

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第167號

上訴人 曾美瑞

訴訟代理人 龔君彥律師

複代理人 賴麗容律師

被上訴人 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 倪華德

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，上訴人對於中華民國114年1月8日本院新店簡易庭113年度店簡字第746號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年6月17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：訴外人高文彥將其所有門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓房屋及其坐落基地（下合稱系爭房地）委託被上訴人銷售，委託期間原為民國112年10月26日至112年12月31日，後再延至113年3月31日屆期，委託銷售之最低價格為新臺幣（下同）2660萬元。上訴人於112年12月7日委由被上訴人居間向高文彥購買系爭房地，承買價款為2408萬元，並與被上訴人簽訂「不動產買賣意願書」（下稱系爭意願書）、「買方給付服務費承諾書」（下稱系爭承諾書）。被上訴人將上訴人介紹予系爭房地賣方高文彥並居間協商，然於112年12月21日兩造約定之斡旋有效期間屆滿前並未成交。上訴人繼於113年1月11日以2600萬元向高文彥購買系爭房地，並於113年1月31日辦畢所有權移轉登記。系爭承諾書約定「若立書人（按指上訴人，下同）或其配偶、二親等內

01 之親屬於賣方委託期間屆滿後2個月內，就上開房地與賣方
02 成交時，視為永慶房屋（按指被上訴人）已完成居間仲介之
03 義務，立書人仍應給付委託承買價款百分之1為服務報酬」
04 （下稱系爭約定），上訴人於簽署系爭承諾書時已充分了解
05 系爭約定，應依系爭約定給付被上訴人服務報酬24萬800
06 元。上訴人已於113年3月7日收到被上訴人委請林淑惠律師
07 催告其於函到3日內依系爭約定給付之律師函，但迄未給
08 付。爰依系爭約定請求上訴人給付服務報酬，並聲明：上訴
09 人應給付被上訴人24萬800元，及自113年3月11日起至清償
10 日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（原審就上開部
11 分為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴。至被上訴
12 人請求超逾上開部分，未據其聲明不服，非本院審理範
13 圍）。對於上訴人之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

14 二、上訴人則以：系爭意願書與系爭承諾書（下合稱系爭契約）
15 乃定型化契約，被上訴人於簽訂前未給予上訴人3日以上期
16 間審閱，依消費者保護法第11條之1、第13條第1項、第17條
17 及「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」第
18 1點規定，系爭約定不構成契約內容，被上訴人不得依系爭
19 約定請求上訴人給付。被上訴人之業務員陳運瑤未將系爭契
20 約副本予上訴人留存，又要求上訴人需自行向賣方探詢其委
21 託銷售期間，將造成上訴人無從得知系爭約定之限制範圍與
22 時間，對上訴人交易自由之限制既非明確、亦無從掌控，更
23 使簽約者容易落入仍須給付居間服務報酬之陷阱中，加重契
24 約當事人之責任而有顯失公平之情，依消費者保護法第12條
25 第1項及民法第247條之1第3項規定，應屬無效。縱認系爭約
26 定有效，系爭約定所稱服務報酬為損害賠償額之預定，屬違
27 約金性質，因兩造自112年12月7日簽約後，至112年12月21
28 日斡旋期間屆滿僅十餘日，被上訴人實際付出之勞力、時間
29 有限，被上訴人之業務員陳運瑤就系爭房地斡旋失敗，省卻
30 本需處理系爭土地過戶、貸款、點交等事宜之人事、勞務費
31 用，系爭約定以委託承買價款百分之1計算違約金，顯屬過

01 高，請求依民法第252條規定酌減至適當數額。若認系爭約
02 定所稱服務報酬屬居間服務報酬，上訴人得再次有機會承購
03 系爭房地並成立買賣契約並非經由被上訴人之業務員陳運瑤
04 斡旋成功所致，被上訴人之業務員陳運瑤與賣方高文彥就系
05 爭房地斡旋失敗並退還斡旋金予上訴人後，即無為上訴人提
06 供勞務，若仍以系爭約定之委託承買價款百分之1為服務報
07 酬，顯屬過鉅而失其公平，請求依民法第572條規定予以酌
08 減等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴
09 人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴
10 及假執行之聲請均駁回。

11 三、經查：

12 （一）被上訴人主張高文彥委由被上訴人居間銷售系爭房地，委
13 託期間原為112年10月26日至112年12月31日，後延至113
14 年3月31日；上訴人於112年12月7日與被上訴人簽訂系爭
15 契約（即系爭承諾書、系爭意願書），委由被上訴人居間
16 向高文彥購買系爭房地，承買價款為2408萬元，於112年
17 12月21日斡旋有效期間屆滿前並未成交，上訴人繼於113
18 年1月11日以2600萬元向高文彥購買系爭房地並於113年1
19 月31日辦畢所有權移轉登記等情，業據被上訴人提出被上
20 訴人與高文彥間之委託銷售契約書、委託事項變更契約
21 書、兩造間之系爭意願書、系爭承諾書、土地及建物電傳
22 資訊、內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果等為證
23 （見原審卷第17至31頁），且為上訴人所不爭執（見原審
24 卷第104頁），堪信為真。

25 （二）按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
26 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以
27 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第
28 一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
29 該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行
30 業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複
31 雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護

法第11條之1定有明文。內政部公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之定型化契約審閱期間不得少於3日。考其立法目的，在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。故企業經營者若能舉證證明消費者於簽約時確已充分了解定型化契約條款，應認企業經營者與消費者訂立之定型化契約條款，仍屬有效。查系爭契約即系爭意願書、系爭承諾書乃被上訴人預定用於受託買受不動產而訂定，自屬定型化契約。其中，系爭意願書前言第1段記載「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱權，委託人可以要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容」、第2段記載「委託人業已於中華民國112年12月7日行使契約審閱權，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤」。第2段之日期乃負責上訴人委託承買系爭房地事宜之被上訴人不動產經紀人陳運瑤以手寫方式先記載日期，再由上訴人於委託人簽名欄處簽名，陳運瑤並將其中複寫黃色聯交給上訴人等情，業經證人陳運瑤於原審證述明確（見原審卷第140至141頁），並有陳運瑤劃記其手寫部分之系爭意願書可稽（見原審卷第149頁）。依上開第1段文義，足認被上訴人已明確告知上訴人得攜回契約書審閱之權利，又前揭上訴人簽名處乃緊接第2段文字後方，參以上訴人自陳大學畢業，從事行銷公關十數年（見原審卷第144頁）之智識及社會經驗，上訴人選擇在第2段文字後方簽名，應已充分瞭解契約書內容，認無需攜回契約書審閱。依前揭說明，應認系爭承諾書及系爭意願書之定型化契約條款均屬有效。至上訴人所引本院113年度訴字第6038號民事判決係本於被上訴人未舉證證明高文彥簽約時業經被上訴人業務員陳偉仲說明契約書內容所為判斷，與本件基礎事實不同，尚難比附援用。

01 (三) 上訴人於112年12月7日簽立系爭承諾書內之系爭約定記載
02 「若立書人(即上訴人)或其配偶、二親等內之親屬於賣
03 方委託期間屆滿後2個月內，就上開房地與賣方成交時，
04 視為永慶房屋(按指被上訴人)已完成居間仲介之義務，
05 立書人仍應給付委託承買價款百分之1為服務報酬」等
06 語，上訴人於系爭約定下方簽名，堪認上訴人已明瞭系爭
07 約定內容。系爭約定係限制賣方委託期滿2個月內，委買
08 之買方及其一定親屬不得向被上訴人介紹之賣方交易，其
09 限制非無期限，且所設期限亦非過久而無實質形同無期限
10 限制之情，難認有不當限制買方權益而加重買家負擔之不
11 公平。兩造原約定斡旋有效期間於112年12月21日屆滿，
12 上訴人即得推知112年12月21日仍為賣方委託期間，推算
13 系爭約定之「委託期間屆滿後2個月內」為113年2月21日
14 之後，上訴人於上開斡旋有效期間屆滿未及1個月之113年
15 1月11日即與賣方高文彥成交系爭房地，符合系爭約定所
16 定委託期間屆滿後2個月內與賣方成交之情形而應給付服
17 務報酬。上訴人以其需自行向賣方探詢其委託銷售期間，
18 主張系爭約定加重其責任而有顯失公平之情，依消費者保
19 護法第12條第1項及民法第247條之1第3項規定，應屬無效
20 云云，並無理由。從而，被上訴人依系爭約定請求上訴人
21 給付以委託承買價格2408萬元之百分之1計算之報酬24萬
22 800元，為有理由。

23 (四) 按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許
24 其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項
25 第6款定有明文。上訴人上訴另主張縱認系爭約定有效，
26 系爭約定所稱服務報酬為損害賠償額之預定，屬違約金性
27 質，系爭約定以委託承買價款百分之1計算違約金，顯屬
28 過高，請求依民法第252條規定酌減；若認系爭約定所稱
29 服務報酬屬居間服務報酬，系爭約定以委託承買價款百分
30 之1為服務報酬，顯屬過鉅而失其公平，請求依民法第572
31 條規定予以酌減等語，攸關其權益，如不許其提出，有顯

失公平之情形，依上開規定，應許上訴人於本院提出。被上訴人就此辯稱系爭約定乃本於民法第101條第1項規定之立法精神，於以私下成交之不正當方式規避給付服務報酬義務之情形，視為被上訴人已完成居間仲介之義務，符合民法第568條第1項規定而得請求報酬；被上訴人就本件已提供諮詢、說明、帶看、議價、溝通等服務予上訴人，耗費人力、物力、時間等成本，竭力促成買賣雙方達成合意；衡諸上訴人僅提出2408萬元之斡旋價予被上訴人代為斡旋，嗣後再以2600萬元私下與賣方成交，被上訴人請求按委託承買價款百分之1計算服務報酬，合情合理，不失公平等語。按系爭約定約定若上訴人或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆滿後2個月內，就系爭房地與賣方成交時，視為被上訴人已完成居間仲介之義務，上訴人仍應給付委託承買價款百分之1為服務報酬，核其內容，係附有停止條件之報酬約定，並非違約金。上訴人主張屬違約金性質，請求依民法第252條規定酌減，自屬無據。又約定之報酬，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。但報酬已給付者，不得請求返還。民法第572條定有明文。查上訴人於112年12月7日委由被上訴人居間向高文彥購買系爭房地後，被上訴人即為居間協商等勞務，為兩造所不爭執，被上訴人因上訴人有系爭約定情形而請求給付約定之報酬，難認較被上訴人所任勞務之價值為數過鉅失其公平，上訴人請求依上開規定請求酌減，並無理由。

（五）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告訂有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第1項、第2項前段、第3項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利

01 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
02 者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦
03 有明定。查被上訴人依系爭約定請求上訴人給付之本件請
04 求屬無確定期限之給付，上訴人經被上訴人委託律師發函
05 催告於函到（即113年3月7日）起3日內給付（見原審卷第
06 33至37頁）而未為給付，自催告期限屆滿時即113年3月10
07 日起負遲延責任。被上訴人請求上訴人自113年3月11日起
08 至清償日止，按週年利率百分之5計付遲延利息，自屬有
09 據。

10 四、綜上所述，被上訴人依系爭約定，請求上訴人給付24萬800
11 元及自113年3月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計
12 算之利息，為有理由。原審就此部分所為上訴人敗訴並假執
13 行之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
14 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
16 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

17 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
18 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
20 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
21 法官 張瓊華
22 法官 謝宜伶

23 以上正本係照原本作成。

24 本判決不得上訴。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 16 日
26 書記官 梁靖璿