臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第985號

上　訴　人　姜義泓
訴訟代理人　柳慧謙律師
被　上訴人　陽信企業社
設桃園市○○區○○路000號、000號0樓
法定代理人　倪泳橙
訴訟代理人　董郁琦律師
複　代理人　李思慧律師

上列當事人間請求給付報酬與違約金事件，上訴人對於中華民國110年8月27日臺灣桃園地方法院110年度訴字第632號第一審判決提起上訴，本院於111年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣伍拾捌萬貳仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國109 年10月間委託伊以總價新臺幣（下同）1020 萬元，向訴外人李俊賢購買其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 巷00號房屋與坐落土地（下稱福達路房地），雙方於109 年10月7 日簽立不動產買賣契約，上訴人並與伊簽立服務報酬給付同意書（下稱系爭同意書），同意給付報酬20萬4000 元。上訴人另於109 年10月24日與伊簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書），委託伊於109 年10月28日前，就其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 號13樓之1 房屋與坐落土地（下稱

民族路房地，與福達路房地下合稱系爭房地），以底價630萬元出售，伊於同年月26日覓得訴外人蔡金葉出具購屋承諾書，同意以上開底價購買，伊已完成委任事務，依系爭委託書第6 條第1 項約定得請求給付報酬25萬2000元，上訴人拒未締約，並應給付伊違約金37萬8000元等語。爰依系爭同意書、系爭委託書第6 條第1 項、第7 條第2 項之約定及民法第568 條規定，請求上訴人給付83萬4000元（20萬4000 元＋25萬2000元＋37萬8000元＝83萬4000元），及自起訴狀繕本送達翌日即110 年4 月25日起算之法定遲延利息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人仲介福達路房地未說明附近成交行情及提出契約規範說明，有違誠信及不動產經紀業管理條例第24之2條所定仲介忠實義務，依民法第571條之規定，不得向伊請求報酬，若認其得請求報酬，伊亦得請求酌減。又就民族路房地部分，被上訴人並未給予3天以上審閱期，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第3項之規定，系爭委託書第4條、第6條、第7條不構成兩造契約內容，且伊與蔡金葉亦未就契約必要之點即價金支付方式達成合致，買賣契約未成立，被上訴人不得請求報酬及違約金，若認其得請求，伊亦得請求酌減等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查，上訴人委由被上訴人居間購買李俊賢之福達路房地，約定居間報酬為20萬4000 元，上訴人與李俊達於109 年10月7日簽立不動產買賣契約書等情，有不動產買賣契約書、系爭同意書在卷可稽（見原審卷第15至23頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實，

四、被上訴人主張上訴人未依約給付報酬，亦未就民族路房地與買受人締約，應給付伊報酬及違約金等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲敘述如下：經查：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。經查：

1.福達路房地部分：

⑴查，上訴人委由被上訴人居間向李俊賢購買福達路房地，雙方於109 年10月7 日簽立不動產買賣契約，上訴人並簽立系爭同意書，約定給付被上訴人服務報酬20萬4000 元，有不動產買賣契約、系爭同意書在卷可稽（見原審卷第15至23頁），堪認上訴人與李俊賢前開買賣契約，業因被上訴人居間媒介而成立，上訴人乃同意給付報酬，則被上訴人依民法第568 條規定及系爭同意書之約定，請求上訴人給付報酬20萬4000 元，自屬有據。

⑵上訴人抗辯被上訴人並未向伊說明附近成交行情及提出契約規範說明，有違誠信原則及違反不動產經紀業管理條例第24之2條所定義務，不得向伊請求報酬云云。按經營仲介業務者，應提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊，並應告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第24之2條定有明文。經審視不動產買賣契約書，已載明買賣標的總價款為1020萬元，系爭同意書亦記載：「服務報酬給付約定：成交價1020萬元」等語（見原審卷第16、23頁），上訴人對於不動產買賣契約書、系爭同意書為其親簽乙情，既不爭執（見本院卷第76頁），堪認上訴人確有與李俊賢締約，同意購買福達路房地，並簽立系爭同意書，約定給付被上訴人報酬20萬4000 元。又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或

違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571 條定有明文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任(最高法院 109 年度台上字第 1027 號判決意旨參照）。上訴人主張被上訴人並未向伊說明附近成交行情及提出契約規範乙情，為被上訴人所否認件本院卷第127頁），上訴人就此有利於己之事實，並未舉證證明，已難信實。衡情被上訴人若有未說明附近成交行情及提出契約規範情事，而違反誠信原則、忠實義務，上訴人應無旋於同年月24日再委託其出售民族路房地之可能，故其前開主張，顯非事實。

⑶上訴人抗辯其依民法第572條規定，得請求酌減報酬云云。惟按約定之報酬，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，民法第572條本文定有明文。其立法理由在於避免居間人乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即此條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。爰審酌上訴人為一具有相當智識程度之成年人，委託被上訴人以總價1020萬元購買福達路房地，約定給付被上訴人服務報酬2%，並簽立系爭同意書，經被上訴人居間後以總價1020萬元與李俊賢簽訂買賣契約，該報酬為價金之2%（20萬4000元÷1020萬元＝2%），應屬適當，其數額並未過鉅，亦無顯失公平之情形，自無酌減之必要。

2.民族路房地部分：

⑴查，上訴人委由被上訴人以底價為630 萬元，居間出售其民

族路房地，有系爭委託書、變更同意書在卷可稽（見原審卷第25-33頁）。系爭委託書壹.第4 條第1項約定：「若買方同意本契約書甲方（即上訴人）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」，另貳.第6 條第1項、第5項約定：「買賣成交者，乙方（即被上訴人）得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4%」、「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方…㈣甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」等語（見原審卷第26-27頁），則若買方同意前開銷售條件（底價630萬元），買賣契約即有效成立。而被上訴人已覓得蔡金葉於109 年10月26日簽立購屋承諾書（見原審卷第41-42頁），同意以630 萬元向上訴人購買民族路房地，依上約定，堪認上訴人與蔡金葉已成立買賣契約，則被上訴人依民法第568條規定及系爭委託書第6 條第1 項之約定，請求上訴人給付報酬25萬2000 元（630萬元×4%＝25萬2000 元），亦屬有據。

⑵上訴人抗辯被上訴人並未給予3天以上審閱期，依消保法第11條之1第1項、第3項之規定，系爭委託書第4條、第6條、第7條不構成兩造契約內容云云。惟消保法第11條之1 之立法目的，在於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（消保法第11條之1立法理由參照），如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇以個別磋商條款放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，自非不可。查，系爭委託書雖係被上訴人預定用於委託銷售不動產而訂定之定型化契約，然上訴人

對其有在系爭委託書第1頁記載「本人充分了解契約內容，無需攜回審閱」處，及最末頁「委託人欄」簽名乙情，並不爭執（見本院卷第76、103頁），堪認上訴人確已充分了解系爭委託書之內容，同意放棄3 日審閱期間，並非由被上訴人以定型化契約條款使上訴人拋棄審閱權，依上說明，自非法所不許，其事後以此為由，抗辯被上訴人不得請求報酬，即有未合。

⑶上訴人抗辯伊與蔡金葉亦未就契約必要之點即價金支付方式達成合致，買賣契約應未成立云云。惟查，經審視系爭委託書及購屋承諾書之內容（見原審卷第28、41頁），上訴人委託被上訴人銷售民族路房地之最低價為630萬元，蔡金葉願以此價格購買，關於第1至3期之支付時間亦屬相同，至各期支付方式為總價款之「10%、20%、70%（系爭委託書）」、「10%、10%、80%（購屋承諾書）」（見原審卷第25、41頁），固有不同，然系爭委託書、購屋委託書均載明「同意本不動產買賣使用『房屋安全交易制度』」（見原審卷第23、41頁），可知買方分次給付價金之比例，實對賣方之權益不生影響，顯非買賣契約必要之點。況依購屋委託書記載各期支付方式（10%、20%、70%），上訴人於第1至2期即取得總價款30%，相較系爭委託書之約定（10%、10%、80%），反而有利，上訴人執此抗辯買賣契約未成立，難謂有據。

⑷上訴人抗辯其依民法第572條規定，得請求酌減報酬云云。惟上訴人簽立系爭委任書，約定給付被上訴人服務報酬，被上訴人已完成委任事務，且該報酬為價金之4%，應屬適當，上訴人就被上訴人所任勞務之價值，有何過鉅而有失公平之情，並未舉證證明，自無酌減之必要。

㈡又按違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查：

1.系爭委託書貳.第6 條第5項約定：「有下列各款情形之一

者，視為乙方已完成仲介之義務，…㈣甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」，第7 條第2項約定：「前條第五項第㈢款至第㈥款情形，甲方應支付乙方案本契約約定之銷售總價百分之六計算之違約金」等語（見原審卷第27頁），則蔡金葉已簽立購屋承諾書，同意以上訴人之銷售條件630萬元購買民族路房地，上訴人未與之締約，被上訴人依前開約定請求其給付違約金，自屬有據。

2.又系爭委託書前開約定，係於符合一定事由時，視為被上訴人已完成仲介義務，委託人仍應給付服務報酬，此時買賣雙方實際上並未完成交易，被上訴人本無法請求服務報酬，但因交易未完成係可歸責於委託人之事由所致，方額外課予委託人應給付相當於服務報酬金額之義務。故此約定核屬對委託人違約之處罰，應係損害賠償總額預定性質之違約金（民法第250條第2項規定參照）。再者，被上訴人自承其因上訴人違約所受損害，為多次寄送存證信函通知上訴人履約，並受有律師費、預期收受買方報酬之損失等語（見本院卷第104頁），本院審酌上訴人違約未與蔡金葉締約，被上訴人雖受有前開損害，然其可減省協助辦理簽訂買賣契約、過戶、貸款之時間及相關費用，且其受託期間為109年10月24日至同年月28日（見原審卷第27頁），其於同年26日即覓得蔡金葉願購買民族路房地，與之約定服務報酬為銷售總價2%（見原審卷第42頁），因認前揭違約金數額（銷售總價6%），尚屬過高，應核減為按銷售總價2%計算，即12萬6000元（630萬元×2%＝12萬6000元），較為允當，逾此範圍之請求，尚難准許。

㈢綜上，被上訴人已完成委任事務，依其所任勞務之價值，亦無過鉅而有失公平之情，則其請求福達路、民族路房地之居間報酬，各20萬4000 元、25萬2000 元，即屬有據。又上訴人拒未與蔡金葉就民族路房地締約，並應給付被上訴人違約金12萬6000元。故被上訴人請求上訴人給付報酬及違約金58

萬2000元（20萬4000 元＋25萬2000元＋12萬6000元＝58萬2000元），及自起訴狀繕本送達翌日即110 年4 月25日（見原審卷第87頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、從而，被上訴人依民法第568 條規定及系爭同意書、系爭委託書第6 條第1 項、第7 條第2 項之約定，請求上訴人給付58萬2000元，及自110年4 月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬正當；逾此範圍之請求，非屬正當。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，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，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　19　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　24　　日

書記官　張淨卿