期間，有違消保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規
03 定，系爭契約書定型化條款不構成該契約內容等詞，並非可
04 採。

05 (三)被上訴人請求上訴人依系爭契約及系爭服務確認單給付43萬
06 元，為有理由：

07 1.經查，系爭契約第5條服務報酬之約定「買賣成交時，乙方
08 （即被上訴人）得向甲方（即上訴人）收取服務報酬，其數
09 額為實際成交價百分之4，……」及系爭服務確認單載明
10 「應付服務費43萬元。」且皆經上訴人簽名確認，堪認兩造
11 約定系爭房地成交時，上訴人應給付被上訴人服務費43萬
12 元。而系爭房地經被上訴人覓得方欽瑩、方樹慰於110年11
13 月22日簽訂買賣契約，價金為2150萬元，業如前述，堪認系
14 爭房地之買賣業已成交，依上開約定被上訴人得向上訴人請
15 求服務報酬43萬元。

16 2.上訴人雖辯稱：被上訴人違背應提供近三個月成交行情之義
17 務，依民法第571條前段之規定，即已喪失報酬請求權，且
18 未就房地合一稅問題善盡調查、報告、分析並解說之義務云
19 云。然查，系爭契約第4條第2項記載：「乙方（即被上訴
20 人）應做好買賣交涉及回覆有關問題、告知銷售狀況，並於
21 簽約前，應據實提供乙方（按應為甲方，即上訴人）最近3
22 個月同類型不動產之成交行情，供甲方（即上訴人）訂定售
23 價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。【乙方（即被上
24 訴人）已提供最近3個月同類型不動產之成交行情予甲方
25 （上訴人）參考無誤。】」，其後並據上訴人簽名確認（見
26 原審卷第25頁），又依被上訴人於原審提出之不動產說明書
27 （見原審卷第159-163頁），其中有房地合一稅2.0重點告
28 知，及臺中市北屯區房屋於110年3月起至同年7月止之成交
29 行情資料表，該不動產說明書亦據上訴人簽名確認，自難認
30 有何上訴人所稱被上訴人未提供近3個月成交行情或有未就
31 房地合一稅問題解說之情形。

01 3.又上訴人辯稱被上訴人所請求之服務費，明顯較居間人所任
02 勞務之價值甚鉅，失其公平，被上訴人請求之服務費用，應
03 依民法第572條酌減為0元云云。按約定之報酬，較居間人所
04 任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義
05 務人之請求酌減之，民法第572條第1項定有明文。復按不動
06 產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一
07 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
08 金百分之6或一個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計收
09 標準規定第1條定有明文。然兩造已約定系爭不動產之仲介
10 報酬為成交價之百分之4，經被上訴人覓得買家後以2150萬
11 元成交，兩造並已確認上訴人應負擔之報酬為43萬元，此均
12 經上訴人於系爭契約、系爭服務費確認單上簽名確認無誤，
13 且所約定之報酬成數亦未逾上揭不動產仲介經紀業報酬計收
14 標準規定，亦與市場行情相符，難認有何過高之情事。上訴
15 人亦未提出其他證據證明兩造約定之報酬較被上訴人提供之
16 勞務價值為高且失其公平，上訴人此部分之答辯亦屬無據。
17 從而，被上訴人依系爭契約及系爭服務費確認單，請求上訴
18 人給付43萬元，為有理由。

19 4.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
24 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
25 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民
26 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
27 本件被上訴人對上訴人請求給付43萬元，屬無確定期限之給
28 付，被上訴人對上訴人提起之民事起訴狀繕本於111年8月23
29 日寄存送達上訴人（見原審卷第55頁），依法於同年0月0日
30 生送達效力，上訴人自該時已受催告仍未給付，依上開規
31 定，應負遲延責任；是被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕

01 本送達翌日即111年9月3日起算之法定遲延利息，核屬有
02 據。

03 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約及系爭服務費確認單，請求
04 上訴人給付43萬元，及自111年9月3日起至清償日止，按週
05 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原判決
06 因而准許被上訴人之全部請求，經核於法並無違誤。上訴意
07 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
09 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
13 民事第五庭 審判長法 官 陳文爵
14 法 官 陳冠霖
15 法 官 陳昱翔

16 以上正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 1 月 26 日
19 書記官 許瑞萍