

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第65號

上訴人即附

帶被上訴人 池汶哲

送達代收人 楊婷伊 住○○市○區○
○○路000號00樓之0

訴訟代理人 施驊陞律師

複 代 理 人 劉明璋律師

李柏松律師(民國115年5月13日解除委任)

被上訴人即

附帶上訴人 昶鴻不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 莊清泉

訴訟代理人 蔡奉典律師

蔡弘亮律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於民國114年11月5日臺灣彰化地方法院114年度訴字第626號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回昶鴻不動產仲介經紀有限公司後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、池汶哲應再給付昶鴻不動產仲介經紀有限公司新臺幣40萬元，及自民國114年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、池汶哲上訴駁回。

四、第一(除確定部分外)、二審訴訟費用由池汶哲負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

兩造先後於民國112年11月21日、112年11月30日及113年3月19日各簽訂不動產購買意願書(其中最後1件下稱系爭意願

書)，約定由上訴人自民國112年11月21日起，委由伊仲介以總價新臺幣(下同)2億元(最後委託買價)，向訴外人○○企業股份有限公司(下稱○○公司)及其負責人○○○購買坐落○○縣○○鄉(下同)○○段000、000、000-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0地號土地(下稱各個地號土地或合稱系爭土地)，及其上000建號建物(門牌○○路000號，下稱系爭建物，與系爭建物合稱系爭房地)，保留意願至113年5月7日止，上訴人並交付訴外人○○國際實業股份有限公司(下稱○○公司)所簽發金額500萬元支票(下稱系爭支票)予伊，作為出價金(定金、斡旋金)。其後，○○公司及○○○於113年3月20日同意以2億元出售系爭房地，伊隨即邀約上訴人及訴外人○○○(即○○公司負責人)於113年3月28日查勘系爭房地。詎上訴人僅以考慮為由而反悔不買，其後更私下與賣方買賣，有違誠信原則，依系爭意願書第9條第2項第3款、第1項第1款約定，仍應依成交價2億元之0.6%計付服務報酬120萬元。爰依前開約定，請求上訴人如數給付120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下合稱120萬元本息)。

二、上訴人則以：

系爭意願書僅保留意願至113年4月30日，且第11條約定地上物應由賣方清除後辦理鑑界交付，然被上訴人媒合之賣方固願以2億元出售，但附帶條件係系爭土地上之地上物由伊處理，被上訴人未就清理地上物之條件使買賣雙方達成一致，被上訴人不得請求報酬。又系爭意願書所載買賣雙方，與最後成交之買賣雙方未盡一致，即由○○公司以價金1億8,400萬元將000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000地號土地及系爭建物出賣予○○公司，訴外人○○○以價金800萬元將000-0地號土地出賣予伊及○○○，○○公司及○○○均非被上訴人媒介，至多000、000、000-0、000-0、000-0地號土地係賣方○○○以價金800萬元出售予伊及

○○○部分，與被上訴人媒介買賣有關。況○○○實際將所有權移轉登記予伊係於113月8月間，在保留意願期間2個月以後，不符系爭意願書第9條第2項第3款約定之要件。縱被上訴人仍得請求報酬，因伊向○○○買受前開土地價金為800萬元，被上訴人僅得依成交價800萬元之0.6%請求服務報酬。另系爭意願書第9條第2項第3款為定型化契約條款，對伊重大不利益，違反誠信原則及平等互惠原則而顯失公平，依消費者保護法(下稱消保法)第12條第1項、第2項第1款規定，應屬無效。如認該約款有效，其後由伊自行與○○○協商而成立買賣契約，大幅節省被上訴人與出賣人斡旋所需時間成本，且被上訴人無須為伊協助處理價金交付及移轉登記等事宜，應認被上訴人實際付出勞力、時間、費用不及於系爭意願書原預定之服務內容，亦應依損益相抵法則，或依民法第572條規定，酌減服務報酬至10萬元以下等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人80萬元本息(備位請求)，並駁回被上訴人先位請求(250萬元本息)及其餘備位請求(40萬元本息)。上訴人就其備位請求敗訴部分，全部提起上訴；被上訴人僅就備位敗訴部分(40萬元本息)，提起附帶上訴，其先位請求敗訴部分，則未據被上訴人提起上訴或附帶上訴已經確定，不在本院審理範圍。

四、兩造聲明：

(一)上訴人之聲明：

1.上訴部分：

(1)原判決不利於上訴人部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

(2)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

(3)第一(除確定部分外)、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

2.附帶上訴之答辯聲明：

(1)對造附帶上訴駁回。

01 (2)附帶上訴訴訟費用由對造負擔。

02 (二)被上訴人之聲明：

03 1.上訴之答辯聲明：

04 (1)對造上訴駁回。

05 (2)第二審訴訟費用由對造負擔。

06 2.附帶上訴聲明：

07 (1)原判決關於駁回附帶上訴人後開第(2)項之訴部分廢棄。

08 (2)附帶被上訴人應再給付附帶上訴人40萬元，及自114年6月14
09 日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱40萬元本息)。

10 (3)附帶上訴訴訟費用由附帶被上訴人負擔。

11 五、兩造不爭執事項(見本院卷第63-67頁，並依卷證資料文義略
12 作文字調整)：

13 (一)兩造先後於112年11月21日、112年11月30日各簽訂不動產購
14 買意願書，並於113年3月19日簽訂系爭意願書，約定由上訴
15 人自112年11月21日起，委由被上訴人仲介向○○公司及其
16 負責人○○○購買系爭房地(見原審卷第25-26、421-424頁)
17 。

18 (二)系爭意願書約定上訴人擬出價2億元購買系爭房地，並於第3
19 條約定保留日為113年4月30日17時止(最多不得超過7日)，
20 及第11條約定「地上物全部清除，鑑界後交予買方」(見原
21 審卷第25-26頁)。

22 (三)上訴人交付○○公司所簽發之系爭支票(發票日113年4月30
23 日、票據號碼UA0000000號、付款人為聯邦商業銀行員林分
24 行)予被上訴人，作為出價金；其後由上訴人於113年4月30
25 日取回系爭支票(見原審卷第29、463頁)。

26 (四)○○公司及○○○於113年3月20日出具契約變更合意書，同
27 意以2億元出售系爭房地，地上物由買方處理(見原審卷第27
28 頁)。

29 (五)○○○及○○○○分別為○○公司之董事長及股東；○○○
30 與上訴人分別為○○公司之董事長及副總經理(見原審卷第3
31 7、211-221頁)。

01 (六)系爭房地產權異動情形如下(見原審卷第57-157頁)：

02 1.000、000、000-0、000-0、000-0地號土地(農地)原為○○
03 ○所有，於113年9月18日(原因發生日期：113年8月20日；
04 登記原因：買賣)移轉登記予上訴人及○○○，應有部分各2
05 分之1，其買賣價金合計800萬元(見原審卷第367、387-395
06 頁)。

07 2.000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000地號
08 土地(丁種建地)及系爭建物原為○○公司所有，並於113年9
09 月18日(原因發生日期：113年8月20日；登記原因：買賣)移
10 轉登記予○○公司，其買賣價金合計1億8,400萬元(見原審
11 卷第367-378頁)。

12 3.000-0地號土地(農地)原為○○○○所有，於113年9月18日
13 (原因發生日期：113年8月20日；登記原因：買賣)移轉登記
14 予上訴人及○○○，應有部分各2分之1，其買賣價金為800
15 萬元(見原審卷第367、379-386頁)。

16 4.以上買賣契約(實際)簽約日期為113年5月31日(見原審卷第3
17 67-396頁)。

18 (七)系爭意願書第9條為定型化契約條款，惟兩造合意將服務報
19 酬從2%降為0.6%(見原審卷第26頁)。

20 六、兩造爭執事項

21 (一)系爭意願書第9條第2項第3款是否違反消保法第12條第1項、
22 第2項第1款規定而無效？

23 (二)被上訴人依系爭意願書第9條第2項第3款、第1項第1款約
24 定，請求上訴人應給付120萬元本息，有無理由？

25 (三)上訴人抗辯因被上訴人節省勞力、時間、費用，故得損益相
26 抵，有無理由？

27 (四)上訴人依民法第572條規定，請求法院酌減報酬，有無理由
28 ？

29 七、本院之判斷：

30 (一)違反消保法無效部分：

31 1.按消保法第12條定型化契約條款無效規定，其適用以契約條

款屬定型化契約為前提要件。又定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；所謂個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。消保法第2條第7、8款定有明文。故消費者與企業經營者個別磋商合意訂立之契約，非屬定型化契約條款，倘已明定其權利、義務，亦不低於消保法對消費者權益最低保障，基於私法自治及契約自由原則，消費者自主為決定，應受該契約約定之拘束(最高法院113年度台上字第1162號判決意旨參照)。縱當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，亦非定型化契約(最高法院106年度台上字第1166號判決意旨參照)。經查：

- (1)系爭意願書第9條涉及契約定性，兩造固均稱屬定型化契約條款(見不爭執事項第(七)項)，惟關於契約定性，屬於法律適用範圍，法院應依職權判斷其定性，不受當事人陳述法律意見之拘束(最高法院110年度台上字第1185號判決意旨參照)，先予敘明。
- (2)系爭意願書固屬仲介業者即被上訴人之一方基於與上訴人訂立契約之目的，預先擬定相關條款，惟上訴人實際上並非完全僅按被上訴人所提預先擬定條款與其訂約，仍就其內容進行實質磋商，如第9條第1項服務報酬依購買總價2%計付，其後經兩造多次磋商，先降為1%，最後再降為0.6%計付；又第9條第2項第3款買方違約私下成交時仍應給付報酬數額，仍依第1項約定最後亦降為0.6%計付(見原審卷第26、422、424頁)，可見系爭意願書第9條第2項第3款應屬個別磋商條款，而非定型化契約條款。
- (3)細繹系爭意願書第9條第2項第3款「買方於本意願保留期間或期限屆滿後2個月內，逕與加盟店已提供買方曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者，買方同意仍應支付本條第1項所載之服務報酬(即按成交總價0.6%計算)予加盟店」約定內

容，屬禁止私下成交約款，核與內政部發布不動產委託銷售契約書範本第11條第1項第3款「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：... (三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之客戶成交者」視為完成仲介義務條款相似，此約款之規範目的，無非在於避免委託人圖免給付仲介費而拒絕訂約，致仲介業者提供諸多媒介服務付諸流水(做白工)，合理分配雙方應負責任，並兼顧雙方權益均衡，應屬公平允當；況此約款報酬數額僅依成交價0.6%計付，遠低於內政部發布不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條成交價6%之報酬上限(見原審卷第357頁)，揆諸前開說明，基於私法自治及契約自由原則，上訴人所為自主磋商決定，自無消保法第12條無效規定之適用。

2.從而，上訴人仍抗辯系爭意願書第9條第2項第3款屬定型化契約條款，並違反消保法第12條規定而無效云云，於法無據，要難採認。

(二)被上訴人可否請求報酬部分：

1.觀諸系爭意願書第9條第2項第3款禁止私下成交約款，只要買方於意願保留期間或期限屆滿後2個月內，逕與仲介業者已提供買方曾經仲介之客戶(賣方)資料內之客戶成交同一買賣標的者，即應依成交價金0.6%計付服務報酬，縱買方以他人名義權充買受人，或將仲介買賣標的拆成數筆契約成交者亦同，甚至實質委託人亦應解為該約款所稱曾經仲介之客戶，始符合不動產交易之誠信原則。經查：

(1)系爭房地原所有人分別為○○公司、其負責人○○○，及其股東○○○○(即000-0地號農地原所有人；見不爭執事項第(六)項)，原供作○○公司廠房及附屬設施使用，而此仲介物件及賣方客戶均由被上訴人於112年11月間所開發，並以○○○公司及○○○為名義上委託人，與被上訴人簽署委託契約書(委託賣價2億8,000萬元)，其後幾經被上訴人周旋，賣方

01 委託賣價先後依序各降為2億3,000萬元、2億2,000萬元、2
02 億元等情，此有被上訴人所提系爭房地彩色列印照片、委託
03 契約書及數件契約內容變更合意書影本附卷存參(見原審卷
04 第27、39-41、349-355頁)。準此以觀，系爭房地既為被上
05 訴人仲介開發之物件，再佐以並無客觀事證可證明○○○○
06 反對出賣，則仲介賣方客戶除○○公司及○○○外，實質上
07 亦包含○○○○在內，始符合賣方簽署委託「合併」出賣系
08 爭房地約款之本旨。

09 (2)上訴人自112年11月21日起簽訂3件不動產購買意願書(包含
10 系爭意願書在內)，委由被上訴人仲介向○○公司及○○○
11 購買系爭房地(見不爭執事項第(三)項)，其後幾經被上訴人周
12 旋，買方出價從1億9,788萬6,000元，調高為2億元等情，此
13 有前揭意願書影本在卷可稽。其間，被上訴人更於113年3月
14 28日帶同上訴人及○○公司負責人○○○察看系爭房地，上
15 訴人並交付○○公司簽發之系爭支票，供作出價金，為上訴
16 人所不爭執。再參酌上訴人係○○公司股東兼副總經理，而
17 ○○○為○○公司負責人(見不爭執事項第(五)項)，及系爭房
18 地僅供廠房生產或附隨倉儲使用(見原審卷第39-41頁)，則
19 被上訴人主張上訴人代○○公司或○○○出面購買系爭房
20 地，應屬合理可採。準此以觀，被上訴人所提供仲介服務予
21 買方，除上訴人外，實質亦含○○○與○○公司在內，且前
22 開買方均經由被上訴人居間介紹，始得知系爭房地賣方相關
23 資訊，據以私下成交，應無疑義。

24 (3)系爭房地固於113年9月18日移轉登記予賣方(原因發生日
25 期：113年8月20日)，均於系爭意願書約定期限(113年4月30
26 日)2個月以後(見不爭執事項第(六)項1.2.3.)，惟其實際成交
27 日為113年5月31日(見不爭執事項第(六)項4.)，可見上訴人
28 (買方)確有系爭意願書第9條第2項第3款約定所指期限內私
29 下成交情事。

30 (4)至於上訴人僅以○○公司、○○○非前開約定所指買方，○
31 ○○○亦非前開約定之賣方，及系爭房地事後拆成數個標的

各別締約成交，暨前後買賣條件未盡相同，抗辯其無私下成交情事云云，均屬事後推卸之詞，要難採認。

2.從而，被上訴人依系爭意願書第9條第2項第3款、第1項第1款約定，請求上訴人應給付120萬元(計算式：2億元 $\times$ 0.6% $=$ 120萬元)，即有憑據。

(三)遲延利息部分：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。

2.查系爭意願書第9條第2項第3款、第1項第1款既約定委託人應於簽訂買賣契約時給付服務報酬，則上訴人應於113年5月31日給付報酬，惟上訴人迄未給付，則被上訴人主張上訴人自起訴狀繕本送達翌日即114年6月14日起，應加付依法定利率計算之遲延利息，亦無不可。

(四)損益相抵部分：

1.按「基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益」，民法第216條之1定有明文。此即損益相抵規定，而損益相抵所謂損害與利益，均以責任原因之事實有相當因果關係者為限〈孫森炎著民法債編總論上冊(101年2月修訂版)第448頁參照〉。

2.查上訴人片面違反系爭意願書約定，私下與他人成交，而被上訴人已為上訴人完成居間介紹之義務，並無任何可歸責事由存在，縱被上訴人因上訴人私下成交，而節省若干勞力、時間、費用等成本支出，應屬上訴人拒絕接受被上訴人繼續提供服務所致，核與損益相抵規定之要件不符，自無須扣除。

3.從而，上訴人抗辯被上訴人節省勞力、時間、費用，故得損益相抵，洵屬無據，要難准許。

(五)酌減報酬部分：

01 1.按「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
02 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之」，民法第
03 572條第1項定有明文。其立法理由明載因居間人每乘委託人
04 之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即
05 以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間
06 人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公
07 允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求
08 酌減之。

09 2.查依前述系爭房地議價過程，買賣雙方最初出價差額高達
10 8,211萬4,000元(2億8,000萬元—1億9,788萬6,000元)，幾
11 經被上訴人周旋媒合，買賣雙方最後皆同意以2億元成交，
12 僅因地上物由何人拆除及費用負擔等枝節問題未達成共識，
13 故未成交，惟上訴人嗣後私下成交金額亦為2億元，且部分
14 地上物未拆除，由買方自行處理(見原審卷第435-436頁)，
15 以上核與被上訴人當時媒合買賣條件相差無幾，最終實際上
16 為買方節省高達8,211萬餘元之價金支出，足認被上訴人所
17 提供勞務，對於最後買賣成交提供至關重要之助力。況兩造
18 約定服務報酬僅為法定報酬上限數額10分之1，而上訴人私
19 下成交，自願放棄被上訴人提供後續服務，上訴人復未提出
20 其他具體事證證明被上訴人所付出勞務價值，遠逾服務報
21 酬，顯失公平，無從認定被上訴人有取得不當高額報酬之
22 情。

23 3.從而，上訴人仍依民法第572條規定，請求酌減報酬，即無
24 依據，不應准許。

25 八、綜上所述，被上訴人依系爭意願書第9條第2項第3款、第1項
26 第1款約定，請求上訴人應給付120萬元本息，自屬正當，應
27 予准許。原審就前開應准許部分(80萬元本息)判命上訴人如
28 數給付，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上
29 訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
30 應駁回上訴。至於前開其餘應准許部分(40萬元本息)，原審
31 為被上訴人敗訴判決，容有未合，被上訴人附帶上訴論旨指

摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第一、二項所示。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 廖純卿

法官 陳正禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 蔡皓凡

中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

附表(○○縣○○鄉○○段)：					
編號	☐ (1)地號(建號) (2)門牌 (3)建地或農地	☐ 面積(m ²)	☐ 所有人 (1)原所有人 (2)現所有人	☐ 應有部分	☐ 價金
1	(1)000地號土地 (2)---- (3)農地	1,479.16m ²	(1)○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部分 2分之1)	
2	(1)000地號土地 (2)---- (3)農地	45.52m ²	(1)○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部分 2分之1)	
3	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)農地	27.57	(1)○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部	

				分2分之1)	
4	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)農地	110.26 m ²	(1)○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部 分2分之1)	
5	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)農地	27.57 m ²	(1)○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部 分2分之1)	以上5筆農地合計8 00萬元
6	(1)000地號土地 (2)---- (3)建地	181.61m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
7	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)建地	1,124.09m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
8	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)建地	14.39m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
9	(1)000-0地號土地 (2)---- (3)建地	39.19 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	

10	(1)000-0地號土地□ (2)----- (3)建地	172.04 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
11	(1)000-0地號土地 (2)----- (3)建地	22.24 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
12	(1)000地號土地 (2)----- (3)建地	83 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
13	(1)000地號土地 (2)----- (3)建地	3,028.26 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	以上8筆丁種建築 用地及系爭建物合 計1億8,400萬元
14	(1)000-0地號土地 (2)----- (3)農地	1,112.7m ²	(1)○○○○ (2)○○○ 池汶哲	全部(○○○ 、池汶哲各 取得應有部 分2分之1)	800萬元
15	(1)000建號建物(即 系爭建物) (2)○○路000號	904.58 m ²	(1)○○公司 (2)○○公司	全 部	
合計		-----	-----	-----	2億元