

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第574號

上訴人 忠誠不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳啓瑞

訴訟代理人 邱奕澄律師

吳庭毅律師

被上訴人 林柏芝

訴訟代理人 賴振強

被上訴人 謝正南

戴煒甯（原名戴梅君）

上二人共同

訴訟代理人 曾翊翔律師

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110年3月12日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1922號第一審判決提起上訴，本院於110年11月10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、上訴人主張：被上訴人謝正南、戴煒甯（原名戴梅君，與謝正南合稱謝正南等2人）於民國109年4月18日與伊簽訂專任委託銷售契約書（委託書編號UA00000000，下稱568號委銷契約），委託伊銷售坐落桃園市○○區○○段0000地號土地上門牌桃園市○○區○○○街00巷00號房屋（含坐落基地應有部分，下稱系爭房屋），約定委託銷售價額為新臺幣（下同）1750萬元，服務報酬為成交價額之4%，委託期間自109年4月18日起至109年4月25日止，契約第8條第3項第1款、第5款約定：「有下列情形之一者，均視為乙方（即上訴人）已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即謝正南等2人）仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①委託期間

01 內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人  
02 居間仲介者（下稱委銷甲約定）。……⑤委託期間屆滿後貳  
03 個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之  
04 親屬成交時（下稱委銷乙約定）。」等語。謝正南等2人同  
05 日另與伊簽訂契約書編號為UD0000000之委託事項變更契約  
06 書（下稱0000000乙變更契約），變更568號委銷契約之委託  
07 期間為自109年4月18日起至109年6月30日止，委託銷售價額  
08 則為1584萬元。伊所屬員工蘇家玄即於同日上午帶被上訴人  
09 林柏芝及其配偶賴振強前往系爭房屋看屋，同日下午伊與林  
10 柏芝就系爭房屋簽立不動產買賣意願書（下稱意願書）及買  
11 方給付服務費承諾書（下稱承諾書），由林柏芝交付伊幹旋  
12 金10萬元，委託伊居間仲介承購系爭房屋，承買總價為1600  
13 萬元，服務報酬為買賣總價款之2%，且林柏芝於承諾書承  
14 諾：「若可歸責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，  
15 本人承諾服務費仍支付與受託人（下稱買方甲承諾）。若立  
16 書人……於賣方委託期間屆滿後二個月內，就上開房地與賣  
17 方成交時，立書人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，  
18 立書人仍應給付委託承買價款百分之二為服務報酬（下稱買  
19 方乙承諾）。」等語。嗣伊於109年4月22日邀林柏芝於109  
20 年4月25日就系爭房屋與謝正南等2人簽訂買賣契約，林柏芝  
21 竟以長輩對於系爭房屋風水有意見為由拒絕，隨即於109年4  
22 月26日與謝正南等2人就系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，  
23 謝正南等2人並已於109年5月28日依該買賣契約將系爭房屋  
24 所有權移轉登記予林柏芝，依568號委銷契約及承諾書，應  
25 認伊已完成居間仲介而得請求謝正南等2人各給付服務報酬3  
26 3萬元（下稱系爭賣方服務費），林柏芝給付服務報酬32萬  
27 元（下稱系爭買方服務費）等情。爰依委銷甲約定、委銷乙  
28 約定，請求謝正南等2人給付系爭賣方服務費；依買方甲承  
29 諾、買方乙承諾，請求林柏芝給付系爭買方服務費，並請法  
30 院各擇一為伊有利之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴  
31 人不服提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)林柏芝

01 應給付伊32萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（109年9月5  
02 日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)謝正南等2人  
03 應各給付伊33萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日（109年9月  
04 15日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 二、謝正南等2人則以：上訴人就568號委銷契約及0000000乙變  
06 更契約未提供伊合理審閱期間，委銷甲約定、委銷乙約定及  
07 0000000乙變更契約均不構成568號委銷契約之內容。又謝正  
08 南早於108年7月22日即經戴煒甯授權與上訴人簽訂一般委託  
09 銷售契約書（編號UG0000000，下稱170號委銷契約），委託  
10 上訴人銷售系爭房屋，原約定委託期間至108年12月31日，  
11 嗣於108年12月24日延長至109年6月30日，僅因上訴人於109  
12 年4月18日向伊表示欲於短期內達成與某位客戶交易，希望  
13 與伊簽署為期7日之專任委託銷售契約，並希望伊於該7日期  
14 間內暫停其他仲介帶看系爭房屋，伊同意後，即與上訴人簽  
15 署委託期間自109年4月18日起至109年4月25日止之568號委  
16 銷契約，並為避免專任委託期間屆滿後，雙方即無任何委託  
17 銷售關係，乃同時簽訂0000000乙變更契約，及契約書編號  
18 為UD0000000之委託事項變更契約書（下稱0000000甲變更契  
19 約），藉以重申170號委銷契約之委託期間仍然延長至109年  
20 6月30日之意旨，然卻於0000000乙變更契約上誤載「原委託  
21 書編號為UA0000000」，實無延長568號委銷契約之委託期間  
22 至109年6月30日之意思，故伊於109年4月26日與林柏芝就系  
23 爭房屋簽訂買賣契約，嗣於109年5月28日將系爭房屋移轉登  
24 記予林柏芝，均非在568號委銷契約之委託期間所為，上訴  
25 人不得依委銷甲約定，請求伊給付系爭賣方服務費。又伊出  
26 售系爭房屋予林柏芝時，不知林柏芝即為上訴人曾經介紹過  
27 之客戶，嗣經訴外人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣  
28 房屋公司）居間仲介，始將系爭房屋出售予林柏芝，並支付  
29 台灣房屋公司仲介費，上訴人亦不得依委銷乙約定，請求伊  
30 給付系爭賣方服務費。縱認上訴人得為請求，其請求給付之  
31 性質為違約金，而上訴人於仲介過程中知悉林柏芝出價已達

伊委託銷售之底價，竟為圖私利而傳達不實訊息，導致買賣不成立，上訴人因未促成買賣，得以減少成立買賣後之勞務費用支出，故委銷甲約定、委銷乙約定所約定之違約金過高，應予酌減等語置辯；被上訴人林柏芝則以：上訴人就意願書及承諾書未提供伊合理審閱期間，買方甲承諾及買方乙承諾均不構成契約之內容。又上訴人居間仲介伊購買系爭房屋，未據實告知系爭房屋周邊300公尺內有墳墓，伊嗣後知有此嫌惡設施，須先解決該問題，始會購買系爭房屋，但上訴人未協助解決，且伊與上訴人約定承買系爭房屋總價1600萬元，上訴人竟一方面向伊回報最低承購價為1650萬元且須負擔10萬元規費，要求伊提高承購價格，另一方面卻向謝正南等2人不實傳達伊僅願以1550萬元購買之訊息，導致系爭房屋買賣細項並未能確定，承諾書備註欄因此記載：「本件房地買賣在斡旋期間，茲因賣方不同意出售而由受託人返還買方斡旋金新台幣壹拾萬元整無誤。」等語，上訴人未完成買賣價金之斡旋，伊與謝正南等2人無從因上訴人之仲介就系爭房屋成立買賣契約，上訴人自不得依買方甲承諾，請求伊給付系爭買方服務費。再者，依內政部所頒不動產委託銷售契約書範本第11條第1款第3目：「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，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：(三)受託人已提供委託人曾經介紹之客戶資料，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業仲介成交者，不在此限。」之規定，伊於109年4月26日係經台灣房屋公司仲介與謝正南等2人就系爭房屋成立買賣契約，應毋須給付上訴人服務報酬，上訴人亦不得依買方乙承諾，請求伊給付系爭買方服務費等語置辯。並均答辯聲明：上訴駁回。

### 三、兩造不爭執事項（見本院卷第264至268頁）：

- (一)謝正南等2人於108年6月19日與台灣房屋公司就系爭房屋簽訂如原審卷第100頁所示之不動產一般委託銷售契約（下稱

01 台灣房屋委銷契約)。

02 (二)謝正南經戴煒甯之授權，於108年7月22日與上訴人簽訂一般  
03 委託銷售契約書(編號UG00000000，即170號委銷契約)，由  
04 謝正南委託上訴人銷售系爭房屋，委託銷售價格為1790萬  
05 元，服務報酬為成交價額之4%，委託期間自108年7月22日起  
06 至108年12月31日止，第8條第3項第4款約定：「委託之遵  
07 守：有下列情形之一者，均視為乙方(即上訴人)已完成居  
08 間仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲  
09 方(即謝正南)仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，  
10 並應立即全額一次支付予乙方。……④委託期間屆滿後貳個  
11 月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親  
12 屬成交時。」等語(見原審卷第188至189、130至135頁)，  
13 於同日簽訂委託事項變更契約書，變更委託銷售價額為1700  
14 萬元(見原審卷第190頁)，嗣於108年12月24日又簽訂委託  
15 事項變更契約書，變更委託期間自108年12月24日起至109年  
16 6月30日止，委託銷售價額為1695萬元(見原審卷第191  
17 頁)。

18 (三)謝正南等2人於109年2月24日與上訴人就系爭房屋之銷售簽  
19 訂如原審卷第192、193頁所示之委託事項變更契約書，契約  
20 編號分別為「UD00000000」(下稱00000000甲變更契約)、  
21 「UD00000000」(下稱00000000乙變更契約)，均記載「原委  
22 託書編號為UG00000000」，並變更委託期間自109年2月24日  
23 起至109年6月30日止，其中00000000甲變更契約之委託銷售  
24 價額變更為1750萬元，特約條款欄空白；00000000乙變更契  
25 約之委託銷售價額則變更為1695萬元，特約條款記載：「甲  
26 方同意以總價新台幣壹仟陸佰玖拾伍萬出售，含仲介服務費  
27 4%並願付土增稅、房地合一稅及簽約移轉相關費用，倘買方  
28 出價達新台幣壹仟陸佰參拾萬時，為甲方實拿金額(含土地  
29 增值稅、房地合一稅及簽約移轉相關費用)，則甲方不得拒  
30 絕出售。」等語。

31 (四)上訴人與謝正南就系爭房屋之銷售，於109年4月18日簽訂如

01 原審卷第19頁所示之委託事項變更契約書（即0000000甲變  
02 更契約），記載「原委託書編號為UG0000000」，變更委託  
03 期間自109年4月18日起至109年6月30日止，委託銷售價額變  
04 更為1650萬元，特約條款記載：「以上價金包含仲介服務費  
05 百分之四。屋主自付土地增值稅金。」等語。

06 (五)上訴人與謝正南等2人於109年4月18日就系爭房屋銷售另簽  
07 訂專任委託銷售契約書（委託書編號UA0000000，即568號委  
08 銷契約），由謝正南等2人委託上訴人銷售系爭房屋，約定  
09 委託銷售價額為1750萬元，服務報酬為成交價額之4%，委託  
10 期間自109年4月18日起至109年4月25日止，其契約首欄記  
11 載：「\*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的  
12 契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項  
13 規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍  
14 構成契約內容。委託人業已於中華民國109年4月15日攜回審  
15 閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等  
16 語，且經謝正南等2人於「委託人簽名」欄位簽名，第8條第  
17 3項第1款、第5款則約定：「有下列情形之一者，均視為乙  
18 方（即上訴人）已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約  
19 定服務報酬之半數外，甲方（即謝正南等2人）仍應支付依  
20 第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙  
21 方。①委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或  
22 另行委託第三人居間仲介者（即委銷甲約定）。……⑤委託  
23 期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配  
24 偶、二親等內之親屬成交時（即委銷乙約定）。」等語（見  
25 原審卷第17至18、127至128頁），惟謝正南等2人實則並未  
26 事先攜回審閱。

27 (六)上訴人與謝正南等2人於109年4月18日另簽訂如原審卷第20  
28 頁所示之委託事項變更契約書（即0000000乙變更契約），  
29 記載「原委託書編號為UA0000000」，委託期間自109年4月1  
30 8日起至109年6月30日止，委託銷售價額為1584萬元，特約  
31 條款記載：「以上價金為屋主實拿金額，屋主自付土地增值

01 稅金、仲介服務費由本公司自行向買方爭取，以不超過成交  
02 價的百分之四為原則。」等語，契約首欄亦記載：「\*依內  
03 政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，  
04 委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條  
05 款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內  
06 容。委託人業已於中華民國109年4月15日攜回審閱三日，並  
07 已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等語，且經謝  
08 正南等2人於「委託人簽名」欄位簽名，惟謝正南等2人實則  
09 並未事先攜回審閱。

10 (七)上訴人所屬人員蘇家玄於109年4月18日上午帶林柏芝及其配  
11 偶賴振強前往系爭房屋看屋時，係由謝正南開門讓林柏芝及  
12 賴振強等人進入。嗣上訴人於同日下午在桃園市○○區○○  
13 路00號之1辦公處所，與林柏芝就系爭房屋簽立不動產買賣  
14 意願書（即意願書）及買方給付服務費承諾書（即承諾  
15 書），由林柏芝交付上訴人幹旋金10萬元，委託上訴人居間  
16 仲介承購系爭房屋，約定承買總價為1600萬元，約定服務報  
17 酬為買賣總價款之2%，並於承諾書向上訴人承諾：「若可歸  
18 責於本人之因素致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務  
19 費仍支付與受託人（即買方甲承諾）。若立書人……於賣方  
20 委託期間屆滿後二個月內，就上開房地與賣方成交時，立書  
21 人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付  
22 委託承買價款百分之二為服務報酬（即買方乙承諾）。」等  
23 語，意願書首欄則記載：「\*依內政部公告，委託人簽訂契  
24 約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約  
25 影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消  
26 費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國  
27 109年4月16日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附  
28 件之內容無誤。」等語，經林柏芝於「委託人簽名」欄位簽  
29 名（見原審卷第15至16頁），惟林柏芝實則並未事先攜回審  
30 閱。

31 (八)林柏芝於109年4月16日至109年4月28日期間與蘇家玄曾有如

01 原審卷第181至183、25至27頁所示LINE對話，賴振強則與林  
02 柏芝曾有如原審卷第184至185頁所示之LINE對話。蘇家玄與  
03 戴煒甯於109年4月21日至109年4月23日期間曾有如原審卷第  
04 186至187頁所示之LINE對話。其中林柏芝於109年4月22日晚  
05 間以長輩對系爭房屋風水有意見為由，向蘇家玄拒卻於109  
06 年4月25日（星期六）就系爭房屋與謝正南等2人簽訂買賣契  
07 約。

08 (九)林柏芝已於109年4月23日向上訴人取回其於109年4月18日交  
09 付予上訴人之斡旋金10萬元。

10 (十)林柏芝於109年4月26日與台灣房屋公司就系爭房屋簽訂買賣  
11 議價委託書，同日並經台灣房屋公司之仲介，與謝正南等2  
12 人就系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，林柏芝並在台灣房屋  
13 公司108年6月20日製作之不動產說明書上簽名，嗣謝正南等  
14 2人已於109年5月28日依前揭買賣契約將系爭房屋之所有權  
15 移轉登記予林柏芝（見原審卷第50至53、本院卷第215、216  
16 頁）。

#### 17 四、本院之判斷：

18 (一)上訴人請求謝正南等2人給付部分：

19 1.上訴人就568號委銷契約及0000000乙變更契約未提供謝正南  
20 等2人合理審閱期間，委銷甲約定、委銷乙約定及0000000乙  
21 變更契約延長委託期間部分，均不構成568號委銷契約之內  
22 容：

23 (1)按消費者保護法（下稱消保法）所謂企業經營者，指以設  
24 計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；  
25 所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品或接受  
26 服務之人。此見消保法第2條第2款、第1款規定即明。準  
27 此，所謂消費，應指直接使用商品或接受服務為其最終目  
28 的之交易行為。本件上訴人係依公司法成立之營利事業法  
29 人，登記所營事業包括不動產仲介經紀、不動產代銷經  
30 紀、不動產買賣、不動產租賃等事業，有其變更登記表在  
31 卷可稽（見原審卷第48至49頁），上訴人提供謝正南等2

01 人居間仲介系爭房屋出售之服務，核屬消保法所謂之企業  
02 經營者。上訴人與謝正南等2人簽訂568委銷契約，由上訴  
03 人提供謝正南等2人仲介服務，其等均依約直接接受上訴  
04 人提供該項服務，上訴人所提供之仲介服務，謝正南等2  
05 人無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目  
06 的，應成立消費關係，謝正南等2人均為消保法所定之消  
07 費者，先予敘明。

08 (2)次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以  
09 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規  
10 定者，其條款不構成契約之內容。消保法第11條之1第1  
11 項、第2項本文亦有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費  
12 者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型  
13 化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定  
14 企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果（最高法院10  
15 3年台上字第2038號判決意旨參照）。本件上訴人與謝正  
16 南等2人於109年4月18日簽訂568號委銷契約及0000000乙  
17 變更契約，契約書之首頁右下角均載有契約編號（見原審  
18 卷第127、129頁），可知各該契約以打字列印之內容，乃  
19 上訴人為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬  
20 定之契約條款，為消保法第2條第7款所定之定型化契約。  
21 而568號委銷契約及0000000乙變更契約首欄雖均記載：  
22 「\*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契  
23 約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項  
24 規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款  
25 仍構成契約內容。委託人業已於中華民國109年4月15日攜  
26 回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無  
27 誤。」等語，且經謝正南等2人於「委託人簽名」欄位簽  
28 名（見同上卷頁），惟謝正南等2人實則並未事先攜回審  
29 閱，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(五)、(六)），堪  
30 認上訴人就568號委銷契約及0000000乙變更契約，未提供  
31 謝正南等2人合理審閱期間，已違反消保法第11條之1第1

項規定。是謝正南等2人辯稱：568號委銷契約其中委銷甲約定、委銷乙約定及0000000乙變更契約關於委託期間延長至108年6月30日之約定，依消保法第11條之1第2項規定，均不構成契約之內容，核屬有據。

(3)上訴人雖主張：謝正南等2人早於108年6月19日即與台灣房屋公司簽訂台灣房屋委銷契約，謝正南並曾獲戴煒甯授權，於108年7月22日與伊簽訂170號委銷契約，復於108年12月24日就170號委銷契約與伊簽訂委託事項變更契約書，嗣於109年2月24日就170號委銷契約與伊簽訂0000000甲變更契約及0000000乙變更契約，謝正南等2人有委託銷售不動產之相關經驗，170號委銷契約復有與委銷乙約定相同，即委託人若與伊曾經介紹過之客戶成交仍應給付服務報酬之約定，其等於簽訂568號委銷契約及0000000乙變更契約前雖未攜回契約審閱，但在簽訂前已充分瞭解契約之權利義務關係，簽訂契約後復已經過3日以上，有相當合理期間可以審閱、瞭解、評估契約之條款，故伊就568號委銷契約及0000000乙變更契約未事先給予謝正南等2人合理審閱期之缺陷，業已治癒，委銷甲約定、委銷乙約定及0000000乙變更契約均非無效。另568號委銷契約之委託期間亦經延長至109年6月30日云云。惟消保法第11條之1之立法目的，既在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，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果，已如前述。則為落實此項立法目的，除消費者明知契約條款內容而故意違反以謀取不當利益，或其他明顯過度保護消費者將導致顯失公平之情形外，自不宜任意剝奪消費者之此項契約審閱權，更不宜僅因消費者在簽訂契約前有其他瞭解契約相關權利義務內容之機會，即例外排除消保法第11條之1第2項適用。尤其消保法第11條之1第1項為保障消費者「簽約前」審閱契約之權利，俾其決定是否簽訂契約，而明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，以供消費者審閱全部條款內容，更不得以消費者在「簽約後」有相當期間審閱、瞭解及評估契約條款，即排除消保法第11條之1第2項規定之適用。以故，上訴人以謝正南等2人曾有前揭委託銷售系爭房屋之相關經驗，主張其等於簽訂568號委託契約前已充分瞭解契約之權利義務關係，復以其在簽訂契約後，已有3日以上之期間審閱、瞭解及評估契約條款為據，主張其未給予謝正南等2人合理審閱契約期間之缺陷已經治癒云云，即非可採。況查：

①謝正南於108年7月22日與上訴人簽訂170號委託契約，名稱為「一般委託銷售契約書」，此與名稱為「專任委託銷售契約書」之568號委託契約，顯有不同，前者為一般委託，後者為專任委託，是170號委託契約並無「謝正南等2人於委託期間自行將系爭房屋出售或另行委託第三人居間仲介，即視為上訴人已完成居間仲介」之約款。換言之，170號委託契約無與委託甲約定相同之約款，謝正南等2人自無從因謝正南曾簽訂170號委託契約，及謝正南等2人嗣後就170號委託契約多次簽訂委託事項變更契約書，即能充分瞭解委託甲約定，上訴人據此主張謝正南等2人於109年4月18日簽訂568號委託契約前，已充分瞭解該契約之權利義務關係云云，不能憑採，自無從以此例外排除消保法第11條之1第2項規定之適用，使委託甲約定仍成為568號委託契約之內容。

②謝正南等2人於108年6月19日與台灣房屋公司簽訂台灣房屋委託契約，該契約第13條約定：「甲方在委託期間或期滿次日三個月內，如與乙方所曾帶看之客戶或客戶配偶及其二等親以內之親屬交易買賣，仍應依本約第五條給付乙方仲介服務報酬。」等語（見原審卷第100頁），係結合委託甲約定及委託乙約定而為相類約定；170號委託契約第8條第3項第4款約定：「委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即上訴人）已完成居間仲介之義務，除

第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（即謝正南）仍應支付依第5條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。……④委託期間屆滿後貳個月內，甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。」等語（見原審卷第188至189、130至135頁），則與委銷乙約定之內容相同。但觀諸台灣房屋委銷契約、170號委銷契約及568號委銷契約，整體內容複雜，文字繁多，契約結構、佈局、排版及印刷趨於密集，與委銷乙約定相同或相類之文字約定亦非顯著，不易注意其存在，且台灣房屋委銷契約名稱為「不動產一般委託銷售契約書」，與170號委銷契約名稱為「一般委託銷售契約書」相類，但前者就委託期間內委託人與受託人曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時之效果規範與後者不同，相關權利義務關係非一般消費者可以即時正確瞭解，要難僅因台灣房屋委銷契約存有與委銷甲約定、委銷乙約定相類之約定；170號委銷契約有與委銷乙約定相同之約定，即以謝正南等2人有委託銷售系爭房屋之相關經驗為由，遽謂其等在簽訂568號委銷契約前，已充分瞭解委銷甲約定、委銷乙約定，自亦無從據此例外排除消保法第11條之1第2項規定之適用，使委銷甲約定、委銷乙約定仍為568號委銷契約之內容。

③568號委銷契約之專任委託期間至109年4月25日止（見兩造不爭執事項(五)、原審卷第18頁）固經0000000乙變更契約書記載延長至109年6月30日（見兩造不爭執事項(六)、原審卷第20頁）。然觀諸上訴人所屬員工即實際負責系爭房屋仲介工作之員工蘇家玄於109年4月23日通知戴煒甯表示：「緊急狀況，今日買方長輩表示，這邊後面有墓地，不願意出錢幫他們買。如果盡快簽約可能就沒有這個長輩跳出來的問題了，好可惜喔！非常抱歉，我們請買方來溝通剛剛才離開，他們表示還是無法購買，所以也不耽誤你們繼續開放帶看……。」等語（見原審卷第187頁）。蘇

01 家玄為仲介從業人員，顯因欠缺合理期間審閱0000000乙  
02 變更契約，致未能充分瞭解0000000乙變更契約已透過列  
03 印及手寫之文字，記載委託期間延長至109年6月30日，始  
04 於通知戴煒甯買方不願意購買系爭房屋乙事時，表示：  
05 「不耽誤你們繼續開放帶看」等語，則上訴人並未給予謝  
06 正南等2人合理審閱0000000乙變更契約之期間，其等應更  
07 難充分瞭解該契約之內容並確認延長委託期間者為568號  
08 委銷契約。準此，上訴人主張其未給予謝正南等2人合理  
09 審閱期間之缺陷，已因其等於簽訂0000000乙變更契約前  
10 瞭解契約相關權利義務關係，於簽訂後有機會審閱、瞭解  
11 及評估契約條款而已治癒云云，實屬無稽。委銷甲約定、  
12 委銷乙約定、0000000乙變更契約有關延長委託期間之部  
13 分，更難例外排除消保法第11條之1第2項規定之適用，使  
14 其仍構成568號委銷契約之內容。

- 15 ④委銷甲約定將委託期間謝正南等2人自行出售系爭房屋或  
16 另行委託第三人居間仲介，擬制為上訴人已完成居間仲介  
17 之義務。此項約定，觀諸謝正南等2人所辯：伊委託上訴  
18 人銷售系爭房屋，原約定委託期間至108年12月31日，嗣  
19 於108年12月24日延長至109年6月30日，僅因上訴人於109  
20 年4月18日向伊表示欲於短期內達成與某位客戶交易，希  
21 望與伊簽署為期7日之專任委託銷售契約，並希望伊於該7  
22 日期間內暫停其他仲介帶看系爭房屋，伊同意後，即與上  
23 訴人簽署委託期間自109年4月18日起至109年4月25日止之  
24 568號委銷契約，及上訴人所屬員工蘇家玄於仲介林柏芝  
25 購買系爭房屋未能成功後表示：「不耽誤你們繼續開放帶  
26 看」等語，雖可知謝正南等2人在簽訂568號委銷契約時，  
27 應知悉專任委託之精神及契約關此之梗概內容。然謝正南  
28 等2人知其梗概，未經詳細審閱契約條款，尚難認其瞭解  
29 違背專任委託約定之切確效果，且568號委銷契約之委託  
30 期間至109年4月25日為止，已如前述。據此，謝正南等2  
31 人嗣於109年4月26日因台灣房屋之仲介就系爭不動產與林

柏芝成立買賣契約，即非在568號委銷契約之委託期間所為。謝正南等2人於108年6月19日先委託台灣房屋公司銷售系爭房屋，於108年7月22日後委託上訴人銷售，於109年4月18日至109年4月25日再短暫委託上訴人專任銷售，復於專任委託期間屆滿後經由台灣房屋公司之仲介出售系爭房屋予林柏芝，並給付台灣房屋公司仲介費22萬元，此有統一發票在卷可查（見原審卷第104頁）。由此過程觀之，謝正南等2人係循自由市場機制而為前揭交易，顯非明知委銷甲約定而故意違反以謀取不當利益。此外，復無其他因適用消保法第11條之1第2項規定將過度保護消費者導致顯失公平之情事，並無例外使委銷甲約定仍為568號委銷契約內容之餘地。

- ⑤委銷乙約定雖約定謝正南等2人委託期間屆滿後2個月內與上訴人曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時，仍應依568號委銷契約第5條給付上訴人仲介服務報酬。惟上訴人尚未提供曾經介紹客戶之資料予謝正南等2人，其2人實無從明確知悉上訴人曾經介紹之客戶及其配偶、二親等內之親屬範圍，上訴人僅憑「上訴人所屬人員蘇家玄於109年4月18日上午帶林柏芝及其配偶賴振強前往系爭房屋看屋時，係由謝正南開門讓林柏芝及賴振強等人進入」乙事，主張謝正南等2人於109年4月26日簽訂買賣契約時，已知悉林柏芝為上訴人曾經介紹之客戶云云，未再就此舉證證明，核屬不能憑採。據此，要難認謝正南等2人明知委銷乙約定而故意違反以謀取不當利益。此外，復無其他因適用消保法第11條之1第2項之規定將過度保護消費者導致顯失公平之情事，仍無例外使委銷乙約定成為568號委銷契約內容之餘地。再者，謝正南等2人經由台灣房屋公司仲介而與林柏芝就系爭房屋成立買賣契約，並給付台灣房屋公司仲介費，顯非惡意利用上訴人既有仲介成果，如仍依約擬制上訴人已完成其居間仲介義務，令謝正南等2人仍須支付上訴人服務報酬，反而有違市場機制並

顯失公平。

2.委銷甲約定、委銷乙約定既非568號委銷契約之內容，則上訴人據之請求謝正南等2人各給付系爭賣方服務費33萬元，即屬無據。

(二)上訴人請求林柏芝給付部分：

1.上訴人就意願書及承諾書未提供林柏芝合理審閱期間，買方甲承諾及買方乙承諾均不構成承諾書之內容：

(1)本件上訴人係依公司法成立之營利事業法人，登記所營事業包括不動產仲介經紀、不動產代銷經紀、不動產買賣、不動產租賃等事業，已如前述。上訴人提供林柏芝居間仲介系爭房屋承購之服務，核屬消保法所謂之企業經營者。又上訴人與林柏芝簽訂意願書及承諾書，由上訴人提供林柏芝仲介服務，林柏芝依約直接接受上訴人提供該項服務，上訴人所提供之仲介服務，林柏芝並無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目的，而應成立消費關係，林柏芝應屬消保法所定之消費者，先予敘明。

(2)上訴人為企業經營者，其與消費者林柏芝訂立定型化契約前，依消保法第11條之1第1項規定，應有30日以內之合理期間，供林柏芝審閱全部條款內容。違反此規定者，其條款依同條第2項本文規定，不構成契約之內容。而上訴人與林柏芝於109年4月18日簽訂意願書、承諾書，各該契約書之首頁右下角均載有契約之編號（見原審卷第15、16頁），可知各該等契約書以打字列印之內容，乃上訴人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，為消保法第2條第7款所定之定型化契約。而意願書之首欄雖記載：「\*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可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。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國109年4月16日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等語，並經林柏芝於「委託人簽名」

欄位簽名（見原審卷15頁），惟林柏芝實則並未事先攜回審閱，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(七)），堪認上訴人就意願書及承諾書未提供林柏芝合理審閱期間，已違反消保法第11條之1第1項規定。是林柏芝辯稱：承諾書其中買方甲承諾及買方乙承諾，依消保法第11條之1第2項規定，均不構成契約之內容，核屬有據。

(3)上訴人雖主張林柏芝與其配偶賴振強有豐富之委託銷售不動產經驗，應瞭解買方甲承諾及買方乙承諾之內容，其於簽訂意願書及承諾書時主動放棄審閱權，並非法所不許，且林柏芝簽約後已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，故伊未給予合理審閱期間之缺陷，已經治癒云云。然觀諸消保法第11條之1第2項但書規定：「但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」可知企業經營者未給予消費者合理審閱契約期間時，消費者就相關條款是否構成契約之內容，具有選擇權，是消費者如放棄審閱權，自應循此方式為之，始符合立法本旨。又為落實消保法第11條之1規定之立法目的，除消費者明知契約條款內容而故意違反以謀取不當利益，或有其他明顯過度保護消費者將導致顯失公平之情形外，尚不宜任意剝奪消費者此項契約審閱權，更不宜僅因消費者在簽訂契約前有其他機會瞭解契約相關權利義務內容，即例外排除消保法第11條之1第2項規定之適用。尤其消保法第11條之1第1項乃保障消費者「簽約前」審閱契約之權利，更不得以消費者在「簽約後」有相當期間審閱、瞭解及評估契約條款，即排除消保法第11條之1第2項規定之適用。是以本件上訴人主張林柏芝與其配偶賴振強具有委託銷售不動產之豐富經驗，瞭解買方甲承諾及買方乙承諾之內容，應許其主動放棄審閱權，另林柏芝於簽訂意願書及承諾書後已經過3日以上，有合理之期間審閱、瞭解及評估契約條款，伊未給予林柏芝合理審閱契約期間之缺陷，已經治癒云云，即非可採。

(4)且觀諸意願書，買方林柏芝委託上訴人承買系爭房屋之總

01 價為1600萬元（見原審卷第15頁），而觀諸0000000乙變  
02 更契約，賣方謝正南等2人委託買價僅為1584萬元，乃蘇  
03 家玄於109年4月21日卻向戴煒甯表示：目前買方終於加到  
04 1550萬，接近你們實拿的金額，嗣於109年4月22日又向戴  
05 煒甯表示：經過努力……買方加價1600萬，您實拿1584萬  
06 （見原審卷第186頁），卻於109年4月22日晚間與林柏芝  
07 商談系爭房屋買賣仲介事宜時訛稱：現在是1650云云（見  
08 原審卷第80頁），顯見被上訴人間未能藉由上訴人之居間  
09 仲介就系爭房屋成立買賣契約，與上訴人未忠實傳遞買賣  
10 雙方之訊息有關。再綜合觀察：蘇家玄與林柏芝於109年4  
11 月22日晚間之對話中，林柏芝先稱：就是風水阿！就是那  
12 兩個沒有搬走的風水啊！蘇家玄回稱：兩個沒有搬走的風  
13 水是什麼意思？林柏芝再稱：就墳墓啊！你不知道那裡有  
14 墳墓嗎？蘇家玄續回稱：可是那個是屬於比較後面那邊  
15 啊！嘿啊！（見原審卷第81頁）；林柏芝於109年4月22日  
16 晚間以長輩對系爭房屋風水有意見為由，向蘇家玄拒卻於  
17 109年4月25日（星期六）就系爭房屋與謝正南等2人簽訂  
18 買賣契約，為兩造不爭執（見兩造不爭執事項(八)）；蘇家  
19 玄於109年4月23日通知戴煒甯表示：「緊急狀況，今日買  
20 方長輩表示，這邊後面有墓地，不願意出錢幫他們買。如  
21 果盡快簽約可能就沒有這個長輩跳出來的問題了，好可惜  
22 喔！非常抱歉，我們請買方來溝通剛剛才離開，他們表示  
23 還是無法購買，所以也不耽誤你們繼續開放帶看……。」  
24 等語（見審卷第187頁），則可知被上訴人間系爭房屋買  
25 賣未能藉由上訴人之居間仲介促成，與上訴人就系爭房屋  
26 之周邊現況未向林柏芝為充分說明有關，均難謂可歸責於  
27 林柏芝。參諸林柏芝嗣經由台灣房屋公司仲介而於109年4  
28 月26日與謝正南等2人就系爭房屋成立買賣契約，並給付  
29 台灣房屋公司仲介費8萬元（見原審卷第74頁），顯難認  
30 林柏芝係惡意利用上訴人既有之仲介成果而坐享利益，尚  
31 非明知買方甲承諾及買方乙承諾之內容，而仍故意違反以

謀取不當利益。且遇此情形，如擬制上訴人已完成其居間仲介義務，令林柏芝支付上訴人服務報酬，反有違市場機制並顯失公平。此外，復無其他因適用消保法第11條之1第2項規定將過度保護消費者導致顯失公平之情事，要無例外使買方甲承諾及買方乙承諾仍為意願書及承諾書契約內容之餘地。

2.買方甲承諾、買方乙承諾既不構成上訴人與林柏芝所簽訂意願書或承諾書之契約內容，則上訴人據之請求林柏芝給付系爭買方服務費32萬元，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依委銷甲約定、委銷乙約定，請求謝正南等2人各給付伊系爭賣方服務33萬元；依買方甲承諾、買方乙承諾請求林柏芝給付系爭買方服務費32萬元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 1 日  
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲  
法 官 周珮琦  
法 官 周群翔

正本係照原本作成。  
不得上訴。

中 華 民 國 110 年 12 月 1 日  
書記官 秦千瑜

