

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第229號

上訴人 林怡志

訴訟代理人 李宏文律師

被上訴人 冠盛不動產仲介有限公司

法定代理人 邱奕旗

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國114年4月18日本院桃園簡易庭113年度桃簡字第1673號第一審判決提起上訴，本院於115年1月13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

壹、程序部分

一、按民事訴訟法為督促當事人善盡促進訴訟義務，採行適時提出主義，於民事訴訟法第447條第1項明定，除有同條但書各款所列之情形外，當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，就當事人未依規定盡適時提出及促進訴訟義務者，生失權之效果。而當事人如依同條項但書規定提出新攻擊防禦方法，則依同條第2項規定就但書事由應負釋明之責。

二、經查，上訴人於原審中未主張被上訴人收取之居間報酬有違反不動產經紀業管理條例、不動產仲介經紀業報酬計收標準等規定，原審對之亦未進行審理，則上訴人於本院提出前開規定，應屬新攻擊方法至明，又被上訴人係依據居間法律關係及兩造間約定請求居間報酬，上訴人於原審審理時不論法律上或事實上均早已知悉，惟上訴人均未曾提及此部分主張，難認有何不能在第一審提出之情形，若許上訴人於第二審時提出上開新攻擊方法將影響被上訴人對此新事實之審級、防禦之權利，並延滯訴訟，是難認有如不許其於第二審提出，有失公平之情事及民事訴訟法第447條第1項但書各款

01 事由，是上訴人所為上揭新攻擊方法，有違上開規定，不應
02 准許，本院即無庸審酌，先予敘明。

03 貳、實體部分

04 一、被上訴人主張：

05 上訴人於民國113年1月24日委託被上訴人銷售坐落桃園市○
06 ○區○○段000地號土地之三本雲上A8棟15樓預售屋（下稱
07 系爭房地），約定上訴人於系爭房地買賣契約書面成立時，
08 即應給付被上訴人服務費，兩造於同日簽署專任銷售委託契
09 約書（下稱系爭契約），並於113年4月2日與上訴人另簽署
10 賣方服務報酬收取確認單（下稱系爭確認單），確認上訴人
11 應給付被上訴人服務費新臺幣（下同）20萬4,000元，被上
12 訴人已於113年4月3日居間上訴人與訴外人盧怡妃就系爭房
13 地簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書）、買賣議
14 價委託書（下稱系爭委託書），約定系爭房地買賣總價金為
15 680萬元，是本件服務費給付條件已於上訴人與盧怡妃簽署
16 系爭讓渡書、系爭委託書之日成就，上訴人於該日起即負有
17 給付服務費之義務，爰依系爭契約、系爭確認單之約定及居
18 間法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：上訴人應給付被
19 上訴人20萬4,000元；願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、上訴人則以：

21 被上訴人就系爭契約並未給予上訴人足夠契約審閱期間，且
22 本件被上訴人居間銷售者為預售屋權利，非實體房屋，是本
23 件服務費計算應以系爭讓渡書約定之讓渡價額234萬元為計
24 算基準，而非以成交總價680萬元計之。再者，被上訴人請
25 求之報酬較其提供之居間服務，顯有為數過鉅而失公平之情
26 事，應予酌減等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服原審判決，提起上 28 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假 29 執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

30 四、得心證之理由：

31 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
02 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
03 68條亦有明定。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，
04 即得請求報酬，此觀民法第565條、第568條之規定甚明，其
05 後契約因故解除，於所得報酬並無影響。次按「買賣契約成
06 立後，受託人（即被上訴人）得向委託人（即上訴人）收取
07 服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆。…委託人簽認
08 買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證
09 者，視為買賣契約成立。…」，系爭契約書第5條定有明
10 文。

11 (二)經查，被上訴人已依系爭契約之約定，完成系爭房地之居間
12 服務乙節，為兩造所不爭執（本院卷第49頁）。又上訴人將
13 系爭房地之預售屋權利讓渡與盧怡妃之價金為234萬元，此
14 觀系爭讓渡書之記載甚明（原審卷第176頁），再加上盧怡
15 妃仍須給付446萬元與系爭房地之建商，業據被上訴人陳明
16 在卷（本院卷第57-58、70頁），可知系爭房地實際成交價
17 金為680萬元（計算式為234萬元+446萬元=680萬元），參
18 以兩造約定服務報酬為房屋成交價680萬元之3%，經上訴人
19 自認在卷（原審卷第198頁），與上訴人簽名確認之系爭確
20 認單所載兩造就本件居間報酬合意為20萬4,000元等情互核
21 相符，是勾稽前揭證據，被上訴人依系爭契約、系爭確認單
22 之約定及居間法律關係，請求上訴人給付居間報酬20萬4,00
23 0元，要屬有據。

24 (三)至上訴人辯以被上訴人未給予上訴人合理之契約審閱期間等
25 語。惟查：

26 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
27 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
28 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
29 定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11之1條
30 第1至3項固有明文。然該條規定係為保護消費者所設，使其
31 於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定

01 型化契約條款之機會。倘消費者於訂約時對契約條款內容已
02 明瞭，自願放棄其審閱期間之權利而與企業經營者成立契約
03 關係，基於私法自治及契約自由之原則並無不可，尚不影響
04 該定型化契約之效力。

05 2.由系爭契約觀之，上訴人勾選自113年1月24日簽約日起攜回
06 審閱3日之欄位，並於同日簽訂系爭契約（原審卷第71
07 頁），足認上訴人應有充分瞭解系爭契約約定內容，而自願
08 放棄審閱期間之意，且本件被上訴人向上訴人收取之居間報
09 酬為實際成交價之3%，已較系爭契約有關居間報酬為實際
10 成交價之4%之約定為低，復酌以上訴人並未具體陳明系爭
11 契約有何不公平或不合理之條款不得構成契約之內容，自不
12 得僅以被上訴人未給予契約審閱期間為由主張解除系爭契
13 約。綜上各情，上訴人既係充分明瞭系爭契約條款內容，自
14 願放棄審閱期間之權利，揆諸前開說明，系爭契約並無違反
15 消費者保護法第11條之1之規定。上訴人此部分所辯，不足
16 為採。

17 (四)上訴人另辯稱應以系爭讓渡書所約定之234萬元用以計算服
18 務費等語，然查，解釋契約，固須探求當事人立約時之真
19 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真
20 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字更為曲解。經
21 查，系爭房地之買方係以680萬元購買乙節，業經本院認定
22 如前，是系爭契約書第5條既已約定服務報酬應以「實際成
23 交價」為計算，自無反其文義逕以系爭讓渡書約定價金234
24 萬元作為計算服務報酬之理。是被告此部分所辯，亦非可
25 採。

26 (五)按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
27 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
28 付者，不得請求返還，民法第572條固定有明文。然該條規
29 定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟
30 經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值
31 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（最高法院57年度台上字第2749號判決意旨參照）。經查，上訴人於113年1月24日簽立系爭契約，承諾於系爭契約成立時，給付實際成交價百分之4之服務報酬予被上訴人，嗣上訴人於113年4月3日簽署系爭確認單，同意給付服務費20萬4,000元予被上訴人等情，業如前述，上訴人當時既已實際審查衡量被上訴人居間仲介所付出之勞務，而同意給付仲介費，此與事後審查，認為居間人已付出勞務之價值與訂約時約定之報酬不相當之情形尚有不同，可認上開居間報酬之約定亦符合市場行情及交易習慣，則基於契約自由原則，本院認為尚無酌減上訴人所應給付居間報酬之必要，上訴人主張兩造約定之報酬，較被上訴人提供之居間服務，顯有為數過鉅而失公平之情事，應予酌減云云，自非可採。

五、綜上所述，被上訴人依居間法律關係及系爭契約之約定，得請求上訴人如數給付居間報酬，為有理由，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨就此部分仍執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決基礎不生影響，爰不一一論列。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
民事第二庭 審判長法 官 黃漢權

法 官 魏于傑

法 官 李思緯

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
02 書記官 林慧安