

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第251號

上訴人即附

帶被上訴人 曾智瑩

訴訟代理人 黃仕翰律師

黃昱維律師

吳益群律師

被上訴人即

附帶上訴人 喬場不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 藍仁鴻

訴訟代理人 枋啟民律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國110年4月1日本院臺北簡易庭109年度北簡字第21960號第一審簡易判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴及訴之追加，本院於民國110年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人之上訴駁回。

被上訴人附帶上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴及追加之訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按在簡易訴訟程序之第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第436條之1第3項、第446條第1項、第255條第1項2款定有明文。查被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審起訴主張上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）委請其居間仲介購買訴外人紀百泉所有之臺北市○○區○○路0段00巷0號2樓之1房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），後上訴人竟於有望成交之際表示不再委託其

01 服務，復旋透過訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永
02 慶房屋）仲介人員購買系爭不動產，爰依兩造簽訂買方確認
03 書（下稱系爭確認書）第11條、民法第568條第1項規定請求
04 判令上訴人給付新臺幣（下同）45萬3600元（見原審卷第9
05 頁），被上訴人並基於同一基礎事實追加民法第184條第1項
06 後段為先順位請求權基礎（見本院卷第149-163頁），合於
07 前揭規定，應予准許。

08 二、被上訴人主張：上訴人於民國108年12月16日委請伊居間仲
09 介，向紀百泉幹旋購買系爭不動產，兩造簽訂買方確認書
10 （下稱系爭確認書）、附停止條件定金（幹旋金）委託書
11 （下稱系爭委託書），並約定以2268萬元為承購總價。詎上
12 訴人於109年1月4日向伊表示不再委請伊仲介，並取回幹旋
13 金，卻旋於同年1月5日與永慶房屋簽訂不動產買賣意願書，
14 並另由上訴人配偶於同日向紀百泉購得系爭不動產，復於
15 109年2月17日辦妥所有權移轉登記。上訴人顯係為節省仲介
16 費用之支出，故意不透過伊進行買賣交易，顯故意以違背誠
17 實信用之原則及市場交易習慣之方式，致伊受有不能取得仲
18 介費用之損害；另依系爭確認書第11條約定，上訴人配偶於
19 委託銷售期間屆滿後3個月內，就系爭不動產與同一賣方成
20 交，視為伊已完成買賣之居間仲介，上訴人仍應給付委託承
21 購總價2%服務報酬即45萬3600元（計算式：2268萬元×2%＝
22 45萬3600元），爰依民法第184條第1項後段、第568條第1
23 項、系爭確認書第11條約定請求上訴人給付45萬3600元及利
24 息（原審判令上訴人給付18萬元，駁回被上訴人之其餘請
25 求，上訴人、被上訴人各就其受不利判決部分不服，依序提
26 起上訴及附帶上訴，附帶上訴人並為訴之追加），附帶上訴
27 聲明為：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
28 分，上訴人應再給付被上訴人27萬3600元及自109年12月19
29 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並就上訴人之
30 上訴為答辯聲明：上訴駁回。

31 三、上訴人則以：被上訴人於108年12月16日即稱伊開價2268萬

元，與紀百泉之售價2500萬餘元落差過大而斡旋失敗，直至108年12月31日系爭委託書期限屆至止，被上訴人仍未斡旋成功，被上訴人並將斡旋金10萬元退還伊；後因紀百泉於108年12月24日與永慶房屋簽訂專任銷售契約，伊配合紀百泉另尋永慶房屋仲介購屋，經永慶房屋許哲瑋居間協調，伊與紀百泉就系爭不動產達成買賣合意，並依約給付買賣價金1%之居間仲介報酬予永慶房屋。伊並非基於被上訴人之居間媒介而購買系爭不動產，亦無故意以背於善良風俗方法規避給付被上訴人仲介報酬，被上訴人亦無達成本件媒介就緒，被上訴人自不得為本件請求；另系爭確認書第11條違反誠信原則，被上訴人亦未給予審閱期間，對消費者顯失公平，依消費者保護法第11條之1、第12條第1項規定，亦屬無效等語置辯，上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並就被上訴人附帶上訴部分為答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、兩造均不爭執：

(一) 兩造於108年12月16日簽訂系爭確認書、委託書，委由被上訴人就系爭不動產向賣方紀百泉進行斡旋，兩造並約定被上訴人以2268萬元為承購總價向紀百泉進行議價，有系爭確認書、系爭委託書在卷可稽（見原審卷第17-19頁）。

(二) 上訴人於109年1月5日委託永慶房屋就系爭不動產向賣方紀百泉進行斡旋，上訴人之配偶復於同日經永慶房屋媒介以價金2396萬向紀百泉購買系爭不動產，並於109年2月17日完成所有權移轉登記，上訴人並給付買賣總價1%之仲介費23萬9000元仲介服務費予永慶房屋，有系爭不動產建物登記謄本、不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書（下稱永慶承諾書）、分期匯款明細、電子發票等件在卷可稽（見原審卷第23、75頁）。

上揭事實均堪信為真。

01 五、被上訴人主張上訴人前委託其居間斡旋購買系爭不動產，嗣
02 上訴人為規避給付居間報酬，於委託期間屆滿後3個月內另
03 循管道買得系爭不動產，致其受有損害，依民法第184條第1
04 項後段、第568條第1項、系爭確認書約定請求上訴人給付45
05 萬3600元，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

06 （一）被上訴人主張上訴人為節省仲介費用之支出，故意不透過
07 其購買系爭不動產，係故意以背於善良風俗之方法，致伊
08 受有不能取得仲介費用之損害，查：

09 1、依民法第184條第1項後段規定，故意以背於善良風俗之方
10 法，加損害於他人者，負損害賠償責任。而侵權行為之成
11 立，須行為人具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間
12 有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
13 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院
14 100年度台上字第328號裁判意旨參照）。

15 2、被上訴人主張上訴人於其實際付出帶看系爭不動產、斡旋
16 之勞務後，明知其收取成交總價2%服務費、其有能力依上
17 訴人最終與紀百泉成交之總價2396萬元協助成交，卻因永
18 慶公司僅收取1%服務費，上訴人為減免仲介費用支出，故
19 意於109年1月5日向其人員訛稱因有急事出國無法繼續透
20 過其斡旋，卻於同日與永慶房屋簽訂不動產買賣意願書，
21 並於同日向紀百泉以2396萬元購得系爭不動產等情，並舉
22 永慶承諾書、委託事項變更契約書、兩造間LINE對話紀錄
23 為證（見原審卷第75頁、第99頁、本院卷一第279-331
24 頁）。

25 3、依據永慶承諾書，固可認定永慶公司僅收取成交總價1%服
26 務費（見原審卷第75頁），低於被上訴人媒介成交時得向
27 上訴人收取成交總價2%之服務費（見系爭確認書第10條約
28 定，原審卷第17頁），惟系爭承諾書已載明上訴人委託被
29 上訴人仲介之期限僅至108年12月31日止，則上訴人於系
30 爭委託書之期限經過後，進而與永慶房屋簽訂不動產買賣
31 意願書，並於同日向紀百泉以2396萬元購得系爭不動產，

01 即難認有何故意以背於善良風俗之方法加損害於被上訴人
02 之情形。被上訴人雖主張上訴人係因永慶公司僅收取1%服
03 務費，為減免仲介費用支出，故意不透過被上訴人斡旋，
04 然被上訴人對此並未舉證以實其說，難認可採，況且，上
05 訴人欲透過何仲介與系爭不動產賣家進行斡旋，本有選擇
06 之自由，縱使上訴人嗣後另透過永慶房屋與紀百泉斡旋並
07 成交，而違反系爭承諾書之約定，仍難謂係故意以背於善
08 良風俗之方法加損害於被上訴人。

09 4、準此，被上訴人主張上訴人為節省仲介費用之支出，故意
10 透過永慶房屋購買系爭不動產，係故意以背於善良風俗之
11 方法，致其受有不能取得仲介費用之損害，依民法第184
12 條第1項後段請求上訴人賠償其所受損害，即屬無據。

13 (二)被上訴人另依民法第568條第1項規定、系爭確認書第11條
14 約定請求上訴人給付委託承購總價2%服務報酬，查：

15 1、系爭確認書第11條約定：「買方（即上訴人）或其配偶、
16 三親等內之親屬於賣方（即被上訴人）委託銷售期間或期
17 間屆滿後三個月內，就本不動產買賣標的成交者，視為受
18 託人已完成本買賣之居間仲介，買方仍應給付委託承購總
19 價百分之二服務報酬予受託人。」（見原審卷第17頁）。
20 查系爭委託書約定上訴人委託被上訴人就系爭不動產向賣
21 方進行斡旋，委託期間至108年12月31日止（見原審卷第
22 19頁），又兩造均不爭執上訴人之配偶於系爭委託書期限
23 屆滿後3個月內之109年1月5日，經永慶房屋媒介以價金
24 2396萬向紀百泉購得系爭不動產，並於109年2月17日辦妥
25 所有權移轉登記等情，已如前述，由上，被上訴人依據系
26 爭確認書第11條約定，請求被上訴人給付委託承購總價2%
27 服務報酬，應屬有據。被上訴人另依民法第568條第1項規
28 定為同一之請求，本院自無庸再予審酌。

29 2、上訴人抗辯紀百泉就系爭不動產已與永慶房屋簽訂專任銷
30 售契約，其已無透過被上訴人居間仲介成交之可能，且系
31 爭確認書第11條刻意刪除內政部不動產委託銷售契約書範

01 本中保障消費者之約定，應認對於消費者顯失公平而為無
02 效；另系爭確認書違背契約審閱期之規定，其得主張該條
03 款不生效力，查：

04 (1)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以
05 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者
06 以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反
07 第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主
08 張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1
09 項至第3項分別定有明文。而定型化契約中之條款違反誠
10 信原則，對消費者顯失公平者，無效，復為同法第12條第
11 1項所明定。

12 (2)上訴人抗辯紀百泉就系爭不動產已與永慶房屋簽訂專任銷
13 售契約，被上訴人未予爭執，堪信為真，上訴人並據此抗
14 辯，賣方紀百泉已不得將系爭不動產自行出售或另行委託
15 第三人仲介，且依不動產仲介實務，屋主簽署專任銷售契
16 約後，除非該專任仲介與其他仲介簽有「配案協議」，否
17 則其他仲介無成交可能，並提出公平交易委員會對於不動
18 產經紀業之規範說明、廣告數則為證（見本院卷一第495-
19 498頁、第517-519頁），然依公平交易委員會之說明，專
20 任委託僅指委託人於特定不動產經紀業者仲介期間，不得
21 將所委託不動產自行出售、另行委由第三人出售（見本院
22 卷一第496頁），本件與永慶房屋簽署專任銷售契約者為
23 紀百泉，僅紀百泉不得再委託其他仲介出售系爭不動產，
24 並非約定買賣雙方必須透過相同仲介成交，換言之，若被
25 上訴人擔任上訴人之買方仲介，仍得由被上訴人透過永慶
26 房屋與紀百泉媒合成交，並無上訴人即不得透過被上訴人
27 向紀百泉購買系爭不動產之情形。而上訴人所提出之廣告
28 數則，亦無法為有利於上訴人之認定。上訴人此部分所
29 辯，難認可取。

30 (3)又依上訴人所提出由內政部制訂之不動產委託銷售契約書
31 範本第11條第1項第3款固規定：「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二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀仲介成交者，不在此限」（見本院卷一第112頁），然該範本系不動產委託「銷售」契約之範本，與本件上訴人本件係擔任「買方」，委託被上訴人向「賣方」仲介購買系爭不動產之情形，自難認得加以援用，況且，該範本所附簽約注意事項已載明：「…消費者與仲介公司（或商號）參考範本訂立委託銷售契約時，仍可依民法第153條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂之…」

（見本院卷一第205頁），因此難認系爭確認書未有範本「但經其他不動產經紀仲介成交者，不在此限」之文字，即屬顯失公平。再者，上訴人所提出之不動產委託承購契約書範本草案（見本院卷一第127頁），僅為討論中之草案，自難為有利於上訴人之認定。

(4)現今不動產交易市場，或因資訊公開性不足或因不動產交易之技術性、專業性、高價性、及交易需配合向銀行貸款與不動產移轉登記事項，乃經由房仲業者居間並提供交易過程之協助，消費者藉此則減省勞力、時間，買賣成交時則由消費者支付房仲業者一定之報酬。系爭確認書第11條約定一方面避免房仲業者投入之心力付諸流水，另一方面避免客戶惡意違約圖免仲介費，且未限制買方購買市場上其他不動產，契約屆期三個月後買方亦可再透過其他房仲購買系爭不動產，並無違反誠信原則而對消費者顯失公平情事，基於私法自治、契約自由原則，兩造間就上開約款之約定，難認有何不當，上訴人抗辯系爭確認書第11條約定違反消費者保護法第12條規定而屬無效云云，並非可採。

(5)另消費者保護法第11條關於契約審閱期間之規定，其目的在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營

者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。故只須消費者於簽約前已瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。兩造並不爭執系爭確認書簽訂之時間為108年12月16日，而系爭確認書雖載明：「…本定型化契約及其附件於中華民國108年12月16日經買方攜回審閱3天…」，然本院審酌系爭確認書僅有一頁共12條之篇幅，其頁數及條款並非繁多，上訴人於短時間內即可逐條審閱完畢，況自上訴人委託被上訴人仲介購買系爭房屋，迄至被上訴人提起本件請求前，從未表明任何不瞭解系爭確認書內容之意、從未主張審閱期間利益遭剝奪，期間更於108年12月20日曾出價2360萬元購買系爭不動產（見本院卷一第301頁），由上可知，上訴人確實已經知悉並了解系爭確認書之內容，自不容其事後主張系爭確認書因未給予合理審閱期間而為無效，上訴人此部分所辯，自難認可採。

3、至於上訴人其餘所辯：上訴人並無透過被上訴人居間成交、被上訴人無使其與賣方媒合就緒、其亦未規避仲介費用而節省成本等節，惟系爭確認書第11條僅以上訴人或其配偶就系爭不動產完成交易為違約條件，並不以被上訴人居間仲介或已達成媒介就緒、或上訴人係故意規避仲介費用節省成本為必要，其此部分所辯，自無可採。而依據兩造間LINE對話紀錄（見本院卷一第279-331頁），被上訴人確實已實際帶看系爭不動產、與賣方紀百泉進行磋商、協助上訴人與賣方進行會議洽談等情，並非如上訴人所抗辯被上訴人就系爭不動產之仲介毫無盡心盡力。至於上訴人聲請傳訊紀百泉以證明系爭不動產之成交係透過永慶房屋所為、傳訊永慶房屋仲介人員許哲瑋以證明其並非刻意規避仲介服務費用、係永慶房屋協助上訴人成交等節，依

前所述，即核無必要，附此說明。

(三) 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；且法院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以為酌定之標準。系爭確認書第11條約定，係因可歸責於買方之事由，致妨害受託人達成仲介目的，受託人實際上並未完成居間仲介，買方仍應給付相當於委託報酬之金額，顯係對買方違約之處罰，不因條文「仍應給付…服務報酬予受託人」之用語，而改變該條款係屬違約金約定之性質。被上訴人主張該條文並非違約金之約定，即非可採。本院審酌被上訴人就系爭不動產買賣進行帶看、介紹買賣雙方認識、進行價格磋商，已有相當付出等情，本件交易若經被上訴人仲介成功，其得向上訴人收取成交總價2%之服務報酬，然被上訴人並未進行買賣交易簽約、過戶、點交等媒介居間繁瑣工作，亦減省人力、時間成本，因此，關於系爭確認書第11條以承購總價2%即45萬3600元（計算式： $2268\text{萬元} \times 2\% = 45\text{萬}3600\text{元}$ ）之違約金約定，尚屬過高，應酌減為18萬元為適當。據此，被上訴人依系爭確認書第11條約定得向上訴人請求給付之金額，應為18萬元。

(四) 另被上訴人本件得請求上訴人給付之金額，屬無確定期限之給付，被上訴人請求加計自起訴狀繕本送達之翌日起（即109年12月19日，見原審卷第46-3頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭委託書第11條約定，請求上訴人給付45萬3600元及利息，應以其中請求18萬元及自109年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。原審就上

01 開應予准許部分，判命上訴人如數給付，於法並無不合；上
02 訴人指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回
03 其上訴。至上開不應准許部分，原審為被上訴人敗訴之判
04 決，核無不合；被上訴人附帶上訴意旨指謫原判決此部分為
05 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。另被
06 上訴人於本院追加依侵權行為法律關係為請求，亦為無理
07 由，應併予駁回。

08 七、本判決所命上訴人給付部分，金額未逾150萬元，上訴人已
09 不得上訴第三審，故毋庸宣告被上訴人預供擔保得免為假執
10 行之必要。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，及
12 原告調查證據之聲請，經核均與本件判決結果無影響，爰不
13 逐一論述，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴人之上訴、附帶上訴人之附帶上訴及追
15 加之訴，均為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
17 民事第五庭 審判長法官 匡 偉
18 法官 王唯怡
19 法官 陳乃翊

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
23 書記官 詹雅筠