

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1592號

上訴人 楊珮瑩

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 蘇育鉉律師

被上訴人 三大國際地產有限公司

法定代理人 莊博鈞

訴訟代理人 劉雅雲律師

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111年9月16日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5086號第一審判決提起上訴，本院於113年1月2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：上訴人於民國109年2月27日由訴外人即其母親張舒喬代理，與伊簽立委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託伊仲介銷售上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號9樓之3建物暨坐落基地與車位（下稱系爭房地），委託期間自109年2月27日起至同年5月31日止，約定之服務報酬為實際成交價4%。嗣伊覓得買家即訴外人柯翠娥，柯翠娥同意出價新臺幣（下同）5,543萬元購買系爭房地，詎上訴人為規避給付伊服務報酬，私下於109年3月30日以5,500萬元出售系爭房地予柯翠娥，依系爭契約第5條、第11條第1項第3款約定，上訴人應給付伊以實際成交價4%計算之220萬元作為處罰。爰依系爭契約之法律關係，求為命上訴人給付220萬元，及自110年6月5日起算法定遲延利息之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。於本院答辯聲明為：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊未授權張舒喬簽立系爭契約，該契約對伊不

生效力；縱認伊有授權張舒喬簽立系爭契約，然被上訴人未給予合理期間審閱系爭契約，違反消費者保護法第11條之1第1項規定，被上訴人據為請求之契約條款應不構成契約內容；又系爭房地實際出售價格為5,500萬元，未達系爭契約約定之委託銷售價格6,880萬元，復不符合系爭契約第11條第1項第3款所定於委託期間屆滿後2個月內成交之要件，被上訴人自不得為本件請求；況系爭房地係伊自行售出，未經被上訴人協助，其請求之違約金應酌減至0元等語，資為抗辯。於本院上訴聲明為：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人母親張舒喬於109年2月27日以上訴人代理人名義與被上訴人簽立系爭契約，委託被上訴人仲介銷售系爭房地，委託期間自109年2月27日起至同年5月31日止，約定之服務報酬為實際成交價4%，而柯翠娥於109年3月8日與被上訴人簽立房地買賣斡旋金契約書，委託被上訴人代為斡旋承購系爭房地，委託期間自109年3月8日起至同年3月31日止，嗣上訴人於同年3月30日以5,500萬元出售系爭房地予柯翠娥等情，為兩造所不爭執（見本院卷第352頁），且有系爭契約、房地買賣斡旋金契約書、系爭房地之建物登記資料在卷可稽（見原審卷第63至73、75、85頁），堪信為真。被上訴人請求上訴人給付220萬元本息，則為上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）上訴人有授權張舒喬代理與被上訴人簽立系爭契約：

1 被上訴人負責承辦系爭契約之員工楊森茂於109年2月23日以通訊軟體LINE（下稱LINE）傳送「希望近期能再跟您碰面」之訊息予上訴人，上訴人覆稱「找我媽聯繫」，楊森茂進一步詢問「帶看我都是找媽媽沒錯」、「您是指，簽委託的部分也請媽媽以代理人的方式簽嗎？」，上訴人回應「是」，楊森茂乃傳送「好的，我下禮拜會找媽媽幫我簽『一般約』委託」，嗣於同年2月26日，楊森茂將前揭對話截圖以LINE傳送予張舒喬，告知：「楊媽媽您好，An

01 gelina（按：指上訴人）請我把百達9樓的委託書拿給您
02 代簽，請問您今天或明天有空嗎？」，張舒喬回應：「晚
03 點大約7點多，再跟你聯絡」等簽約經過，有被上訴人提
04 出之LINE對話截圖附卷可憑（見原審卷第61、311頁），
05 堪認楊森茂係在上訴人表示由張舒喬代理簽約之情形下，
06 始與上訴人指定之張舒喬聯絡簽約事宜。而依兩造不爭執
07 真正（見本院卷第508頁）之109年2月27日錄音譯文所
08 示，上訴人於張舒喬代理簽約之際，曾撥打電話與張舒喬
09 討論委託被上訴人仲介銷售系爭房地之底價，張舒喬斯時
10 陳稱「我現在跟那個，跟你聯絡的他那個，叫什麼山上的
11 的，三大，第一個帶看的那個，他現在在跟我簽，嗯，現
12 在簽，剛簽好……」等語（見原審卷第377頁），顯見上
13 訴人對於張舒喬於109年2月27日代理其簽立系爭契約一事
14 亦知之甚稔，上訴人確有授權張舒喬代理與被上訴人簽立
15 系爭契約之事實，可以認定。

16 2 上訴人雖辯稱伊僅授權張舒喬「開門帶看」云云，然與上
17 述LINE訊息、錄音譯文等證據，及張舒喬於系爭契約清楚
18 載明其為上訴人代理人之意旨（見原審卷第69頁），明顯
19 不符，難認可採。上訴人另據其於108年11月5日以LINE向
20 楊森茂表示「我沒有要跟任何仲介簽專約」（見原審卷第
21 291頁），及同年月30日向楊森茂陳稱「我只跟你個人簽
22 約，我不跟公司簽約」（見本院卷第419頁），抗辯伊曾
23 表示不與房屋仲介公司簽約，只與個人簽約，被上訴人非
24 系爭契約之當事人云云，但上開對話係發生於000年00月
25 間，而觀諸卷附信義房屋股份有限公司111年5月20日111
26 年客法字第1110518003號函（見原審卷第321頁）、住商
27 不動產南門加盟店111年6月20日號函暨所附一般委託銷售
28 契約書（見原審卷第325至330頁），永慶房屋仲介股份有
29 限公司111年7月13日永慶總111字第166號函暨所附委託銷
30 售契約書（見原審卷第409至413頁），可悉上訴人於109
31 年間已陸續就系爭房地之銷售，自行或委請張舒喬與多家

01 房屋仲介公司簽立仲介契約，與上訴人於000年00月間所
02 稱其不與房屋仲介公司簽約之意見已有所不同，參以楊森
03 茂於109年2月23日表示欲與上訴人簽「一般約」即非專任
04 委託銷售契約時，上訴人未為反對，仍請楊森茂逕予張舒
05 喬聯絡，俱已論述如前，亦難認上訴人無授權張舒喬代理
06 與房屋仲介公司簽約之意思，上訴人所辯顯係事後卸責之
07 詞，不足採信。

08 （二）系爭契約簽立過程，未違反消費者保護法第11條之1第1項
09 關於審閱期間之規定：

10 1 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
11 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定
12 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1
13 項規定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11
14 之1條第1、2、3項固有明文。惟該條規定係為保護消費者
15 所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，
16 有充分了解定型化契約條款之機會。倘消費者於訂約時對
17 契約條款內容已明瞭，自願放棄其審閱期間之權利而與企
18 業經營者成立契約關係，基於私法自治及契約自由之原則
19 並無不可，尚不影響該定型化契約之效力。

20 2 上訴人抗辯被上訴人未給予伊3日以上時間審閱系爭契
21 約，違反消費者保護法第11條之1第1項規定云云，然系爭
22 契約「契約審閱權」上勾選之欄位乃「☐委託人於簽定本
23 契約時已充分了解本契約之內容無誤，並無將本契約影本
24 攜回審閱三天之必要」，張舒喬並於右方「委託人簽章」
25 欄位簽署「楊珮瑩、張舒喬代」（見原審卷第63頁），而
26 依前述永慶房屋仲介股份有限公司函文所載，張舒喬於簽
27 立系爭契約之前的109年2月7日已有代理上訴人與房屋仲
28 介公司簽約經驗（見原審卷第409頁），當能理解簽名之
29 法律效果，參酌109年2月27日錄音譯文記載，楊森茂就房
30 屋仲介公司直營店、加盟店之區別等事宜，猶對上訴人之
31 代理人張舒喬詳加解釋（見原審卷第377頁），被上訴人

01 應有給予上訴人充分了解系爭契約條款之機會，上訴人未
02 再要求攜回系爭契約審閱，符合一般情理，足認上訴人係
03 充分明瞭系爭契約條款內容，自願放棄審閱期間之權利，
04 揆諸首揭說明，系爭契約條款當屬有效無疑。至該「契約
05 審閱權」條款勾選欄位上方，贅載「本定型化契約於中華
06 民國109年2月22日經委託人攜回審閱」，無礙上訴人已充
07 分明瞭系爭契約條款內容之事實認定，自不影響本院上開
08 判斷。

09 (三) 被上訴人得向上訴人請求220萬元本息：

10 1 楊森茂於108年11月30日偕同柯翠娥與其家人、訴外人即
11 系爭房地所在社區住戶黃良慈等人，至系爭房地看屋，柯
12 翠娥、上訴人並經楊森茂介紹互相認識，而藉由楊森茂之
13 溝通，柯翠娥曾就系爭房地出價5,427萬元、5,543萬元，
14 即每坪單價分別為88萬元、90萬元，嗣於109年3月18日，
15 柯翠娥透過黃良慈與上訴人聯繫，完成系爭房地之交易等
16 節，業經柯翠娥於原審證述甚詳(見原審卷第338至342
17 頁)。再依楊森茂與張舒喬間之電話通話譯文及楊森茂與
18 上訴人間之LINE對話所示，可知楊森茂曾於109年3月6日
19 以電話與張舒喬商討系爭房地價格，張舒喬最後稱「他出
20 到90(按：指每坪90萬元)你就可以拿斡旋了」(見本院
21 卷第247、248頁)，楊森茂乃於109年3月8日與柯翠娥簽
22 立買賣斡旋契約書後，向上訴人表示「今晚收到5427萬斡
23 旋」、「買方是我三個月前帶看的客戶」，希望促成系爭
24 房地之交易，上訴人則於翌日回應該價格太低，覆稱：
25 「因為對方是鄰居的朋友，5850是我的特別給你的底價」
26 等語(見原審卷第313頁)，堪認楊森茂係因張舒喬於109
27 年3月6日有買家出價至每坪單價90萬元即可斡旋之說詞，
28 方於同年月8日與柯翠娥簽立房地買賣斡旋金契約書，促
29 使柯翠娥之出價自5,427萬元提高至5,543萬元(見原審卷
30 第75頁)，僅因上訴人事後表示買賣價金至少應為5,850萬
31 元，致未成交。又觀諸上訴人所製作，載有「若您有親朋

01 好友想成為百達富麗的鄰居，為了節省仲介費，可直接聯
02 絡楊媽媽……」等語之傳單（見原審卷第83頁），與證人
03 黃良慈於原審所證：伊於108年11月30日陪同柯翠娥看屋
04 而認識上訴人，109年3月18日在社區電梯口遇到上訴人，
05 上訴人交給伊上開傳單，進而使柯翠娥、上訴人聯絡上等
06 語（見原審卷第343至346頁）相互以參，上訴人顯是透過
07 被上訴人居間認識有意購買系爭房地之買家柯翠娥，並知
08 悉柯翠娥出價5,543萬元已達其可接受之售價後，與柯翠
09 娥私下聯絡，進而完成系爭房地之買賣。

10 2系爭契約第5條「服務報酬」約定：「買賣成交者，受託
11 人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分
12 之四」、第11條第1項第3款「違約之處罰」約定：「一、
13 委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義
14 務，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一
15 次付予受託人：……（三）受託人已提供委託人曾經仲介
16 之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與
17 該資料內之客戶成交者」等語（見原審卷第65、67頁），
18 其目的在避免委託人於仲介業者覓得潛在買家後，刻意繞
19 過仲介業者私下與買家成交之情況。是此條文所稱於委託
20 期間屆滿後2個月「內」，自係指自簽約日起至委託期間
21 屆滿後2個月之日止之所有期間，且依該等約定文義，不
22 以實際成交價格已達系爭契約約定之委託價格為必要。被
23 上訴人已提供上訴人有意購買系爭房地之客戶柯翠娥資
24 料，而上訴人於委託期間內之109年3月30日逕以5,500萬
25 元出售系爭房地予柯翠娥，已認定如上，被上訴人主張依
26 系爭契約第11條第1項第3款約定，上訴人仍應支付約定之
27 服務報酬，即按實際成交價格4%計算之220萬元（計算
28 式：5,500萬元×4%）作為處罰，洵屬有據，兩造復不爭
29 執本件法定遲延利息之起算日為110年6月5日（見本院卷
30 第130頁），被上訴人自得請求上訴人給付220萬元，及自
31 110年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴

01 人辯稱本件不符合系爭契約第11條第1項第3款要件、實際
02 出售價格未達約定之委託價格，被上訴人不得依該約定為
03 請求云云，要無可採。

04 (四) 本院無酌減違約金之必要：

05 1 系爭契約第11條第1項第3款約定被上訴人得向上訴人請求
06 之金額雖以第5條約定之服務報酬計算，但該約定已明定
07 為「違約之處罰」，性質上屬被上訴人因上訴人不履行債
08 務而生損害之賠償，該賠償之金額應為違約金，並非報
09 酬。又違約金有屬於懲罰之性質，亦有屬於損害賠償約定
10 之性質，依民法第250條第2項前段規定，兩造並未就系爭
11 契約第11條第1項第3款違約金之性質另有訂定，即應視為
12 因不履行而生損害之賠償總額。

13 2 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
14 第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，須依一
15 般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務
16 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
17 準。系爭契約第11條第1項第3款約定之違約金為當事人契
18 約自由、私法自治原則之體現，兩造既已盱衡自己履約意
19 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
20 觀因素後，本諸自由意識及平等地位自主決定，簽立系爭
21 契約，雙方應受拘束，法院同應予尊重，方符契約本旨。
22 衡酌上訴人無視被上訴人已花費諸多時間、心力尋找買
23 家、協調價格，臨訟泛稱被上訴人未為協助云云，與事實
24 相悖，此由柯翠娥於原審所證：伊一直麻煩楊森茂幫忙購
25 買系爭房地，故買入系爭房地後，仍有給付被上訴人仲介
26 之服務報酬等語(見原審卷第340頁)，適足佐證，而上訴
27 人如依約誠信履行，被上訴人原可獲得以實際成交價格
28 4%計算之服務報酬，上訴人故意規避給付服務報酬之義
29 務，一方面以價格過低拒卻被上訴人居間，另一方面私下
30 與柯翠娥聯繫，以被上訴人協助促成之相近價格完成系爭
31 房地買賣，致被上訴人無法取得服務報酬，又未舉證證明

01 本件違約金有過高而顯失公平，本院自無依民法第252條
02 規定減至相當數額之必要。

03 四、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，即系爭契約第
04 5條、第11條第1項第3款約定，請求上訴人給付220萬元，及
05 自110年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
06 理由，應予准許。原審判令上訴人如數給付，並依兩造之聲
07 請宣告准、免假執行，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不
08 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

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

14 中 華 民 國 113 年 1 月 16 日
15 民事第八庭

16 審判長法 官 邱育佩

17 法 官 朱美璘

18 法 官 許炎灶

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
23 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
24 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
25 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 1 月 16 日
28 書記官 陳禕翎