

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第503號

上訴人 林春長

訴訟代理人 林唐緯律師

複代理人 蔡曜宇律師

被上訴人 禾田地產有限公司

法定代理人 林玫晶

被上訴人 周益農

共同

訴訟代理人 林廷隆律師

上列當事人間請求給付仲介服務費等事件，上訴人對於中華民國112年2月18日臺灣新北地方法院111年度訴字第706號第一審判決提起上訴，本院於112年10月24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：被上訴人禾田地產有限公司（下稱禾田公司）於民國110年12月6日與上訴人簽訂不動產一般委託銷售合約書（下稱系爭合約書），委由禾田公司居間上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號0樓房地暨B1編號000、000號停車位（下合稱系爭不動產）銷售事宜，並約定銷售總價為建物每坪以新臺幣（下同）30萬元，停車位每個150萬元。嗣被上訴人周益農（下稱其名）表達購買系爭不動產意願，禾田公司報告上訴人後，上訴人表示願以4,130萬元出賣系爭不動產，並於111年2月16日與禾田公司簽訂買賣委託書內容更改附表（下稱系爭內容更改附表），禾田公司取得上訴人同意後，即與周益農聯絡，周益農願以相同金額購買系爭不動產，並於同日與禾田公司簽訂不動產買賣證明單（下稱系爭證明單）及給付定金20萬元（下稱系爭定

01 金），禾田公司遂與上訴人相約於同月21日與周益農簽訂不
02 動產買賣契約，詎上訴人表示不願出賣系爭不動產，惟該買
03 賣既已成交，禾田公司自得請求上訴人給付報酬40萬元，且
04 上訴人悔約拒賣系爭不動產，周益農自得請求上訴人返還系
05 爭定金等情。爰依民法第568條第1項規定（於本院不再主張
06 民法第565條規定）、系爭合約書第6條約定，求命上訴人應
07 給付禾田公司40萬元本息，並依民法第249條第3款規定、系
08 爭合約書第6條約定，求命上訴人應給付周益農20萬元本息
09 之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴）。答
10 辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：系爭合約書及系爭內容更改附表未賦予伊合理
12 審閱期間，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規
13 定，致伊無法審閱系爭合約書約定內容，且系爭合約書第5
14 條約定內容對伊顯失公平，違反消保法第12條規定，應屬無
15 效。禾田公司未將系爭定金交予伊，且伊與周益農就系爭不
16 動產之稅捐未達成合致，不動產買賣契約未成立，禾田公司
17 不得請求居間報酬，周益農不得請求系爭定金；縱認伊應給
18 付居間報酬，亦應予酌減等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
19 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第145至146頁，並依論述之妥
21 適，調整其內容）：

22 (一)上訴人於110年12月6日與禾田公司簽訂系爭合約書，委由禾
23 田公司居間上訴人所有系爭不動產銷售事宜，並約定銷售總
24 價為建物每坪30萬元，停車位每個150萬元；嗣訴外人黃覺
25 賢於110年12月31日表示願以3,800萬元購買系爭不動產，並
26 交付面額20萬元支票作為定金，但為上訴人所拒絕，有系爭
27 合約書、黃覺賢簽訂之不動產買賣意願單可參（見原審卷第
28 17、109頁）。

29 (二)上訴人擬提高售價，實拿3,890萬元，故於111年1月19日與
30 禾田公司簽訂買賣委託書內容更改附表；嗣訴外人潤果企業
31 股份有限公司表示願以4,010萬元購買系爭不動產，並交付

01 定金20萬元予禾田公司，禾田公司報告上訴人後，上訴人於
02 同月25日表示不願出賣系爭不動產，有潤果企業股份有限公司
03 簽訂之不動產買賣意願單、上開買賣委託書內容更改表可
04 參（見原審卷第110、111頁）。

05 (三)其後，周益農表示願購買系爭不動產，但出價與上訴人之售
06 價不同，禾田公司報告上訴人後，上訴人表示願以4,130萬
07 元出賣系爭不動產，並於111年2月16日與禾田公司簽訂系爭
08 內容更改附表，周益農則表示願以相同金額購買系爭不動
09 產，並於同日與禾田公司簽訂系爭證明單；嗣上訴人表示不
10 願出賣系爭不動產，故未前往禾田公司與周益農簽訂不動產
11 買賣契約，有系爭內容更改附表、系爭證明單可參（見原審
12 卷第19、21頁）。

13 (四)禾田公司有收取周益農交付之系爭定金。

14 四、本院得心證理由

15 (一)系爭合約書及系爭附表，是否違反消保法第11條之1、第12
16 條規定而無效？

17 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內
18 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
19 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項
20 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
21 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
22 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
23 項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1規定意
24 旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，
25 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
26 審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果
27 （最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照）。然為
28 兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護，以及維護個別
29 消費者希望節省時間、爭取交易機會之需求及利益，且為避
30 免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，事後任意反悔而以
31 企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定

01 型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，自宜解釋企業
02 經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納
03 入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審
04 閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分了解，堪認企
05 業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者
06 依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理
07 之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

08 2.上訴人固不爭執系爭合約書載有「契約審閱權 本契約於中
09 華民國110年12月6日經甲方（即上訴人，下同）攜回審閱
10 （契約審閱期間至少三日）（但甲方已充分了解本契約書內
11 容，並自願放棄三日以上審閱權利者，不在此限） 甲方簽
12 章： 乙方（即禾田公司，下同）簽章：」條款之「甲方簽
13 章：」處簽名（見原審卷第17頁），但辯以此簽名僅係表彰
14 其為委託人之意，不知已放棄審閱權利云云。惟查，上訴人
15 除在「甲方簽章：」處簽名外，尚在「契約審閱權」處簽名
16 （同上卷頁），倘如上訴人所述僅為彰顯其為委託人之意，
17 其無須於上開二處緊接簽名2次，且依上訴人之智識程度及
18 具不動產交易之經驗（見原審卷第75頁），就此記載應無難
19 以理解之處，足見上訴人於簽訂系爭合約書時，應已知悉其
20 有要求禾田公司提供系爭合約書攜回審閱至少3日之權利。

21 3.次查，上訴人自110年12月6日與禾田公司簽訂系爭合約書
22 後，至本件訴訟前，均未曾向禾田公司表示其因未將系爭合
23 約書攜回審閱，而對該合約內容有不清楚或不明瞭之情事，
24 且曾歷經3次於禾田公司尋至同意上訴人售價之買家，買家
25 並交付定金後，上訴人又拒絕出售，並更改出售價格（見不
26 爭執事項(一)至(三)），益見上訴人已有相當合理期間可審閱、
27 瞭解、評估契約條款，堪認禾田公司未事先給予合理審閱期
28 之缺陷應已治癒。上訴人遲至111年6月22日，方以系爭合約
29 書未給予審閱期間為由，對上訴人主張系爭契約無效（見原
30 審卷第63、64頁），依照前揭說明，實已違反誠信原則，且
31 倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅

01 生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成
02 契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效（最高
03 法院98年度台上字第168號判決意旨參照），上訴人辯以系
04 爭合約書無效云云，亦與消保法第11條之1第3項規定不符，
05 自無可取。另觀系爭內容更改附表約定內容，係屬上訴人與
06 禾田公司磋商而合意更改之事項（見原審卷第19頁），並非
07 定型化契約，應無消保法第11條之1規定之適用。從而，上
08 訴人主張系爭合約書及系爭附表未賦予其合理審閱期間，違
09 反消保法第11條之1規定，致其無法審閱系爭合約書約定內
10 容，應屬無效云云，並非可取。

11 4.上訴人復辯以系爭合約書第5條約定內容對其顯失公平，違
12 反消保法第12條規定而無效云云。惟查，系爭合約書第5條
13 雖約定銷售總價等於或高於上訴人委託銷售價時，禾田公司
14 收受定金，即視為成交，然低於上訴人委託銷售價時，須經
15 上訴人同意，方視為成交（見原審卷第17頁），並未見有違
16 反誠信原則，對上訴人顯失公平之處。從而，上訴人上揭所
17 辯，亦非可取。

18 (二)上訴人與周益農就系爭不動產，是否因禾田公司居間而成立
19 買賣契約？上訴人應否給付禾田公司居間報酬40萬元本息？
20 又得否請求酌減？

21 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
23 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
24 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
25 民法第153條第1項、第2項定有明文。次按契約有預約與本
26 約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契
27 約（本約）之契約，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約
28 之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行（最高法院106
29 年度台上字第480號判決意旨參照）。而買賣契約當事人就
30 標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345
31 條第2項固有明文。惟按不動產之買賣，除標的物及其價

01 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅賦、點交、
02 費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其
03 價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
04 本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當
05 事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，
06 再據以訂立本約；當事人訂立之契約，究為本約或係預約，
07 應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應
08 通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契
09 約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院79年度
10 台上字第1357號、85年度台上字第2396號判決要旨參照）。

11 2.查上訴人於111年2月16日與禾田公司簽訂系爭內容更改附
12 表，已將委託買賣價款變更為4,130萬元（見不爭執事項
13 (三)）。周益農同日接受上訴人出售價款，與禾田公司簽訂系
14 爭證明單，並支付系爭定金，但買賣雙方應就有關稅費、付
15 款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項均付之闕如，
16 又揆之系爭證明單第5條約定：「買方應於111年2月25
17 日……簽訂正式不動產買賣契約…」、第6條約定：「本證
18 明單供收到買賣訂金及雙方確認已買賣成交之證明用，但有
19 關買賣規範明細，以雙方簽訂之契約為準，簽約手續完妥
20 後，本證明單收回作廢」、第10條約定：「訂金暫存禾田地
21 產有限公司，待簽訂買賣契約書時自動轉為房屋價金之一部
22 份，並交予賣方」（見原審卷第21頁）足徵系爭定金係擔保
23 買賣本約成立所交付之定金。系爭定金既於買賣本約成立前
24 所交付，用以擔保買賣本約之成立，應屬立約定金。

25 3.另依系爭合約書第4條約定：「甲方同意乙方代為收受買方
26 支付之購屋訂金。」第5條約定：「乙方將上揭委託所有標
27 的物銷售成交（銷售總價等於或高於甲方委託銷售價時，受
28 託人收受訂金，即視為成交；或售價低於委託銷售價，但經
29 甲方同意出售時，即視為成交）時，甲方同意支付乙方成交
30 價之__%作為服務報酬。本物件成交後甲方應與乙方所仲介
31 成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』，並由乙方指定

土地登記專業代理人，辦理一切產權過戶手續；買賣雙方於簽訂『不動產買賣契約書』同時須繳價金信託或履約保證。……」（見原審卷第17頁），足見禾田公司居間上訴人所有系爭不動產銷售事宜，於買受人之出價等於上訴人之售價時，禾田公司代為收受買受人支付之定金，即視為成交，該「成交」應指成立買賣預約。

4.次按稱居間者，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、第568條第1項分別定有明文。又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，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬。

（最高法院58年台上字第2929號判例參照）。查禾田公司確實在系爭合約書委託銷售期間已居間周益農出價向上訴人買受系爭不動產，並由周益農交付系爭定金，可認上訴人與禾田公司間就系爭合約書之履行，禾田公司已經完成居間媒介義務而媒介就緒，禾田公司並有催促上訴人與周益農簽訂買賣契約，有Line對話記錄可參（見原審卷第25至27頁），足見禾田公司仍有履行系爭合約書之意思。上訴人嗣後反悔，拒絕經由禾田公司居間媒介而與周益農簽訂買賣本約，有違誠實信用原則，參照前揭說明相同法理，禾田公司依民法第568條第1項規定，請求上訴人給付居間報酬40萬元本息，應為可取。至禾田公司雖依系爭合約書第6條約定，請求上訴人給付居間報酬40萬元本息，然上開約定係以系爭不動產之買賣契約被撤銷或解除為前提（見原審卷第17頁），上訴人係悔約拒絕出賣系爭不動產（見原審卷第27頁），然其與周益農並未簽訂不動產買賣契約書之本約，並無買賣本約得以解除，僅能解除買賣預約，而周益農以起訴狀繕本之送達為解除之意思表示（見原審卷第13頁），惟周益農無約定解除權（見原審卷第21頁）或法定解除權事由，其與上訴人亦未

01 合意解除，故無上開約定之適用，併此敘明。

02 5.上訴人另辯以禾田公司應提供之仲介服務內容包含協助處理
03 簽署買賣契約書及過戶點交等後續事宜，但本件買賣雙方未
04 能繼續履行以完成買賣契約，禾田公司因此省卻處理上揭事
05 宜，應依民法第572條規定酌減仲介服務報酬云云。按約定
06 之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，
07 法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條第1項
08 本文所規定。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識
09 經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人
10 報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之
11 報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬
12 數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。查
13 上訴人與禾田公司簽訂系爭合約書，禾田公司接受委託銷售
14 系爭不動產後，即依約尋找買主。過程中，買主出價後，多
15 次經上訴人提高賣價而拒絕賣出，有Line截圖附卷可參（見
16 原審卷第23至28、147頁）。次查，上訴人再與禾田公司另
17 簽訂系爭內容更改附表，約定銷售底價為4,130萬元，內含
18 仲介服務費40萬元（見原審卷第19頁），可知上訴人對於服
19 務報酬金額若干知之甚詳，對於禾田公司付出多少勞力應相
20 當清楚。本件於買方周益農同意上訴人所提高之買賣總價
21 後，係因上訴人事後反悔拒絕賣出，而使禾田公司無法提供
22 後續之服務；再衡以禾田公司收取之仲介服務費占買賣總價
23 近1%，較諸一般房仲市場上之仲介服務費2至6%為低，難
24 謂有何顯失公平之情形。是上訴人辯以應酌減禾田公司仲介
25 服務報酬云云，並不可取。

26 (三)周益農得否請求上訴人返還系爭定金？

27 1.按簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約之成立為目的，
28 若本約成立，該定金因而變更為確保契約之履行為目的，有
29 民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應
30 類推適用該條文之規定（最高法院109年度台上字第124號判
31 決意旨參照）。

01 2.上訴人與周益農雖約定買賣標的物及買賣總價，惟關於付款
02 方法及系爭不動產移轉等重要事項，猶待雙方簽訂不動產買
03 賣契約以為約定，且系爭定金係用以擔保買賣本約成立，具
04 立約定金性質，已如前述。依系爭證明書第7條約定「若因
05 可歸責於賣方之事由或反悔不賣，賣方須加倍返還買方已支
06 付之訂金作為賠償」（見原審卷第21頁）、系爭合約書第6
07 條後段約定：「甲方違約不賣，應加倍返還買方所支付之訂
08 金……」，周益農與上訴人未能繼續簽訂買賣契約，係因上
09 訴人拒絕履約，未於約定之簽約日期與周益農磋商買賣契約
10 內容，故渠等間之買賣契約未能簽訂，顯係可歸責於上訴人
11 所致，則周益農類推適用民法第249條第3款規定，請求上訴
12 人返還系爭定金，應為可取。又系爭合約書第4條約定：
13 「甲方同意授權乙方代為收受買方支付之購屋訂金。」上訴
14 人既已授權禾田公司收受系爭定金，周益農業將系爭定金交
15 付禾田公司（見不爭執事項(二)），上訴人抗辯尚未收受系爭
16 定金，並不可採。

17 五、綜上所述，禾田公司依民法第568條第1項規定，請求上訴人
18 應給付40萬元；周益農類推適用民法第249條第3款規定，請
19 求上訴人應給付20萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111
20 年4月29日（送達證書見原審卷第43頁）起至清償日止，按
21 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審判命
22 上訴人如數給付，及依職權為准、免假執行之宣告，於法並
23 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理
24 由，應予駁回。

25 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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
29 項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
31 民事第六庭

01 審判長法官 周美雲
02 法官 游悅晨
03 法官 汪曉君
04 正本係照原本作成。
05 不得上訴。
06 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
07 書記官 戴伯勳