

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第28號

上訴人 宸炘地產有限公司

法定代理人 孫堙炘

訴訟代理人 林輝明律師

被上訴人 劉家昌

壬翔建設股份有限公司

法定代理人 江書蘋

共 同

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國113年11月8日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2021號第一審判決提起上訴，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人壬翔建設股份有限公司應給付上訴人新臺幣62萬元，及自民國113年3月13日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用均由被上訴人壬翔建設股份有限公司負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服

01 之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第  
02 二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴  
03 訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高  
04 法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。上訴人提起本  
05 件上訴，原聲明求為：(一)原判決廢棄；(二)①先位聲明：被上  
06 訴人A 0 3應給付上訴人新臺幣（下同）62萬元，及自民國  
07 112年6月9日起至清償日止之法定遲延利息；②備位聲明：  
08 被上訴人壬翔建設股份有限公司（下稱壬翔公司）應給付上  
09 訴人62萬元，及自上訴人提出民事準備書(一)暨聲請調查證據  
10 書狀翌日起至清償日止之法定遲延利息等語（見本院卷第  
11 5、6頁）；嗣於本院115年3月4日言詞辯論期日，減縮上訴  
12 聲明如後所述（見本院卷第353、354頁），依上開規定，毋  
13 庸得被上訴人同意，應予准許。

14 乙、實體部分：

15 壹、上訴人主張：A 0 3於112年5月31日與伊簽立不動產買賣意  
16 願書（下稱系爭意願書），委由伊居間，欲以6,200萬元購  
17 買訴外人江木林所有門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷00  
18 弄00號、17號、19號建物及其坐落土地（下稱系爭房地），  
19 並以壬翔公司所簽發如附表所示支票（下稱系爭支票）作為  
20 斡旋金，斡旋期間自該日起至同年6月1日止，A 0 3並簽立  
21 買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）、服務費確認單  
22 （下稱系爭確認單，與系爭意願書、系爭承諾書合稱系爭意  
23 願書等文件）予伊，承諾給付居間服務報酬62萬元（下稱系  
24 爭居間契約）。江木林嗣於同年5月31日即由其女兒江沛琦  
25 代理，同意以6,200萬元出賣系爭房地，依系爭意願書第3條  
26 第1款約定，A 0 3與江木林間就系爭房地之買賣契約（下  
27 稱系爭買賣契約）已經成立。A 0 3本應於當日與江木林簽  
28 立買賣書面契約，卻藉詞需向壬翔公司其他股東報告後，再  
29 於5日內簽立買賣契約書云云，嗣再以系爭意願書簽立過程  
30 有瑕疵為由，拒絕與江木林簽立書面買賣契約書，及依系爭  
31 承諾書、系爭確認單給付服務報酬。縱認系爭房地買賣契約

01 未成立，亦因可歸責A O 3之事由所致，A O 3仍應給付服  
02 務報酬，爰擇一依系爭承諾書、系爭確認單之約定及民法第  
03 568條規定，先位求為命A O 3給付伊62萬元及自113年3月1  
04 3日起算法定遲延利息（下稱62萬元本息）之判決。倘認A  
05 O 3係隱名代理壬翔公司與伊訂立系爭居間契約，伊亦得請  
06 求壬翔公司給付居間報酬，並備位求為命壬翔公司給付伊62  
07 萬元本息之判決（未繫屬本院部分，茲不贅述）（原審為上  
08 訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：  
09 （一）原判決關於駁回上訴人後開第（二）項之訴部分廢棄；（二）上開  
10 廢棄部分：①先位聲明：A O 3應給付伊62萬元本息；②備  
11 位聲明：壬翔公司應給付伊62萬元本息。

12 貳、被上訴人則以：

13 一、系爭居間契約當事人為上訴人與壬翔公司，A O 3僅隱名代  
14 理壬翔公司與上訴人洽談，並非契約當事人。

15 二、A O 3已表明尚需向壬翔公司確認買賣條件，在未經壬翔公  
16 司同意前，難認A O 3簽立系爭意願書即已代理壬翔公司向  
17 江木林為請求締結買賣契約之意思表示；縱江木林已由代理  
18 人即訴外人江沛琦於系爭意願書上簽名，僅可認其同意買賣  
19 意願書上之斡旋金額，其與壬翔公司就買賣價金給付方法、  
20 稅賦、點交、斡旋金等重要事項均未達成合意，自難認壬翔  
21 公司與江木林已成立買賣契約。壬翔公司嗣因江木林當時已  
22 中風，無意思能力，而質疑江沛琦是否獲合法授權，惟請江  
23 沛琦出具江木林授權書，及由買賣雙方直接磋商之要求，均  
24 為上訴人所拒，壬翔公司遂決定不與江木林簽立書面買賣契  
25 約。上訴人未依壬翔公司要求提出江木林授權書，難認已盡  
26 民法第567條據實告知義務及善良管理人注意義務，故買賣  
27 契約未成立係因可歸責上訴人之事由所致，上訴人自不得請  
28 求服務報酬。

29 三、縱認壬翔公司與江木林間系爭買賣契約已經成立，然系爭意  
30 願書、系爭承諾書有下列違反消費者保護法（下稱消保  
31 法）、公平交易法（下稱公平法）規定情事，上訴人亦不得

01 請求服務報酬：

02 (一)上訴人於壬翔公司簽立系爭意願書前，未給予合理審閱期  
03 間，亦未將之交由A 0 3攜回供壬翔公司審閱，違反消保法  
04 第11條之1規定，系爭意願書所有條款均不構成契約內容。

05 (二)系爭意願書第3條第1項僅賦與江木林可另行授權仲介代轉或  
06 代收定金，壬翔公司卻無同等機會；又江木林簽立不動產買  
07 賣意願書之時間為112年5月31日，顯係上訴人事先預謀，使  
08 伊無法行使撤回權，違反消保法第12條第1項、第2項第1款  
09 之誠信原則、平等互惠原則，應屬無效。

10 (三)上訴人未將系爭意願書收執聯交予A 0 3，致被上訴人無法  
11 依系爭意願書第3條第2項規定行使撤回權，亦有消保法第12  
12 條第1項、第2項第3款情事，應屬無效。

13 (四)系爭意願書第3條第2項關於壬翔公司行使撤回權時，應於江  
14 木林接受承買價款及系爭意願書之條款前，攜帶系爭意願書  
15 至上訴人處辦理，始生撤回效力之約定，違反消保法第11條  
16 之1及內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
17 事項」（下稱成屋買賣應記載事項）之「不得約定買方須繳  
18 回契約書」規定，該條約定應不構成契約之內容。

19 (五)上訴人並未於系爭承諾書明示斡旋金契約書與要約書之差  
20 異，提供壬翔公司選擇交易方式之機會，致壬翔公司於交易  
21 過程受不平等對待，有違平等互惠原則，應屬同法施行細則  
22 第13條對消費者顯失公平、第14條第4款顯不利於消費者之  
23 情形，亦違反公平法第24條規定。

24 四、若認為上訴人請求服務報酬有理由，則其於履約過程有前述  
25 重大瑕疵，亦未就系爭買賣契約成立後履約程序提供協助，  
26 片面圖利江木林，壬翔公司並因江木林持系爭支票提示付款  
27 受重大損失，依民法第571條、第572條規定，上訴人亦不得  
28 請求服務報酬，且金額亦屬過高，應酌減至0元等語，資為  
29 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

30 參、本院之判斷：

31 一、上訴人主張A 0 3於112年5月31日以「劉育承」名義就江木

01 林所有系爭房地之買賣事宜，簽立系爭意願書、系爭承諾  
02 書、系爭確認單予上訴人，於A 0 3尚未離開上訴人公司  
03 時，上訴人即告以江木林同意系爭意願書所載條件等情，為  
04 被上訴人所不爭執（見本院卷第301頁不爭執事項一、  
05 六），且有系爭意願書、系爭承諾書、系爭確認單附卷可稽  
06 （見原審卷第23至27頁），堪以認定。

07 二、被上訴人抗辯A 0 3係隱名代理壬翔公司與上訴人訂立系爭  
08 居間契約，上訴人請求A 0 3給付服務報酬，並無理由：  
09 上訴人主張系爭居間契約之委託人為A 0 3，然為被上訴人  
10 所否認，並抗辯A 0 3係隱名代理壬翔公司與上訴人訂約等  
11 語。經查：

12 (一)按代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟  
13 實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知  
14 者，自仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代  
15 理」（最高法院92年度台上字第1064號判決意旨參照）。

16 (二)查系爭意願書等文件之買方名稱雖均記載「劉育承」即A 0  
17 3，然壬翔公司於A 0 3出具上開文書前2日之112年5月29  
18 日，曾由A 0 3出面以壬翔公司名義簽立不動產買賣意願  
19 書、買方給付服務費承諾書（下分稱第一份意願書、第一份  
20 承諾書）予上訴人，並交付系爭支票作為斡旋金，嗣上開意  
21 願書、承諾書因江木林不同意買賣金額而失其效力等情，業  
22 據被上訴人提出上開意願書、承諾書為證（見原審卷第10  
23 3、105頁），且為兩造所不爭執【見本院卷第301頁不爭執  
24 事項三（惟頁數誤載為290、291頁）】；參以證人即壬翔公  
25 司當時之營運長劉翔榮於原審113年1月18日準備程序期日到  
26 庭證述：A 0 3是壬翔公司執行長，與伊都是專業經理人，  
27 伊、A 0 3於112年5月29日與訴外人即上訴人公司之朱芸妮  
28 約在咖啡店簽立第一份意願書、承諾書後，即等候上訴人通  
29 知，嗣於同年月31日相約在上訴人公司，伊與A 0 3一同前  
30 往商討購買系爭房地事宜，是壬翔公司要購買系爭房地，否  
31 則伊無必要與A 0 3共同前往；壬翔公司從事房屋危老重

01 建，系爭房地應該符合老屋重建資格，故想將之買下後重  
02 建，因為當天未帶壬翔公司大小章，朱芸妮就表示可由伊或  
03 A 0 3 簽名，待簽訂正式書面契約時，再蓋公司大小章即  
04 可，後來由A 0 3 簽署系爭意願書等文件，系爭意願書上記  
05 載系爭支票作為斡旋金，是朱芸妮填載的，她是按第一份意  
06 願書抄寫後，請A 0 3 簽名等語（見原審卷第174至177、18  
07 0至182頁）；朱芸妮於同一期日則證稱：伊知道A 0 3、劉  
08 翔榮（下稱A 0 3 等2人）是壬翔公司的人，伊於112年5月2  
09 9、31日均有與A 0 3 等2人見面，討論買賣系爭房地的事，  
10 壬翔公司於112年5月29日簽立第一份意願書後，因未達出賣  
11 人屬意價格，同年月31日再約雙方到上訴人公司，當時A 0  
12 3 等2人表示是壬翔公司要購買系爭房地，但沒有帶公司大  
13 小章等語（見原審卷第159至163頁）。是由上開證人證述以  
14 觀，上訴人清楚知悉實際要買受系爭房地者為壬翔公司，由  
15 A 0 3 代理壬翔公司簽立系爭意願書等文件等情，乃A 0 3  
16 等2人未帶公司大小章之權宜之舉。基此，壬翔公司雖未列  
17 名於系爭意願書等文件，然於系爭居間契約訂立過程中，A  
18 0 3 等2人已表明為壬翔公司代理之旨，上訴人對於A 0 3  
19 係代理壬翔公司處理買受系爭房地事務，而與上訴人訂立系  
20 爭居間契約及簽立系爭意願書等文件，亦屬明知；另由朱芸  
21 妮於系爭意願書第2條「斡旋金之支付」部分，直接抄錄第  
22 一份意願書所載以系爭支票作為斡旋金等情，益證上訴人確  
23 實認知前後2次居間契約之委任人均為系爭支票發票人即壬  
24 翔公司無誤，揆諸前揭說明，A 0 3 與上訴人訂立系爭居間  
25 契約之行為，乃隱名代理，應對壬翔公司發生效力。被上訴  
26 人抗辯壬翔公司方為系爭居間契約當事人，應信屬實。A 0  
27 3 既非居間契約當事人，則上訴人請求其依系爭承諾書、確  
28 認單、民法第568條規定給付服務報酬，即無理由。

### 29 三、壬翔公司與江木林間就系爭房地之買賣契約已經成立：

30 上訴人主張壬翔公司與江木林間就系爭房地之買賣契約已經  
31 成立等情，壬翔公司否認之，抗辯壬翔公司與江木林就系爭

01 房地買賣之付款方法、稅賦、點交等必要之點均未達成合  
02 意，買賣契約尚未成立云云。經查：

03 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
04 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要  
05 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要  
06 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；  
07 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付  
08 價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契  
09 約即為成立，民法第153條、第345條分別定有明文。次按

10 「定金收據業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的  
11 物及總價金，對於買賣必要之點（要素）既意思表示一致，  
12 依民法第153條第2項，第345條第2項規定，兩造間該房地之  
13 買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、  
14 過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為  
15 之，不能因此而謂買賣尚未成立」（最高法院77年度台上字  
16 第2479號判決意旨參照）。

17 (二)查壬翔公司於112年5月31日由A 0 3以隱名代理方式於系爭  
18 意願書上簽名，已如前述；又系爭意願書第2條載明系爭支  
19 票係作為斡旋金之交付等情，雖壬翔公司抗辯系爭支票係簽  
20 立第一份意願書時交付云云，然上訴人主張A 0 3於112年5  
21 月31日有同意將系爭支票作為斡旋金等情。經查，系爭意願  
22 書既已載明以系爭支票作為斡旋金，並經壬翔公司代理人A  
23 0 3簽名確認，自堪認壬翔公司有同意以系爭支票作為斡旋  
24 因無誤，其空言否認，顯無可採。次觀之系爭意願書第3條  
25 約定：「斡旋有效期間、撤回權：(一)自簽立本意願書至112  
26 年6月1日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之  
27 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  
28 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  
29 時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此  
30 據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉  
31 定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書。…」（見原審卷第

01 23頁)，且江木林於壬翔公司簽立系爭意願書後，於同日即  
02 由江沛琦代理於系爭意願書上簽名表示「同意依本意願書上  
03 之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」等情，除  
04 有系爭意願書可證外，並經朱芸妮於原審前揭期日證述112  
05 年5月31日當日A03等2人、江沛琦都在上訴人公司，只是  
06 在不同房間裡，A03簽完系爭意願書後，並未離開，而是  
07 在上訴人公司等候，伊再去與賣方洽談等語（見原審卷第16  
08 9、173頁）、劉翔榮亦證稱：A03簽署系爭意願書後，朱  
09 芸妮再去與賣方協調後，前來告知賣方已同意買賣價格，也  
10 已經在系爭意願書上簽名，並出示系爭意願書等語（見原審  
11 卷第177、179頁）均屬相符，堪認壬翔公司與江木林於112  
12 年5月31日已就買賣契約必要之點即買賣標的、買賣價金達  
13 成意思表示合致；壬翔公司交付之斡旋金即系爭支票於江木  
14 林同意依壬翔公司系爭意願書之價格出賣系爭房地時，即生  
15 定金之效力無誤。

16 (三)壬翔公司雖抗辯A03有向上訴人表明尚須經壬翔公司同意  
17 買賣條件之程序、付款方法、賦稅、點交、江沛琦是否受合  
18 法授權等均未達成合意或確認，難認系爭買賣契約已經成立  
19 云云。惟查：

- 20 1.壬翔公司抗辯與江木林就買賣價金給付方法、稅賦、點交、  
21 斡旋金等重要事項均未達成合意等情，縱然屬實，惟上開事  
22 項均非契約必要之點；且觀之系爭意願書第9條特約條款記  
23 載：「交屋前需配合危老申請，需年底交屋，款項可動撥，  
24 租金原屋主收，土地不可被其他建物套繪，交屋前租客要搬  
25 空」等內容，可證壬翔公司已就其他契約必要之點一一列  
26 舉，至其餘未記載事項，自非屬契約必要之點甚明，依前開  
27 說明，縱未約定，亦不影響系爭買賣契約之成立。
- 28 2.壬翔公司雖又辯稱有告知上訴人尚需經股東同意等程序，故  
29 尚處於斡旋階段，系爭買賣契約尚未成立云云。然查，系爭  
30 意願書已載明在斡旋期間如江木林同意壬翔公司承買價款及  
31 該意願書之條款時，買賣契約即已成立，倘若壬翔公司並未

01 同意系爭意願書之條件，A 0 3 自不應代理壬翔公司出具系  
02 爭意願書，並同意以系爭支票作為斡旋金，表明壬翔公司出  
03 價購買系爭房地之意願；參以劉翔榮復於原審證稱：

04 「（問：6160萬元、6200萬元的價格是誰決定的？）我跟劉  
05 育承（按指A 0 3，下同）一起討論決定。（問：你跟劉育  
06 承討論之前，是否有經過公司同意？）我們在事前當然就會  
07 跟公司所有的股東做討論，但是正式授權總會有個程序，事  
08 前一定有討論和溝通，但是正式簽約前，還是會有個比較正  
09 式的程序」等語（見原審卷第183頁），堪信系爭意願書所  
10 載承買價格6,200萬元，乃壬翔公司所授意；況被上訴人始  
11 終未曾為A 0 3 代理壬翔公司出具系爭意願書係無權代理之  
12 抗辯，堪認A 0 3 代理壬翔公司所為意思表示，應在壬翔公  
13 司之授權範圍，允無疑義。至劉翔榮所述需經過正式授權之  
14 形式，乃壬翔公司內部之流程，無礙於A 0 3 基於壬翔公司  
15 授權簽立系爭意願書，委託上訴人代為向江木林議價後，因  
16 與江木林就系爭房地買賣契約必要之點達成意思表示合致，  
17 成立系爭買賣契約之認定。

18 3. 壬翔公司另抗辯依江木林簽立之委託銷售契約，並未授權上  
19 訴人可全權代理收受定金，自不因壬翔公司交付斡旋金，即  
20 生江木林同意買賣條件，系爭買賣契約成立之效果云云。然  
21 查，由系爭意願書之記載，可認係由江木林之代理人江沛琦  
22 代為同意系爭意願書之條件，並收受系爭支票作為定金，並  
23 無壬翔公司所辯上訴人無權代理收受定金之問題，是壬翔公  
24 司抗辯此節，顯有誤會。

25 4. 壬翔公司復抗辯江木林當時因中風，無意思能力，無法授權  
26 江沛琦處理系爭房地買賣之事，上訴人復拒絕提出江木林授  
27 權文件，故決定不與江木林簽立買賣契約云云。惟按為委任  
28 事務之處理須為法律行為，而該法律行為依法應以文字為之  
29 者（如不動產物權之移轉或設定），其處理權之授與，固應  
30 以文字為之。但買賣契約為債權契約，不須以文字為之，則  
31 委任處理該事務之委任契約，自亦毋庸以文字為之（最高法

01 院94年度台上字第1052號判決意旨參照)。江沛琦代理江木  
02 林同意將系爭房地以6,200萬元出賣予壬翔公司，性質上僅  
03 為買賣不動產之債權行為，非為移轉或設定負擔之物權行  
04 為，其委任自無須以文字(書面)為之；其次，江木林曾出  
05 具授權書委任江沛琦全權處理系爭房地之買賣、所有權移轉  
06 登記事宜等情，業據上訴人提出日期為111年7月13日之授權  
07 書為證(見原審卷第137頁)，上訴人就上開授權書上「江  
08 木林」之簽名為真正等情，並不爭執(見本院卷第302頁不  
09 爭執事項七)；再者，江木林未受監護或輔助宣告，曾為辦  
10 理「不動產登記」之目的，於111年7月7日、113年2月17日  
11 前往臺中○○○○○○○○申請印鑑證明，並於113年3月20  
12 日將系爭房地出賣予第三人，並於同年5月2日(土地部  
13 分)、6日(建物部分)完成所有權移轉登記等情，有建物  
14 登記第二類謄本、臺中○○○○○○○○113年6月12日中市  
15 南戶字第1130002983號函所附印鑑證明申請書在卷可佐(見  
16 原審卷第306至311、348至354頁)，復為兩造所不爭執(見  
17 本院卷第302頁不爭執事項八至十)，顯見江木林不僅曾為  
18 辦理不動產登記之目的，親自向戶政事務所申領取得印鑑證  
19 明，嗣更與第三人成立買賣契約，並依約完成系爭房地所有  
20 權移轉登記；況壬翔公司前以朱芸妮、訴外人即上訴人前法  
21 定代理人馬晟瑋於112年5月31日擅自將系爭支票交付江木  
22 林，涉犯背信罪嫌為由，向臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中  
23 地檢署)提出刑事告訴，江木林於112年7月24日偵訊時到  
24 庭，就檢察官詢問是否明瞭具結義務及偽證之處罰等內容  
25 時，答稱：「聽得懂」、「(問：可否在證人結文簽名?)  
26 可以」等語，惟因中風無法在結文上簽名，乃以按捺指印代  
27 之；嗣於檢察官訊問時明確證述有將土地賣給他人等情，有  
28 上訴人提出之臺中地檢署112年度他字第5758號訊問筆錄附  
29 卷可稽(見本院卷第271至281頁)，並經本院調取該署112  
30 年度偵字第39953號偵查卷宗查閱屬實；另觀諸上訴人提出  
31 江木林之錄影光碟及譯文(見原審卷第147頁，光碟置於原

01 審證物袋)，江木林確實表示有授權江沛琦處理系爭房地買  
02 賣之事。綜觀上情，江木林雖因中風致書寫或言語能力受  
03 損，無法於偵查中具結，或清晰流利地表達其意，然由江木  
04 林於江沛琦代理其與壬翔公司就系爭房地買賣達成意思表示  
05 前後，自行向戶政事務所申請印鑑證明、以自己獨立之意思  
06 表示為有效之債權、物權行為事實，足認其仍有理解事理之  
07 能力，得有效為法律行為，應無疑義。

08 5.另查，A03於原訂簽立書面買賣契約之同年6月5日以LINE  
09 傳送訊息：「抱歉，您們約那麼趕，不給我們內部討論時  
10 間，我方將主張本契約無效，因當時並未出具賣方授權書給  
11 買方看，且提供的實價登錄資料，皆與本案標的相差太遠」  
12 等情，有LINE訊息截圖在卷可查（見原審卷第33頁）；劉翔  
13 榮於原審亦證稱：112年5月31日晚上，伊等回去後想想，覺  
14 得怪怪的，因為沒有碰到江木林，出面的是江沛琦，怕有產  
15 權糾紛，朱芸妮一直說授權部分絕對沒問題，但未出示正式  
16 證明，伊等越覺奇怪，才說可能無法簽約，同年6月5日才未  
17 依期前往簽約等語（見原審卷第179、180頁），可證A03  
18 等2人於112年5月31日朱芸妮告以江木林已經同意壬翔公司  
19 之系爭意願書之條件，就系爭買賣契約已經成立並無異議，  
20 壬翔公司嗣基於其他考量反悔，不欲受系爭買賣契約效力拘  
21 束，始藉詞爭執系爭買賣契約有無效，或意思表示尚未合致  
22 等情，拒絕簽立書面契約無誤。

23 6.綜上，壬翔公司與江木林既就系爭意願書所載系爭房地買賣  
24 必要之點達成意思表示合致，上訴人主張系爭買賣契約已經  
25 成立，自屬可採。

26 四、壬翔公司抗辯系爭意願書違反消保法、公平法規定，應屬無  
27 效，或契約條款不構成契約內容云云，均無理由：

28 (一)壬翔公司抗辯簽立系爭意願書、系爭承諾書前，上訴人未給  
29 予合理審閱期間，系爭意願書所有條款依消保法第11條之1  
30 規定，均不構成契約內容云云。上訴人則抗辯A03已於11  
31 2年5月29日將第一份意願書攜回，其內容與系爭意願書均相

01 同，且於系爭意願書簽立時，朱芸妮詢問A03就審閱期間  
02 之意見，A03均表示「沒關係」，上訴人並無違反審閱期  
03 間規定之情事。經查：

- 04 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  
05 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型  
06 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規  
07 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍  
08 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型  
09 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，  
10 公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有  
11 明文。又依內政部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載  
12 及不得記載事項（下稱委託銷售契約應記載事項），規定契  
13 約審閱期間不得少於3日。是企業經營者於訂立不動產委託  
14 銷售契約前，已於合理期間內提供消費者契約書以供審閱，  
15 或消費者自願拋棄審閱期間之權利而同意逕行訂約，均係有  
16 利於企業經營者之事實，應由企業經營者負舉證責任。
- 17 2.壬翔公司曾於112年5月29日就委託上訴人代為就買受系爭房  
18 地進行議價之事，訂立第一份意願書、承諾書，業如前述；  
19 又上訴人有交付第一份意願書、第一份承諾書（附有空白要  
20 約書）予A03，至系爭意願書等文件，則未於A03在其  
21 上簽名前，將之交A03攜回；第一份意願書與系爭意願書  
22 除斡旋期間、承買總價款不同、系爭意願書特約條款載明  
23 「交屋前須配合危老申請」外，其餘內容均相同等情，亦有  
24 前揭意願書、承諾書在卷可憑，並為兩造所不爭執（見本院  
25 卷第301、302頁不爭執事項三、四、十四），則上訴人縱未  
26 在A03簽名前，將系爭意願書交A03攜回，然壬翔公司  
27 既曾於112年5月29日就同一買賣標的，簽立定型化約款內容  
28 均相同之第一份意願書，嗣後並由代理人A03將之攜回，  
29 足認壬翔公司已有充分時間得以查閱系爭意願書之內容無  
30 訛。再者，系爭意願書上記載：「依內政部公告，買方簽訂  
31 契約前，有三天以上的契約審閱權，買方可要求攜回本契約

01 影本審閱…買方業已於中華民國112年5月31日攜回審閱日，  
02 並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」，壬翔公司之  
03 代理人A O 3並於其後之買方簽名欄簽名；另朱芸妮於原審  
04 證述：伊在A O 3簽立第一份意願書、系爭意願書時都有告  
05 知審閱期間之事，A O 3等2人均稱沒有關係，因為已經他  
06 們已經寫過很多次斡旋金契約了等語（見原審卷第165  
07 頁），核與劉翔榮證述：壬翔公司之前曾透過仲介購買過至  
08 少2筆不動產，均有先簽立意願書或斡旋書等情（見原審卷  
09 第187頁）相符，益證A O 3於代理壬翔公司簽立系爭意願  
10 書時，確實有充分瞭解系爭意願書內容之機會；且系爭意願  
11 書約定斡旋期間僅至翌日即112年6月1日止，客觀上亦無可  
12 能讓壬翔公司將系爭意願書攜回審閱3日後再行簽立，顯見  
13 壬翔公司主觀上亦認為無再度將之攜回審閱之必要，此無非  
14 係壬翔公司為爭取訂約機會所為選擇，自難認有何違反誠信  
15 原則或顯失公平情事。基上，壬翔公司抗辯上訴人剝奪其契  
16 約審閱權，違反消保法第11條之1規定，系爭意願書條款應  
17 全部無效云云，要無足採。

18 (二)次查，壬翔公司抗辯系爭意願書第3條第1項賦與江木林可另  
19 行授權仲介代轉或代收定金，其卻無同等機會，且江木林由  
20 江沛琦代理在系爭意願書上簽名之時間為112年5月31日顯為  
21 上訴人事先預謀，讓其無法行使撤回權，違反消保法第12條  
22 第1項、第2項第1款規定，顯失公平，應屬無效云云。惟  
23 查：

24 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
25 者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推  
26 定其顯失公平，消保法第12條第1項、第2項第1款固有明  
27 定。惟江木林與其委託銷售系爭房地之仲介公司間契約內  
28 容，乃系爭意願書外，另一獨立法律關係，非可作為類比系  
29 爭意願書之條款是否有違反誠信原則或平等互惠原則之佐  
30 證。

31 2.又系爭意願書第3條第2款約定：「於本意願書有效期間內，

01 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  
02 及本意願書之條款前，親自攜帶本意願書至受託人處辦理，  
03 始生撤回之效力」（見原審卷第23頁），乃關於賣方同意買  
04 方承買價款及條件後，買方即無從依該規定行使撤回權之約  
05 定。查A03等2人與江沛琦於112年5月31日分別在上訴人  
06 公司之不同房間內，由上訴人及江木林委託之仲介公司人員  
07 穿梭其間磋商買賣價款、條件等情，已如前述；復A03等  
08 2人於簽立系爭意願書後，並未直接離去，而係留下等候上  
09 訴人等仲介公司人員與江沛琦磋商結果，當可預期一旦江木  
10 林同意系爭意願書所載條件，壬翔公司即無依上開條款行使  
11 撤回權之機會。而本件因江木林旋即同意系爭意願書所載條  
12 件，致壬翔公司再無行使撤回權之機會，惟此非系爭意願書  
13 第3條第2款客觀上存有違反誠信原則或平等互惠原則之瑕疵  
14 所致。是壬翔公司其所辯系爭意願書第3款依消保法第12條  
15 第1項、第2項第1款，應為無效，殊屬無據。

16 (三)壬翔公司抗辯系爭意願書第3條第2項約定其行使撤回權時，  
17 應將系爭意願書送交上訴人辦理，違反消保法第11條之1規  
18 定及委託銷售契約應記載事項關於「不得約定買方須繳回契  
19 約書」之規定，應不構成契約內容，且上訴人未將系爭意願  
20 書收執聯交給壬翔公司，致壬翔公司無從行使撤回權云云。  
21 經查，系爭意願書關於行使撤回權時須將系爭意願書送交上  
22 訴人之規定，縱有違反委託銷售契約應記載事項之規定，然  
23 此僅生壬翔公司行使撤回權時，上訴人不得要求其繳回系爭  
24 意願書之法律效果，就壬翔公司於江木林同意系爭意願書之  
25 條件後已不得行使撤回權乙節，並無二致；況壬翔公司並未  
26 曾於江木林同意前行使撤回權，是其以系爭意願書第3條第2  
27 項關於須繳回系爭意願書始能行使撤回權之規定，及上訴人  
28 未將系爭意願書收執聯交其收執等情為由，爭執系爭意願書  
29 之效力，自無可採。

30 (四)壬翔公司抗辯上訴人未於系爭意願書明示斡旋金契約與要約  
31 書之差別，提供其選擇交易方式之機會，有消保法施行細則

01 第13條、第14條第4款違反平等互惠原則、對壬翔公司顯失  
02 公平之情事，亦違反公平法第24條規定云云。經查：

03 1.按定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，  
04 應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及  
05 其他情事判斷之。定型化契約條款，有下列情事之一者，為  
06 違反平等互惠原則：一、當事人間之給付與對待給付顯不相  
07 當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費  
08 者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不  
09 利於消費者之情形者，消費者保護法施行細則第13條、第14  
10 條分別定有明文。另按除本法另有規定者外，事業亦不得為  
11 其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，公平交易  
12 法第24條亦有明定。

13 2.查A03係同時簽立系爭意願書及系爭承諾書，而系爭承諾  
14 書下方有『注意：買方得就要約書或斡旋金任選一種』之記  
15 載，並讓壬翔公司勾選要選擇要約書或斡旋金契約，其要約  
16 書部分，列明諸如不須支付斡旋金、賣方承諾之意思表示到  
17 達前可隨時撤回要約、賣方承諾後之法律效果及不履行簽立  
18 買賣契約時應負損害賠償責任等要約書主要內容；斡旋金契  
19 約部分則載明其內容如系爭意願書所示等情，應可認上訴人  
20 於壬翔公司簽立系爭意願書前，已告知要約書與斡旋金契約  
21 之不同；再者，上訴人交付壬翔公司第一次意願書、承諾書  
22 時，其內即負有完整空白要約書之內容，亦有該要約書在卷  
23 可證（見本院卷第293頁）；尤以壬翔公司前即曾有簽立斡  
24 旋金契約以買受不動產之經驗，亦如前述，堪信其對2者之  
25 差異，知之甚詳，非一般無買賣不動產經驗者所可比擬，是  
26 上訴人既已履行告知要約書、斡旋金契約間差異及法律效果  
27 之義務，並提供壬翔公司選擇交易方式之機會，自難認其有  
28 消保法施行細則第13條、第14條或違反公平法第24條情事。

29 五、上訴人依系爭承諾書、系爭確認單、民法第568條規定，請  
30 求壬翔公司給付服務報酬62萬元，為有理由，壬翔公司抗辯  
31 應服務報酬過高，應依民法第571、572條規定不得請求報

01 酬，或報酬過高，應酌減至0元，均無理由；

02 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
04 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5  
05 68條第1項分別定有明文。查壬翔公司簽立性質為斡旋金契  
06 約之系爭意願書，委託上訴人參與壬翔公司與江木林間之議  
07 價過程，圖使其2人達成買賣之共識，上訴人與壬翔公司間  
08 係成立媒介居間契約，壬翔公司與江木林並因上訴人之媒介  
09 而成立系爭買賣契約，依系爭承諾書、系爭確認單所載，壬  
10 翔公司復同意給付上訴人居間報酬62萬元，則壬翔公司依約  
11 即負有給付上訴人居間報酬之義務，且此項義務不因其嗣後  
12 拒絕與江木林訂立書面買賣契約而解免。從而，上訴人主張  
13 依民法第568條第1項及系爭承諾書、系爭確認單之約定，請  
14 求壬翔公司依約給付居間報酬62萬元，應屬有據。

15 (二)次按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相  
16 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益  
17 者，不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居  
18 間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬  
19 給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返  
20 還，民法第571條、第572條分別定有明文。然居間人有否違  
21 反民法第571條之忠實義務，應由委託人就此有利之事實負  
22 舉證責任。壬翔公司雖抗辯上訴人於履約過程有上開重大程  
23 序瑕疵，亦未實際促成買賣成立及協助後續履約，片面圖利  
24 江木林，致壬翔公司因江木林持系爭支票提示付款而受有重  
25 大損失云云，然上訴人否認之。經查：

26 1.壬翔公司抗辯系爭意願書或上訴人於居間過程，有違反誠信  
27 原則、平等互惠原則，顯失公平等情，並無可採，已如前  
28 述。又系爭買賣契約乃因壬翔公司另有考量而片面毀約，非  
29 可歸責於上訴人。此外，壬翔公司復未舉證上訴人有何違反  
30 忠誠義務之行為，自難認其抗辯上訴人依民法第571條規定  
31 不得請求報酬云云為可採。

01 2.系爭買賣契約成立後，因壬翔公司拒絕，而未簽立書面買賣  
02 契約，依系爭意願書第4條約定，江木林可將已轉為定金之  
03 斡旋金沒收（見原審卷第23頁），其持系爭支票提示付款，  
04 自屬合法行使票據權利之行為。又壬翔公司與江木林嗣於11  
05 4年7月23日本院調解程序成立和解契約，約定由江木林返還  
06 47萬元予壬翔公司等情，亦有本院114年度上移調字第263號  
07 調解程序筆錄附卷可佐（見本院卷第35頁），是江木林實際  
08 沒收之定金僅有19萬元；另衡諸上訴人至少自112年5月29日  
09 起即接續居間為壬翔公司與江木林或其委託之仲介公司斡旋  
10 議價，終說服江木林接受壬翔公司系爭意願書所載條件，已  
11 付出相當之勞力、時間、費用，復審酌上訴人請求居間報酬  
12 為成交價金1%，顯低於一般買方負擔成交價3%至4%之交  
13 易行情，並未過鉅，亦無顯失公平等一切情況，基於契約自  
14 由原則，壬翔公司應給付服務報酬金額尚無酌減之必要。上  
15 訴人請求壬翔公司給付服務報酬62萬元，應屬有據。

16 六、綜上所述，上訴人依系爭承諾書、系爭確認單、民法第568  
17 條第1項規定，以先位之訴請求A 0 3給付62萬元本息，並  
18 無理由，不應准許；至以備位之訴壬翔公司給付62萬元本息  
19 （兩造均同意遲延利息自113年3月13日起算，見本院卷第35  
20 4頁）利息，則有理由，應予准許。原審就備位之訴，為上  
21 訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不  
22 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分廢棄改判  
23 如主文第2項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人  
24 敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部  
25 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 七、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  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
30 文。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09

民事第四庭 審判長法官 楊熾光  
法官 李佳芳  
法官 郭妙俐

正本係照原本作成。  
不得上訴。

書記官 涂村宇

中華民國 115 年 3 月 30 日

附表：

編號	發票人	發票日	票面金額 (新臺幣)	付款人	票號
1	壬翔建設 股份有限公司	112.5.29	66萬元	京城銀行 大里分行	0000000號