

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第377號

上訴人 家樂福資產管理有限公司

法定代理人 周財發

訴訟代理人 吳存富律師

鍾依庭律師

被上訴人 吳鳳璘

訴訟代理人 許桂挺律師

上列當事人間請求返還款項事件，上訴人對於中華民國113年11月28日臺灣臺北地方法院113年度訴字第4545號第一審判決提起一部上訴，本院於115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾肆萬捌仟元，及自民國一一三年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國113年4月21日與伊簽訂「成屋專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託伊仲介銷售門牌號碼臺北市○○路○段000巷00弄0號4樓房屋暨其坐落基地（下稱系爭房地），委託期間自同年4月21日起至同年6月30日止，約定報酬為實際成交價2%，成交價達新臺幣（下同）2,160萬元時，則以3%計算報酬。嗣伊覓得訴外人尤珮瑩願以2,160萬元價格購買系爭房地，被上訴人卻拒絕與尤珮瑩簽訂買賣契約，依系爭契約第11條第4款視為伊已完成仲介義務，被上訴人應給付伊64萬8,000元之報酬，爰依系爭契約第5條第1項、第11條第4款、第23條之約定，求

01 為命被上訴人給付伊64萬8,000元，及自支付命令聲請狀繕
02 本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就此部分為上訴
03 人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其餘未繫屬本院部
04 分不予贅述）。上訴聲明為：(一)原判決關於駁回下列第(二)項
05 之訴部分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人64萬8,000元，及
06 自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
07 算之利息。

08 二、被上訴人則以：上訴人未給予伊合理審閱系爭契約期間，違
09 反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1之規定，應認系
10 爭契約第11條第4款、第23條不構成契約之內容；況系爭契
11 約委託銷售價格為2,288萬元，尤珮瑩之出價未達該價格，
12 上訴人自不得請求仲介報酬等語，資為抗辯。答辯聲明：上
13 訴駁回。

14 三、兩造於113年4月21日簽立系爭契約，上訴人於113年4月26日
15 通知被上訴人尤珮瑩願以2,160萬元價格購買系爭房地等
16 情，為兩造所不爭執（見本院卷第338至339頁），並有系爭
17 契約、議價委託書與要約書、LINE通訊軟體（下稱LINE）訊
18 息記錄等件在卷可稽（見原審卷第53至58頁，本院卷第443
19 至457頁），堪信為真實。上訴人主張被上訴人依系爭契約
20 第5條第1項、第11條第4款、第23條之約定，應給付伊報酬6
21 4萬8,000元，則為被上訴人所拒，並以前詞置辯，茲就兩造
22 之爭點及本院之判斷，分述如下：

23 (一)系爭契約第11條第4款、第23條約定構成系爭契約之內容：

24 1.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同
25 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；所謂個別磋商條
26 款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，消保法第2
27 條第7、8款分別定有明文。又按企業經營者與消費者訂立定
28 型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部
29 條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項
30 權利者，無效；違反第1項規定者，其條款不構成契約之內
31 容，消保法第11條之1第1、2、3項固有明文。惟該條規定係

01 為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期
02 間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會。倘消費者於
03 訂約時對契約條款內容已明瞭，自願放棄其審閱期間之權利
04 而與企業經營者成立契約關係，基於私法自治及契約自由之
05 原則並無不可，尚不影響該定型化契約之效力。

06 2.查被上訴人及訴外人即被上訴人之子李瀚輝於113年4月17
07 日、同年月21日到場與訴外人即上訴人之營業員江泰宏洽
08 談，被上訴人向江泰宏表示締約、簽名前需經過李瀚輝同意
09 乙節，有113年4月17日、同年月21日之對話錄音譯文（下各
10 稱甲譯文、乙譯文）內容顯示：「李瀚輝：聽得懂，那給我
11 們時間考慮。江泰宏：還要考慮？李瀚輝：當然，當然，我
12 今天第一次見到你，我不認識你。江泰宏：是，可是跟媽媽
13 認識那麼久了。李瀚輝：媽媽認識久了，那是媽媽的決定，
14 媽媽的事。江泰宏：你是？李瀚輝：你要給你兒子一點時
15 間。被上訴人：他說要做決定，再來看看。江泰宏：好好好
16 等語（見本院卷第143頁）…李瀚輝：那如果媽媽如果要簽
17 什麼文件，就是一定要我在場，才有辦法簽。江泰宏：收幹
18 什麼都要經過李先生。李瀚輝：因為我媽媽不太懂，就是我
19 會幫他看。江泰宏：不會，一定要你在場，不要，不要讓他
20 擅自簽任何的東西等語（見本院卷第179頁）可稽，堪認被
21 上訴人有授權李瀚輝與上訴人洽談系爭契約內容。又查，系
22 爭契約第23條標題明載為「特約條款」，且內容記載形式為
23 手寫乙情，有系爭契約可稽（見原審卷第55頁），佐以上訴
24 人與李瀚輝於113年4月21日簽約前之乙譯文對話內容：「李
25 瀚輝：那像我們就是希望說，按照一個%數讓你抽%，比方
26 說，2,122時候是2%，然後2,138到2,160時候是2.5%，那2,1
27 60以上是3%，那這要怎麼寫？江泰宏：就這樣寫在這裡，因
28 為我們本來一般都寫4%在這裡，…買賣服務費百分之多少就
29 寫多少…一般我們這邊都寫4%，但是我們今天用這樣的方
30 式，我們就要寫在特別的地方，就是剛講的特別的地方，這
31 裡，就寫在這個地方，按照你這樣，我們就要把它寫在這

（見本院卷第167至169頁）…江泰宏：對，沒錯那我們就是按照你們的意思下去抄，我今天如果要賣到3%，我必須要做到2,160。李瀚輝：對對對對（見本院卷第177頁）…江泰宏：代書，那個是已經簽約了，那個才算數，總價2,127萬，2,137.99萬，仲介費就好2%對不對？還是要寫給仲介費2%，要不要寫給，還是仲介費2%？李瀚輝：仲介費（見本院卷第191頁）」，可悉該條款之成交金額及報酬比例，係經兩造實際磋商後始訂定，堪認屬個別磋商條款而非定型化契約條款，自與消保法第11條之1第1項規定無涉。至系爭契約第11條固屬定型化契約條款，然系爭契約之契約審閱權欄記載：本定型化契約及附件於113年4月21日經委託人審閱__日（契約審閱期間至少為三日），並經被上訴人於同日在委託人簽章欄簽名乙節，有系爭契約（見原審卷第53、55頁）可稽，而江泰宏於113年4月17日與被上訴人共同審閱一般委託銷售契約（見原審卷第171至176頁），江泰宏並交付該契約影本予被上訴人攜回乙節，為被上訴人所不爭執（見本院卷第339頁），又依乙譯文之內容可見：「江泰宏：好，那我們一一來簽，我這樣解釋一下，這個是委託人要簽名的地方，這邊也要簽，這是委託確認，因為他這個是那個審閱期，就一起簽了…李瀚輝：這一個兩個。江泰宏：三個，這個也是。李瀚輝：OK，好…這裡簽名。江泰宏：來。被上訴人：這裡就簽」等語（見本院卷第191、197頁），足見上訴人已於113年4月17日交付一般委託銷售契約供被上訴人審閱，嗣於113年4月21日簽約前告知被上訴人在契約審閱權之委託人簽章欄簽名，係為符合契約審閱權之要求，被上訴人遂於該欄簽名同意已行使契約審閱權，應認其有放棄審閱期間之意。而互核系爭契約第11條第4款之內容，與一般委託銷售契約第10條第3款（見原審卷第173頁）之內容相同，堪認被上訴人於113年4月21日簽署系爭契約時，乃充分了解該條款而自願放棄審閱期間之權利與上訴人訂立系爭契約，基於私法自治及契約自由原則，其應受該條款之拘束。由上堪

01 認，被上訴人辯稱：上訴人未給予合理審閱期間，系爭契約
02 第11條第4款、第23條不構成契約之內容云云，均屬無據。

03 (二)上訴人得向被上訴人請求仲介報酬64萬8,000元：

04 1.按委託人有買方書面承購價格已達委託人之最低委託出售價
05 格，而委託人卻拒絕簽署確認者，視為受託人已完成仲介之
06 義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一
07 次付予受託人，系爭契約第11條第4款前段定有明文。

08 2.經查，系爭契約第23條約定：「總價：2,127萬~2,137.99
09 萬、仲介費2%；2,138萬~2,159.99萬、仲介費2.5%；2,1
10 60萬以上仲介費3%」等語，第5條第1項約定：「…服務報
11 酬，其數額為實際成交價之2%…」等語（見原審卷第55
12 頁），及如附件所示乙譯文記載（見本院卷第165至169、17
13 7、179、187、191頁），李瀚輝表示2,288萬元僅為供買方
14 殺價所預先開出之價格，被上訴人願以2,127萬元委託上訴
15 人銷售，仲介報酬則按2%計算，且另以特約條款約定如出
16 售價格達2,160萬元，則仲介報酬改按3%計算等語，參互以
17 觀，可見兩造係約定被上訴人以最低2,127萬元之價格委託
18 上訴人銷售系爭房地，如實際成交價未達2,138萬元，仲介
19 報酬為實際成交價2%，如實際成交價格達2,160萬元，仲介
20 報酬則提高為3%。

21 3.被上訴人雖辯稱：系爭契約第23條僅就實際成交價格之報酬
22 預為約定，該條非伊最低委託出售價格，伊委託出售價格即
23 為系爭契約第2條記載之2,288萬元云云。然其所辯與如附件
24 所示乙譯文內容中，李瀚輝已表明2,288萬元僅為供買方殺
25 價所預開之價格、被上訴人願以最低2,127萬元價格委託上
26 訴人出售等節不符，況依系爭契約第5條第1項約定：「…服
27 務報酬，其數額為實際成交價之2%…」等語（見原審卷第5
28 4頁），核與第23條約定實際成交價格2,127萬元之仲介報酬
29 比例2%相符，益徵系爭契約約定之最低委託出售價格確為
30 2,127萬元，故兩造方於系爭契約第5條約定報酬為實際成交
31 價之2%，甚為明確。

01 4.被上訴人另辯稱：依系爭契約第2條載明委託銷售總價為2,2
02 88萬元，伊於委託銷售期間，得以書面變更委託銷售總價，
03 上訴人於尤珮瑩給付幹旋金後，另傳送「委託銷售契約內容
04 變更合意書」給伊，足見系爭契約委託銷售價格即為2,288
05 萬元云云。然系爭契約第2條所記載之2,288萬元僅為開價，
06 並非最低委託出售價格，業經本院認定如前2、3.所述，則
07 上訴人雖依系爭契約第2條約定提出「委託銷售契約內容變
08 更合意書」供被上訴人簽署，然僅屬系爭契約第2條約定之
09 問題，但不足推翻系爭契約最低委託出售價格為2,127萬元
10 之事實認定。

11 5.又查，尤珮瑩願以2,160萬元購買系爭房地，復經江泰宏於1
12 13年4月26日向被上訴人通知締約，然為被上訴人所拒等
13 情，有議價委託書與要約書、LINE訊息記錄等件可稽（見原
14 審卷第57至58頁，本院卷第443至457頁），則尤珮瑩以書面
15 承購價格即2,160萬元已達系爭契約最低委託出售價格即2,1
16 27萬元，而被上訴人拒絕出售，是上訴人主張依系爭契約第
17 11條第4款前段約定，被上訴人仍應支付約定之服務報酬，
18 即按系爭契約第23條約定以該價格3%計算之64萬8,000元
19 （計算式：2,160萬元×3%），洵屬有據。

20 四、綜上所述，上訴人依系爭契約第11條第4款前段、第23條約
21 定請求被上訴人給付64萬8,000元，及自支付命令聲請狀繕
22 本送達翌日即113年6月5日（見司促卷第91頁）起，至清償
23 日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。
24 原審關於此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨
25 指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院予以
26 廢棄，並改判如主文第2項所示。

27 五、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
31 8條，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日
02 民事第八庭

03 審判長法官 邱育佩
04 法官 趙雪瑛
05 法官 劉宇霖

06 正本係照原本作成。
07 不得上訴。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

09 書記官 黃麒倫

10 附件：民國113年4月21日錄音譯文（見本院卷第165至169、17
11 7、179、187、191頁）

12 李瀚輝：委託價就是底價？

13 江泰宏：不是，開價，比如說開，我們要開高一點給人家殺。

14 李瀚輝：我知道，那開價我們有一個數字，然後吉祥一點，應該

15 江泰宏：好，你說，依你為主

16 李瀚輝：可能就開個2288之類的

17 江泰宏：可以（本院卷第165頁）。

18 …

19 江泰宏：2288是開價

20 李瀚輝：對

21 江泰宏：然後我們要講一個底價，也要契變一下

22 李瀚輝：底價要寫在哪裡？

23 江泰宏：寫在這裡，這個合約是我們在看的

24 李瀚輝：你特約怎麼，那怎麼沒有制式寫底價

25 江泰宏：沒有，這個都是還在用寫的，沒有辦法用，因為屋主之
26 前要談多少這樣子，還有契變，契變的方式就是說，有一張

27 李瀚輝：契約變更

28 江泰宏：對

01 李瀚輝：這張不是在上面直接，直接改
02 江泰宏：用這邊寫就好，因為我們委託價就在這邊，將來要變
03 更，還有一個契變的東西…
04 李瀚輝：…我知道，我是說為什麼沒有制式的，就是比方說甲方
05 同意差不多底價為多少錢？
06 江泰宏：沒有制式的，這個只能在這邊特約款
07 李瀚輝：這不寫也可以的就對了
08 江泰宏：不寫也可以，有的很多沒寫，就按照我們，你開價，你
09 要多少錢，我達到你的標準，我們就可以了
10 李瀚輝：我們就是希望說，按照一個%數讓你抽%，比方說，21
11 22時候是2%，然後2138到2160時候是2.5%，那2160以上是3%，那
12 這這要怎麼寫？
13 江泰宏：就這樣寫在這裡，因為我們本來一般都寫4%在這裡，你
14 曉不曉得，等一下，我們的合約都寫4%…（本院卷第167頁）
15 …
16 李瀚輝：我想這個2122這個是我們的底，那只是說
17 江泰宏：給我們2122是給我們的%數是2%嗎是不是？
18 李瀚輝：對（見本院卷第169頁）
19 …
20 江泰宏：對，沒錯那我們就是按照你們的意思下去抄，我今天如
21 果要賣到3%，我必須要做到2160
22 李瀚輝：對對對對（見本院卷第177頁）
23 …
24 江泰宏：這個不用寫，這不用寫了，我們不可能寫4%，你了解
25 嗎？
26 李瀚輝：那就寫2%，反正後面有特約嘛！就好了
27 江泰宏：寫3%，因為我們有達到3%，到時候達不到就是2%
28 李瀚輝：另外寫2%，寫2%，後面有特約，就已經有doremi給你
29 （見本院卷第179頁）。
30 …
31 江泰宏：對，我們剛剛講的開價是多少？…2288是不是？吉祥數

01 李瀚輝：對（見本院卷第187頁）
02 ...
03 江泰宏：代書，那個是已經簽約了，那個才算數，總價2127萬
04 ，2137.99萬，仲介費就好2%，對不對？還是要寫給仲介費2%，
05 要不要寫給，還是仲介費2%？
06 李瀚輝：仲介費
07 江泰宏：這樣就好了
08 李瀚輝：仲介費2%
09 江泰宏：對，這樣寫比較清楚（見本院卷第191頁）