

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度簡上字第3號

上訴人 協慶不動產仲介有限公司

法定代理人 丁鵬超

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 劉昆鑫律師

被上訴人 林宗輝

上列當事人間請求給付委任報酬事件，上訴人對於民國110年11月26日本院臺東簡易庭110年度東簡字第37號第一審判決提起上訴，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣18萬3,200元，及自民國110年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國109年10月1日簽立「不動產專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），由被上訴人將其坐落臺東縣○○市○○段0000○0000地號土地及上同段5299建號（門牌號碼臺東市○○街000號6樓）建物（下合稱系爭不動產），以底價為新臺幣（下同）375萬元、開價為458萬元，委託期間自109年10月1日起至110年4月1日止等條件，委託上訴人居間銷售，並於該契約第5條第1項約定被上訴人應於成交後給付上訴人成交價4%之服務報酬，且依同契約第8條第3項第1款，如被上訴人於委託期間內，自行出售系爭不動產或委託第三人居間仲介者，仍應按前述約定給付服務報酬（下稱系爭專任約款）。詎被上訴人竟違反系爭專任約款，擅自以458萬元將系爭不動產出售並移轉登記予訴外人簡正國（下稱其名），被上訴人自應按其與簡正國間之成交價4%計算，給付上訴人服務報酬18萬3,200元等語。另於本院

01 補陳：被上訴人雖抗辯系爭專任約款違反消費者保護法（下
02 稱消保法）第11條之1第1項審閱期間之規定，而屬無效。惟
03 系爭契約於109年10月1日簽立後，上訴人員工便盡力履行該
04 契約，被上訴人自109年11月21日起，突頻繁修改系爭不動
05 產售價，甚於同年月27日將售價調高至500萬元，並順勢主
06 張解除契約。而被上訴人與簡正國磋商、簽定買賣契約之時
07 點，恰屬被上訴人前述百般刁難上訴人員工之期間，是可推
08 知被上訴人確已知悉系爭專任約款內容，始以此脫免給付報
09 酬之義務。又被上訴人自承其亦係經商之人，對於商業規則
10 當較為熟悉，而系爭契約僅有2頁，被上訴人應可輕易理
11 解；且該契約內容既涉及個人利益，則被上訴人交由他人代
12 簽系爭契約前，衡諸常情，應已知悉契約內容，始同意他人
13 為之，被上訴人既容任其配偶張錦燕代簽（下稱其名）該契
14 約，可見被上訴人對於系爭專任約款非無所知。被上訴人既
15 已知悉系爭專任約款，且自該契約簽立迄至被上訴人表示欲
16 解除契約為止，亦已逾50日，自得充分瞭解約款內容，自不
17 容被上訴人再以上訴人未提供審閱期間為由，爭執系爭專任
18 約款之效力。爰依系爭專任約款、民法第203條、第229條、
19 第233條第1項、第203條、第546條等規定，求為命被上訴人
20 給付18萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日，即110年1月6
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

22 二、被上訴人則以：系爭契約上名字不是我簽的，上訴人員工張
23 晉杰（下稱其名）原先係稱簽署系爭契約僅為流程，由我太太
24 張錦燕代簽即可，但張錦燕當時患有憂鬱症，系爭不動產
25 當初因我經營不善有欠款，將遭到法院查封，我要先賣掉才
26 不用付貸款，所以著急希望一個月內賣掉，不可能會與上訴
27 人簽署系爭專任期間6個月之委託契約，故系爭契約並未成
28 立。況系爭契約未事先拿給我或我太太實際審閱，我是事後
29 才知道系爭專任約款內容，故系爭專任約款應不構成系爭契
30 約內容，是上訴人據此請求給付服務報酬，自屬無據等語，
31 資為抗辯。

01 三、原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並聲
02 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人18萬3,200
03 元，及自110年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之
04 利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項（二審卷第140至142頁）：

06 (一)張錦燕於109年10月1日簽署原審卷第129至131頁所示之系爭
07 契約、標的物現況說明書、永慶不動產個人資料保護聲明書
08 等文件，約定將系爭不動產委由上訴人代為銷售，委託銷售
09 價格為「底價375萬元，開價458萬元」，委託銷售期間為10
10 9年10月1日至110年4月1日。

11 (二)原審卷第77至79頁為張晉杰與被上訴人之對話，其日期與內
12 容如附表所示。

13 (三)被上訴人於109年11月27日，未經上訴人居間，以458萬元將
14 系爭不動產出賣予簡正國，並於109年12月18日完成所有移
15 轉登記。

16 (四)系爭契約上之「委託人業已於中華民國109年9月28日攜回審
17 閱三日」等文字，係張錦燕於109年10月1日簽約當日倒填，
18 上訴人於簽約日前並未提供系爭契約供被上訴人審閱，亦未
19 於簽約日前告知系爭專任約款內容。

20 (五)張錦燕未經監護宣告或輔助宣告。

21 五、本院之判斷：

22 (一)被上訴人已授權張錦燕代為簽署系爭契約，系爭契約合法成
23 立：

24 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
25 對本人發生效力。代理權係以法律行為授與者，其授與應向
26 代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為
27 之，民法第103條第1項、第167條定有明文。又意定代理之
28 授權行為，並非要式行為，其授與無須依照一定之方式，明
29 示或默示之授權均得為之，如依表意人之舉動或其他情勢足
30 以間接推知其有授權之意思者，即生效力（最高法院73年度
31 台上字第1727號、86年度台上字第1736號判決要旨參照）。

01 2.被上訴人雖以張錦燕代簽系爭契約未經其授權，抗辯該契約
02 不成立。惟細繹被上訴人於原審所述「一開始是我太太打電
03 話到原告公司說要賣仁六街房子，我是在109年10月1日才看
04 到張晉杰本人。張晉杰來我家後，我詢問張晉杰行情，他有
05 跟我講可以急售，我講說因為要被拍賣，所以我請張晉杰趕
06 快幫我賣掉仁六街的房子，我要趕快處理房貸債務，張晉杰
07 回答我說沒問題，我跟他講說最好1個月內處理掉，張晉杰
08 說要打契約」、「我有請張晉杰賣臺東仁六街的房子……我
09 有跟張晉杰講說你動作要快…我有請張晉杰說趕快賣房子，
10 直到法院要查封了，張晉杰還說沒關係很好處理很好賣，但
11 一直沒有賣，我就知道張晉杰在敷衍，所以我只好自救然後
12 賣掉房子」、「因當時我急著出售，且我自動跳到最低價讓
13 原告好出售，加上原告公司利潤算不錯，因那時候要貼封
14 條，我會怕，直到張晉杰說他有帶客人去看房子，有出價34
15 0萬，所以我才知道他們公司在拖。且當時我有跟張晉杰說
16 可以賣」等語（原審卷第122、123、198頁），及於二審陳
17 稱「我跟上訴人說房子350萬讓公司賣，我要實拿350萬
18 元」、「我都有跟張晉杰反映，我說我沒有時間了要快點賣
19 掉，張晉杰就一直拖，價格從350萬、330萬、320萬一路砍
20 下去，我覺得張晉杰就是在騙我」等語（二審卷第109、127
21 頁），業已多次自承其委託上訴人代為銷售系爭不動產，其
22 前後所述相互齟齬，是其以前詞抗辯系爭契約不成立，已難
23 遽信。

24 3.況質之張晉杰與被上訴人之Line對話內容，被上訴人迭於10
25 9年11月21日、同年月24日，向張晉杰表示「張先生你
26 好！？本公司急售位於台東市仁六街6F公寓！於低於市場價
27 格甚多的價錢於你託售，但你辦事不力，遲遲無法成交！使
28 本公司多繳二個月利息！本公司基於立場。將實拿新台幣參
29 佰陸拾萬元整！特於告知！」、「張先生！我已經快2個月
30 了！我也不要聽一堆！你再延後！我價錢會再增加！？你成
31 交再談！」、「除了新屋？那間舊屋不用整理？你不要內行

01 講屁話！？」、「麻煩你將房子解約我不想賣了」等語（不
02 爭執事項(二)），觀其以「辦事不力」、「內行人講屁話」等
03 用語，就客觀上屬於委託銷售事項之內容指示受託人即上訴
04 人員工張晉杰，並表示要解約等語，顯見被上訴人主觀上明
05 確知悉系爭不動產已委由上訴人仲介銷售。

06 4.再觀諸原審卷附張晉杰與「張小姐（仁六街）」之Line對話
07 擷圖所示，張晉杰分別表示「平安，目前帶看有個困擾，姐
08 姐的毛小孩會狂吠客戶也怕會被咬。我今天去看看怎麼在現
09 場貼廣告。」、「平安，這二個月我們大樓售出二戶，成交
10 價為365，370，但是物件坪數都是比我們大。另外我們屋況
11 還是有些地方要整修也是買方未出手的因素。有位客戶口頭
12 出300，可以現金不貸款，這個之前有向您回報。我們同事
13 努力帶看中。」、「平安，目前有同事客戶出340萬，我請
14 他再往上拉～」等語（原審卷第66至68頁），可知上開對話
15 係就仲介出售系爭不動產所為。參以張晉杰於上述對話所上
16 傳之虎尾農會帳戶存摺及身分證照片（原審卷第66頁），分
17 屬張錦燕及被上訴人所有，而被上訴人身分證為其自行保
18 管，並由張錦燕交付上訴人，此經其等陳明在卷（原審卷第
19 209頁、二審卷第125頁），堪認被上訴人基於委託仲介出售
20 系爭不動產之目的，曾自行將其個人重要資料委由其配偶交
21 付上訴人員工使用，亦可推知張錦燕與張晉杰聯繫系爭不動
22 產銷售事宜，並代簽系爭契約，應係在被上訴人同意下所
23 為，是被上訴人辯稱其未授權張錦燕簽署系爭契約云云，顯
24 無可取。至被上訴人雖泛以張錦燕患有重度憂鬱症為詞，辯
25 稱其不會委由張錦燕代簽系爭契約云云，惟張錦燕未經監護
26 宣告或輔助宣告，為被上訴人所不爭執（不爭執事項(五)），
27 且觀諸張錦燕於原審之證述內容，其均能清楚理解法官所詢
28 問題並回覆，可見其得以勝任一般社會交易行為，是被上訴
29 人此部分所辯，亦無可取。

30 5.從而，張錦燕係經被上訴人授權，始於系爭契約上代簽被上
31 訴人姓名，則系爭契約即已合法成立。

01 (二)系爭專任約款仍構成系爭契約之一部，被告訴人應受此拘
02 束：

03 1.按「本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的
04 而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指以
05 設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。
06 三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發
07 生之法律關係。……九、定型化契約：指以企業經營者提出
08 之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契
09 約。」、「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30
10 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營
11 者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反
12 第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
13 該條款仍構成契約之內容。」消保法第2條第1、2、3、9
14 款、第11條之1第1、2、3項分別定有明文。而行政院消費者
15 保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化
16 契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化
17 契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規定之立法理由在
18 於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分
19 了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之
20 機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款
21 內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費
22 者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機
23 會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於
24 其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選
25 擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，
26 基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且若於簽約後
27 已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契
28 約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期
29 間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有
30 不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂
31 消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，

其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張特定契約約款不構成契約內容。

2. 本件上訴人既係不動產仲介經紀業者，並以提供不動產買賣仲介服務為業，自屬消保法所規範之企業經營者，而觀諸被上訴人由張錦燕代理，與上訴人簽署之系爭契約內容，可知係由被上訴人接受上訴人所提供仲介買賣系爭不動產之服務，藉以出售系爭不動產，被上訴人即係消保法所定之消費者，兩造間就系爭契約所發生之法律關係，自屬消費者保護法所稱之消費關係，應有前揭消保法規定之適用。

3. 查系爭契約上載「委託人已於中華民國109年9月28日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約及其附件內容無誤。」等語（原審卷第15頁），其中109年9月28日部分係張錦燕於109年10月1日簽約日所倒填，上訴人於簽約日前並未提供系爭契約，或於簽約當日告知該契約內容等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項四）。惟觀諸證人張晉杰於原審證稱：張錦燕來電委託公司仲介出售系爭不動產，經按其告知地址查訪後，我再去電與張錦燕聯繫委託事宜，因為張錦燕聲音在電話中聽來很虛弱，而談到簽約事宜時，我覺得她身體沒那麼健康，便建議可否由我到虎尾跟她簽專任契約，張錦燕說可以，所以我就安排10月1日連假假期去虎尾簽約；當天因去虎尾時間蠻久的，我有跟張錦燕提到審閱期間的情事，她有表示因為有買賣房地產的經驗，知道這個情況，所以雙方同意審閱期間往前，然後在10月1日簽約等語（原審卷第200、202頁）。而系爭契約上已載明審閱期間之相關規定（原審卷第15頁），且上述109年9月28日係按簽約日回溯3日所填寫，此與一般文件所填寫日期通常即為簽署當日不同，張錦燕既同意張晉杰如此記載，可見張錦燕於簽約前即已知悉審閱期間之意涵及效果，則張晉杰證稱其於簽約當日曾就審閱期間一節向張錦燕說明，應屬實在。是堪認張錦燕係考量其

01 身體不適於往返虎尾、臺東長途奔波，故同意雙方於109年1
02 0月1日見面討論後，即於當日簽署系爭契約。

03 4.再觀諸被上訴人雖於109年11月24日以Line通訊軟體告知張
04 晉杰「麻煩你將房子解約 我不想賣了」（不爭執事項
05 (二)），然被上訴人固係於109年11月27日向臺東地政事務所
06 申請以買賣為原因，將系爭不動產移轉登記予簡正國（二審
07 卷第72頁），但不動產交易所涉金額甚鉅，衡情應無於短短
08 數日間即達成買賣合意之可能，則系爭不動產於被上訴人在
09 109年11月27日表示欲解約前，即已決定售予簡正國，應可
10 認定。參之不爭執事項(二)所示對話中，被上訴人原先於109
11 年11月24日前僅對張晉杰表示「月底搞不了！那就再加5
12 萬」，卻突於109年11月24日告知張晉杰欲解約，張晉杰收
13 到被上訴人欲解約之訊息，即於翌日（25日）上午9時33分
14 上傳系爭專任約款之擷圖，被上訴人旋分別於同日上午9時5
15 6分、57分兩度去電張晉杰未獲接聽後，再於同日上午10時1
16 2分、同年11月27日傳訊依序將售價調高至450萬元、500萬
17 元（原審卷第78頁），一反其原先所稱月底調高5萬之指
18 示，且於張晉杰表示請被上訴人簽署契約變更書以調整售價
19 時，被上訴人則回覆「價\$談好再議！不用再搞契約！？我
20 不會再上當」（原審卷第79頁）等情，足見被上訴人決定將
21 系爭不動產出售予簡正國後，即欲解除契約，惟因張晉杰於
22 109年11月25日上傳系爭專任約款內容後，被上訴人乃故意
23 大幅調高系爭不動產售價，藉此脫免系爭專任約款之拘束，
24 是可認定被上訴人於109年11月24日經張晉杰告知系爭專任
25 約款內容後，業已明確知悉該約款內容。

26 5.綜上以觀，被上訴人代理人張錦燕基於自身考量而放棄審閱
27 期間權利，上訴人亦無妨礙被上訴人或張錦燕審閱系爭契約
28 之行為。且被上訴人於系爭契約自109年10月1日簽署並取得
29 系爭契約，當有充分機會得以閱讀瞭解系爭專任約款內容，
30 遞經張晉杰於109年11月25日以Line通訊軟體傳送系爭專任
31 約款內容後，猶陸續傳訊與張晉杰提高系爭不動產售價，迄

01 至上訴人於109年12月29日提起本件訴訟時（原審卷第7
02 頁），期間已將近2個月，均未曾表示系爭專任約款不構成
03 系爭契約之一部，應認本件違反契約審閱權之瑕疵已經補
04 正，揆諸前述說明，被上訴人即不得再主張系爭專任約款不
05 構成契約內容。

06 (三)被上訴人應依系爭專任約款約定，給付上訴人服務報酬18萬
07 3,200元及其法定遲延利息：

08 1.按甲方如於委託期間內，自行將系爭契約之不動產標的物出
09 售或另行委託第三人居間仲介者，甲方仍依系爭契約第5條
10 第1項約定，按成交價額4%計算，一次給付服務報酬予乙
11 方，此經系爭專任約款約定明確（原審卷第16、17頁）。查
12 系爭專任約款仍構成系爭契約內容，而應有拘束兩造之效
13 力，業如前述，又系爭契約委託銷售期間為109年10月1日至
14 110年4月1日，被上訴人係於109年11月27日自行以458萬
15 元，將系爭不動產出賣予簡正國，並於同年12月18日完成所
16 有權登記等事實，復為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、
17 (三)），是被上訴人確係於系爭契約委託期間內自行出售系爭
18 不動產甚明，則上訴人自得依系爭專任約款及，請求被上訴
19 人給付服務報酬18萬3,200元（計算式：4,580,000×0.04=1
20 83,200）。

21 2.未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2
26 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
27 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
28 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約
29 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條第
30 1項及第203條所明定。本件給付服務報酬之債，係以金錢為
31 標的，且無確定給付期限；又本件起訴狀係於110年1月5日

送達被上訴人，有本院送達證書附卷可稽（原審卷第22頁），則上訴人併為請求自本件起訴狀繕本送達翌日起，即110年1月6日起算，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，上訴人依系爭專任約款約定，及民法第203條、第229條、第233條第1項等規定，訴請被上訴人給付如主文第2項所示之金錢及利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上訴人另援引民法第546條為其請求權基礎，經本院審酌後，尚無從為更有利之判斷，爰不贅論。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
民事第一庭 審判長法官 楊憶忠
法官 張鼎正
法官 蔡易廷

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
書記官 李彥勳

附表：

日期	對話內容
109.11.20	被上訴人表示：張先生你好！請你動作要快，後面有人要卡位，條件比你高！請自重！？謝謝你！？（上傳大家房屋服務信）
109.11.21	被上訴人表示：張先生你好！？本公司急售位於台

	東市仁六街6F公寓！於低於市場價格甚多的價錢於你託售，但你辦事不力，遲遲無法成交！使本公司多繳二個月利息！本公司基於立場。將實拿新台幣參佰陸拾萬元整！特於告知！
	張先生！我已經快2個月了！我也不要聽一堆！你再延後！我價錢會再增加！？你成交再談！
	除了新屋？那間舊屋不用整理？你不要內行講屁話！？
	月底搞不了！那就再加5萬
109.11.24	麻煩你將房子解約我不想賣了（張晉杰回覆：我明天回報公司，再跟您回報）
109.11.25	（張晉杰於上午9時33分上傳系爭專約第8條內容擷圖，並於9時40分告知契約條號）被上訴人於9時56分去電未接通。（張晉杰於上午9時57分回覆：待會回您，帶看中）被上訴人再於9時57分去電未接通，再於上午10時12分傳訊表示：張先生，台東的房子，我要賣450萬元。
109.11.27	被上訴人於下午6時45分表示：張先生麻煩你將售價調整為550萬元底價為500萬元（張晉杰回覆：了解，指示公司秘書要契變書才能更改網路平台售價，我再寄給您～）被上訴人即表示：不用寄價\$談好再議！不用再搞契約！？我不會上當以上為止（張晉杰回覆：我們公司沒有契約變更書只能按照之前契約書的價格出售，請理解～您沒有簽署契約的售價我們不能銷售啊）被上訴人則表示：不好意思！這樣的話麻煩你解約！我不賣了