

最高法院民事判決

110年度台上字第459號

上訴人 東方包裝股份有限公司

法定代理人 陳淑珍

訴訟代理人 張右人律師

被上訴人 安成不動產仲介有限公司

法定代理人 黃鉦洋

訴訟代理人 曾琬鈴律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，上訴人對於中華民國 109 年 4 月 29 日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度上字第 673 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件被上訴人主張：訴外人澳門商意式澳門離岸商業服務有限公司台灣分公司（下稱澳門離岸公司）擬購買廠房用地，經伊多方努力，於民國 106 年 3 月 8 日與上訴人簽訂不動產出售委託書（下稱系爭出售委託書），由上訴人將其所有坐落臺中市○○區○○段第 000 地號土地所有權全部（下稱系爭土地），委託伊以底價新臺幣（下同）1 億 9,000 萬元出售，期間至 106 年 4 月 30 日止。嗣澳門離岸公司於 106 年 4 月 11 日與伊簽訂買賣議價委託書（下稱議價委託書），委託伊以每坪 27 萬 5,000 元即總價 1 億 8,727 萬 5,000 元向上訴人購買系爭土地，並交付 600 萬元幹旋金支票（下稱系爭幹旋金）予伊。伊戮力居中協調，上訴人於 106 年 4 月 13 日同意以該價格出售，其既同意澳門離岸公司之出價，自應依約給付伊按出售總價 1% 計算之服務報酬 187 萬 2,750 元等情，依系爭出售委託書第 7 條約定，求為命上訴人給付 187 萬 2,750 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算利息之判決。

上訴人則以：被上訴人為專業不動產仲介公司，系爭出售委託書為其提供之定型化契約，未予伊合理之審閱期間，依消費者保護法（下稱消保法）第 11 條之 1、第 17 條之規定，自屬無效；系爭出售委託書與議價委託書均為被上訴人所提供，約定條款之真意

01 應互相參酌而為解釋，議價委託書第6條約定，買賣雙方簽署土
02 地買賣契約且完成系爭土地抵押權塗銷登記及所有權移轉登記，
03 被上訴人始得請求買方給付服務報酬，系爭出售委託書第7條約
04 定自應為相同之解釋，須已簽訂不動產買賣書，被上訴人始得請
05 求伊給付服務報酬，否則有違平等互惠及誠信原則；系爭出售委
06 託書第7條約定，違反內政部公告之「不動產委託銷售定型化契
07 約應記載及不得記載事項」（下稱不動產委託銷售應記載事項）
08 第7條規定，依消保法第17條第4項規定為無效，應以不動產委託
09 銷售應記載事項第7條規定作為系爭出售委託書之內容，被上訴
10 人既未記載沒收定金之百分比，不得請求伊給付報酬；被上訴人
11 係澳門離岸公司指定欲購買系爭土地後，始與伊進行接洽，其請
12 求之報酬，較其所任勞務之價值，為數過鉅而顯失公平，應予酌
13 減等語，資為抗辯。

14 原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，
15 係以：上訴人於106年3月8日與被上訴人簽訂系爭出售委託書，
16 委託被上訴人以底價1億9,000萬元出售系爭土地。澳門離岸公司
17 於同年4月11日與被上訴人簽訂議價委託書，委託被上訴人以每
18 坪27萬5,000元即總價1億8,727萬5,000元向上訴人購買系爭土地
19 ，並交付系爭斡旋金予被上訴人。上訴人於同年月13日簽立「賣
20 方同意出售確認」，同意以上開價格出售系爭土地予澳門離岸公
21 司，並收取系爭斡旋金。嗣澳門離岸公司拒絕簽約，上訴人沒收
22 系爭斡旋金，為兩造所不爭執。次查行政院消費者保護委員會公
23 告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，其目的在
24 給予消費者充分瞭解契約內容之機會。倘消費者有充分瞭解契約
25 條款之機會，且於充分瞭解後同意與企業經營者成立契約關係，
26 基於契約自由原則，非不得基於其他考量而選擇放棄審閱期間。
27 系爭出售委託書為被上訴人預擬而與多數消費者訂立之定型化契
28 約，其首段記載「本委託書簽署前，確實經過委託人審閱全部條
29 款內容無誤」，並經上訴人法定代理人簽名。足見上訴人於簽約
30 前已瞭解契約之內容，放棄其審閱期間，其嗣以無合理審閱期間
31 為由，抗辯系爭出售委託書第7條約定不構成契約內容，自屬無

01 據。系爭出售委託書與議價委託書，其當事人不同，基於契約自由
02 及債權相對性原則，難以系爭出售委託書第7條與議價委託書
03 第6條，所定服務報酬給付之條件不同，遽指該第7條有違平等互
04 惠或誠信原則而顯失公平。又不動產委託銷售應記載事項，屬範
05 本性質，基於契約自由原則，倘當事人未將範本內之條文約定於
06 契約書內，自不構成契約之內容，無拘束當事人之效力。系爭出
07 售委託書未記載上開應記載事項第7條「沒收定金之處理」之規
08 定，該條文自無拘束兩造之效力；系爭出售委託書第7條約定，
09 與不動產委託銷售應記載事項第5條服務報酬之規定相同，兩造
10 均應受拘束。該第7條約定：「買方出價達甲方（上訴人）底價
11 或交易成功時，甲方應支付以出售總價額百分之一計（稅金外加
12 ）計算的服務費用於乙方（被上訴人），並於簽訂不動產買賣書
13 之同時支付。因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不
14 出售情形等），至買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲
15 方仍應支付前開服務費」，其前段文義已表明，兩造係約定「買
16 方出價達賣方底價或交易完成」，作為給付服務報酬之條件，不
17 以事後成立契約為必要。上訴人於106年4月11日簽署變更底價同
18 意書，將原定每坪底價28萬元變更為每坪27萬元，澳門離岸公司
19 出價每坪27萬5,000元，高於上訴人之底價，上訴人依系爭出售
20 委託書第7條約定，有給付按出售總價1%計算之報酬187萬2,750
21 元予被上訴人之義務。被上訴人磋商買賣雙方達成價格合意，兩
22 造約定以總價1%計算報酬，未逾一般仲介行情，被上訴人所任勞
23 務之價值與所請求之服務費用，並無相當差距而有顯失公平之情
24 形，無酌減之必要。故被上訴人依系爭出售委託書第7條約定，
25 請求上訴人給付187萬2,750元，及自起訴狀繕本送達翌日即108
26 年3月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
27 予准許等詞，為其判斷之基礎。

28 查企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費
29 者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋
30 棄前項權利者，無效，消保法第11條之1第1項、第2項規定甚明
31 。企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責

任，同法第17條之1亦有明文。原審係認不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，系爭出售委託書為被上訴人預擬而與多數消費者訂立之定型化契約，其首段記載「本委託書簽署前，確實經過委託人審閱全部條款內容無誤」，經上訴人法定代理人簽名。乃未命被上訴人舉證證明上訴人已有3日以上審閱系爭出售委託書內容之期間，遽以前揭記載，謂上訴人已放棄審閱期間，進而為其不利之判斷，已有可議。次查中央主管機關公告之定型化契約應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第17條第5項規定甚明。內政部公告之不動產委託銷售應記載事項第5條、第7條依序規定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之__（最高不得超過中央主管機關之規定）。前項空白處未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬」、「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之__（但不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。前項沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用」（見原審卷91頁以下）。原審復認系爭出售委託書為定型化契約，該委託書未記載上開應記載事項第7條之規定，其第7條約定與上開應記載事項第5條之規定相同。果爾，倘系爭出售委託書第7條約定不得拘束上訴人，則能否謂不動產委託銷售應記載事項第5條、第7條規定不構成兩造契約之內容，被上訴人得為本件之請求，自滋疑問。原審未細心勾稽，遽為上訴人敗訴之判決，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 李 瑜 娟

01						法 官	林	玉	珮	
02						法 官	謝	說	容	
03						法 官	鄭	純	惠	
04	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異									
05							書	記	官	
06	中	華	民	國	110	年	3	月	11	日