臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第217號

上　訴　人　台灣房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李碧華

訴訟代理人　湯偉律師

被上訴人　　林芸華

000000000000000000

訴訟代理人　劉正穆律師

　　李秋峰律師

上列當事人間給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年2月16日臺灣臺中地方法院110年度訴字第3083號第一審判決提起上訴，本院於111年9月7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之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣32萬8000元，及自民國110年12月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人前擬以總價新臺幣（下同）2900萬元購買訴外人○○○所有坐落臺中市○里區○○○街00號房地（下稱系爭房地），乃於民國110年3月20日與上訴人簽訂買賣議價委託書（下稱系爭契約），委託上訴人居間協調、議價，並約定於成交時，按成交價之百分之2給付服務報酬。嗣系爭房地經上訴人斡旋而以2900萬元成交，被上訴人並指定其配偶○○○為買受人與賣方簽立買賣契約書。惟被上訴人迄未依約給付服務報酬，爰依系爭契約第4條約定及民法第568條規定，擇一求為判命被上訴人給付服務報酬58萬元

本息，且陳明願供擔保請准宣告假執行等語（原審判決上訴人一部勝訴、一部敗訴，即判命被上訴人應給付上訴人2萬元，及自110年12月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並就上訴人前開勝訴部分，為准免假執行宣告，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴；被上訴人就其敗訴部分未提起上訴，已告確定）。於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人56萬元，及自110年12月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人抗辯：系爭契約為上訴人預先製作之定型化契約，其未提供足夠時間予被上訴人審閱契約內容，依消費者保護法第11條之1規定，系爭契約第4條服務報酬之約定，應屬無效。又系爭房地是被上訴人自行搜尋，由信義房屋仲介帶看房屋，因原仲介無法促成交易，被上訴人經朋友介紹，而委請上訴人公司員工○○○代為向賣方議價，約2週後，○○○來電告知賣方願意降價，故被上訴人於110年3月20日南下簽訂系爭契約及不動產買賣契約書，堪認上訴人投入之勞力不高，且被上訴人已給付予賣方之買賣價金100萬元亦由賣方沒收後，而賣方已給付上訴人服務報酬，故本件服務報酬以成交價之百分之2計算應屬過高，爰依民法第572條前段規定，請求酌減等語。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（原審卷第94-95頁）：

兩造間有簽立系爭契約，約定系爭房地買賣成交時被上訴人應給付上訴人成交價之百分之2之服務報酬，被上訴人以其配偶○○○與訴外人○○○簽立台灣房屋不動產買賣契約書。

四、得心證之理由：

上訴人主張系爭房地買賣經其居間斡旋而成交，被上訴人應依系爭契約第4條約定及民法第568條規定，給付服務報酬58萬元等語，為被上訴人所否認，並抗辯上訴人就系爭定型化

契約條款，未提供被上訴人充足之審閱期間，違反消費者保護法第11條之1規定，系爭契約第4條約定應屬無效，且該約定之報酬過高，應予酌減等語。經查：

㈠按消費者保護法第11條之1第1項、第3項固規定企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1 項規定者，其條款不構成契約之內容。然同條第4項亦規定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。而內政部依前開規定公告之不動產委託銷售書範本規定契約審閱期間至少為3日。該審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。

㈡系爭契約雖係上訴人預定用於委託銷售不動產而訂定之定型化契約，系爭契約之契約審閱期間欄記載「本契約書及其附件審閱期間至少為三日。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容」，而被上訴人於該審閱期間欄「其他」項以「手寫」方式填載「充分了解契約內容」，並於委託人欄位簽名及按捺指印，且於系爭契約第4條服務報酬為「成交價之百分之貳」之「貳」處按捺指印，有系爭契約附卷可稽。證人○○○亦具結證述：伊之前任職於上訴人桃園高鐵店，擔任業務員，被上訴人經由友人介紹，委託伊就系爭房地代為向賣方斡旋議價，隔天伊由桃園南下臺中與系爭房地屋主接洽，其後因屋主有降價意願，雙方價格差距不大，伊乃請被上訴人簽訂系爭契約，

當時伊有向被上訴人逐條解說合約內容，告知依規定被上訴人應有3天審閱期間，但被上訴人表示其確定願以2900萬元購買系爭房地，同意當天與賣方見面商談並直接簽（買賣）合約，這樣伊就可以不用再從桃園南下臺中一趟等情，所以同意放棄3天的審閱期間，並手寫上開充分了解合約內容之文字。系爭契約第4條之服務報酬為成交價百分之貳之「貳」字，是伊告知被上訴人報酬計算方式並經被上訴人同意後，由伊所填寫，再由被上訴人於該處按捺指印等語（本院卷第249-256頁），可見被上訴人係因上訴人業務人員○○○已為其與賣方磋商議價，眼見有簽署買賣契約買受系爭房地之機會，方於明瞭系爭契約內容後，同意無庸審閱期，系爭契約即刻生效。則上訴人既已充分了解系爭契約之內容，並於個別磋商後以手寫特約方式，約定放棄3 日審閱期間，並非由上訴人以定型化契約條款使被上訴人拋棄審閱權，依上開說明，自非法所不許。從而，被上訴人事後以違反消費者保護法第11條之1關於審閱期間之規定為由，主張排除系爭契約第4條條款之適用，自屬無據。

㈢又按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。查兩造簽訂系爭契約，約定系爭房地買賣成交時被上訴人應給付上訴人成交價之百分之2之服務報酬（見系爭契約第4條），嗣經由上訴人之居間斡旋，被上訴人以其配偶○○○名義與賣方○○○簽立不動產買賣契約書，買賣總價為2900萬元，有台灣房屋不動產買賣契約書在卷可按（原審卷第19-32頁），堪認系爭房地買賣契約業已成立。雖系爭房地買賣契約嗣因被上訴人未依約給付價金，經賣方○○○合法解除，而未能完成交易，有臺灣臺中地方法院110年度訴字第1885號民事判決可稽（原審卷第85-89頁），然上訴人仍得依系爭契約第4條約定，請求給付居間服務報酬，是上訴人據以請求被上訴人給付服務報酬，自屬有據。至上訴人另主張依民法第568條規定，請求

被上訴人給付服務報酬部分，因上訴人乃以單一聲明，主張二以上之訴訟標的，為訴之選擇合併，本院既已認上訴人得依系爭契約第4條約定請求給付報酬，自毋庸再就上訴人併為主張之民法第568條規定所為上開請求予以准駁，附此敘明。

㈣而查被上訴人主張系爭約定之服務報酬過高，請求予以酌減。雖上訴人否認本件有服務報酬過高情事。惟查：

1.按約定之報酬，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572條本文定有明文。其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，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，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即，此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。

2.本件被上訴人原係經由臺中之房屋仲介公司人員帶看系爭房地，因其出價遭該房仲人員否決而未為議價，始透過友人介紹，委請上訴人公司業務員○○○就系爭房地代為與賣方議價，○○○於翌日即110年3月20日自桃園南下臺中，與系爭房地屋主洽談後，先由賣方簽訂銷售委託書予○○○，○○○再與被上訴人簽訂系爭契約。嗣後上訴人安排雙方到台灣房屋信實復興特許加盟店之簽約室，經個別與買賣雙方商談並確認買賣價格後，雙方即直接簽訂系爭房地買賣契約。從被上訴人透過友人找到○○○，至系爭房地買賣契約簽訂，期間所花費時間不到2天，之後因被上訴人未依買賣契約所定第一期款支付時間為給付，○○○即居中與賣方溝通延期，且說服賣方同意在被上訴人支付第一期款前，讓銀行先

行進入屋內拍照、鑑價，並多次為被上訴人前往○○○○查詢貸款進度、陪同被上訴人調錢轉帳等情，業據證人○○○於本院證述屬實（本院卷第249-256頁），且為兩造所不爭執。

3. 本院審酌上訴人受託就系爭房地為議價至系爭買賣契約成交，合計雖不足2日期間，然期間上訴人尚南下磋商協調雙方議定價金，且安排雙方當面進行買賣契約簽訂等事宜，且買賣契約成立後，於被上訴人遲延繳付第一期價款時，上訴人猶居中與賣方溝通、協調，並多次為被上訴人至農會查詢貸款進度、陪同調現轉帳，堪認上訴人就買賣契約之媒介成立，及後續協助履約，確有付出相當之勞務、時間及人力。另衡之該買賣契約嗣因可歸責於被上訴人之遲延付款情事，而於110年11月1日經賣方合法解除（原審卷第87頁），致上訴人無須另再為後續辦理過戶事宜及點交等服務，足認上訴人所實際付出之勞力、時間、費用，尚不及原應付出之勞務服務內容，而其依系爭契約第4條約定請求之服務報酬58萬元，無論契約是否嗣後解除皆以成交價金2900萬元之2%，已與一般完全履行之媒介居間報酬相同，則該報酬之金額即有過高並有失公允。爰斟酌前述上訴人付出之勞力、時間、費用，以及系爭房地買賣契約成交價格、被上訴人就系爭買賣契約交易無法完成具有可歸責性等一切情狀，認上訴人得請求之服務報酬應酌減為系爭房地買賣契約成交總價1.2%，較為合理適當。故本件服務報酬應予酌減為34萬8000元（2900萬元x1.2%=34萬8000元），上訴人在此金額範圍內之請求，應予准許，逾此範圍部分，不應准許。

五、綜上所述，上訴人主張其已完成居間仲介義務，而得依系爭契約請求報酬，應屬可信，被上訴人抗辯系爭契約第4條約定為無效，其並無給付義務，尚不足採；又上訴人得請求之報酬應由58萬元酌減為34萬8000元。從而，上訴人依系爭契約第4條約定，請求被上訴人給付34萬8000元，及自110年12月24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。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。就上開應准許部分，原審就其中32萬8000元本息部分（即34萬8000元，扣除原審判命給付2萬元後之差額），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又上開應准許部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，本院就此部分判決後已告確定，原審就此部分駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予以維持。至上開不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴如主文第3項所示。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日

民事第四庭　審判長法　官　林慧貞

法　官　鄭舜元

法　官　劉惠娟

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳文明

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日