

臺灣新北地方法院民事判決

107年度簡上字第446號

上訴人 林玉美
訴訟代理人 許俊明律師
被上訴人 崧浩實業有限公司
法定代理人 詹智民
訴訟代理人 張雙華律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國107年11月6日本院板橋簡易庭106年度板簡字第2756號第一審判決提起上訴，本院於中華民國108年8月6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：

(一)上訴人於民國106年7月13日與被上訴人簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），將其所有門牌號碼「新北市○○區○○路○○○ ○○○號」房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）委託被上訴人居間仲介銷售。按依系爭契約書「壹、銷售條件」第二條約定委託銷售總價為新臺幣（下同）2,580萬元，「貳、甲、乙雙方之權利義務」第一條約定委託期間自106年7月13日起至106年9月31日止。當日兩造復簽署委託銷售／出租契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書）將委託價格調整為2,350萬元作為底價，此亦有系爭變更同意書足憑。由於上訴人擔心無法順利出售，故表示希望也可以採出租方式，但在委託期間內，被上訴人仍可繼續出售，故而雙方於106年7月29日於系爭契約書「附件：特別約定事項」第十一條其他約定事項為「屋主能自行出租，中信房屋亦可協助出租，如出租出去，中信房屋亦能繼續出售，專約時間縮短到9月15號止」之約定。

(二)於簽訂此特約事項之隔日即106年7月30日，恰有訴外人即

買方林文欽願以2,350萬元購買系爭房地，且簽署購屋承諾書並簽發面額10萬元之支票乙紙以為定金，因系爭契約書「壹、銷售條件」第四條約定，「一、若買方同意本契約書甲方（即上訴人）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立。」故而1.被上訴人公司經紀營業員即訴外人張志瑋於當日20時16分以Line通知上訴人，當下上訴人讀取卻未為回應。2.其後106年7月31日13時許，被上訴人獲悉：上訴人在知悉已有買方出價且達上訴人委託售屋價格後，將系爭房地出租他人。但上訴人不願提示租約予被上訴人過目。3.同日19時50分，被上訴人再將買方簽署之購屋承諾書與定金支票以照相方式LINE予上訴人，其後雙方及買方林文欽、買方仲介約定於同年8月3日17時30分至上訴人家簽約。4.106年8月3日17時30分，原訂簽約當日，因上訴人堅持更改系爭契約書所訂價款支付方式及時間，且不使用不動產買賣房屋交易安全制度，且只同意被上訴人、買方林文欽、買方仲介閱覽其與第三人之租約，而不願交付影本，故當日無法簽訂買賣契約書。5.106年8月15日，兩造與買方、買方仲介再次進行協商，仍無法達成共識。上訴人數度表示既已出租，為何要賣等語。6.106年8月22日至106年9月5日，上訴人透過其夫表示仍有出售意願，可安排簽約事宜，經張志瑋與上訴人磋商，上訴人要求買方必須同意其有關買賣價金給付方式等條件，並擬訂購屋意向書要求轉知買方林文欽，詢問買方林文欽是否同意，經轉知買方林文欽後，買方林文欽同意上訴人之要求，並依上訴人購屋意向書所載開立臺灣銀行為發票人，面額各200萬元、1,200萬元之支票2紙，被上訴人並將此2張支票影本交付上訴人過目，雙方確認最後簽約日為106年9月12日。7.106年9月7日：上訴人提出要求被上訴人提供產權調查、不動產現況說明書、買方簽名之購屋意向書及要約書。對此，被上訴人表示：(1)不動產現況說明書於兩造簽署系爭契約時，已附在契約書內。(2)購屋意向書為上訴人提出，應由

上訴人先簽名再要求買方簽名。(3)被上訴人早已將買方簽署之購屋承諾書影本寄予上訴人。故上訴人現所提要求均不合理。8.106年9月8日至106年9月12日：上訴人對被上訴人一再詢問要訂於9月12日何一時間簽約，均採拖延，並表示詢問律師後再回覆，但始終未回覆。由上開各情可悉，買方林文欽已完全同意上訴人所提條件即被上訴人依上訴人要求之內容繕打之原證6之購屋意向書內容，但上訴人竟仍故意不與買方林文欽就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，上訴人顯然構成系爭契約書「貳、甲、乙方之權利義務」第七條約定：「除以下第一項情形…外，有其餘各項情形者，視為乙方（即被上訴人）已完成仲介之義務，甲方（即上訴人）應支付乙方委託銷售總價的百分之六（前條約定之服務報酬以外之部分為違約金）。…三、甲方同意出售或乙方（即被上訴人）所媒介之買方之承購條件已達甲方（即上訴人）之銷售條件，甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書…」之違約事由。

(二)被上訴人遂在106年9月13日寄發存證信函，主張上訴人違反契約約定，將依契約違約條款主張權利，故而被上訴人依該約定訴請上訴人給付141萬元【計算方式：2350萬元（委託銷售價格）× 6% = 141萬元】。原審判決以系爭契約書「貳、甲、乙方之權利義務」第七條約定：上訴人應給付被上訴人之6%中，其中4%即94萬元為服務報酬，其中2%即47萬元為違約金，因違約金過高而酌減為20萬元，並無不當，是上訴人之上訴並無理由等語。

二、上訴人則以：

(一)被上訴人公司就系爭契約書並未給予上訴人3天審閱期，已違反消費者保護第11條之1之規定，上訴人依法得主張系爭契約書貳、第七條「違約處理」之約定不構成契約之內容。

(二)上訴人與買方林文欽並未成立買賣契約，蓋上訴人從未同意授權被上訴人代收買方支付之定金，被上訴人亦未提出上訴人有同意被上訴人代收買方定金之授權資料，故依系契約書

貳、第三條第七款之約定，視為不同意授權代收定金，是上訴人與買方林文欽間並未成立買賣契約。

(三)被上訴人公司並未舉證證明「媒介之買方之承購條件已達賣方之銷售條件」，故被上訴人公司不得依系爭契約書「貳、甲、乙方之權利義務」第七條第三項之約定請求上訴人支付委託銷售總價6%：被上訴人雖提出原證6之購屋意向書並表示買方林文欽已同意上開條件，惟上訴人曾要求被上訴人提出買方書面同意購屋意向書條件之書面證明或由買方先於購屋意向書上簽名，被上訴人遲未提出，故被上訴人並未完成「媒介之買方之承購條件已達賣方之銷售條件」。

(四)且縱鈞院認定被上訴人已舉證證明「媒介之買方之承購條件已達賣方之銷售條件」此要件，系爭條款約定以委託銷售總價6%作為違約金，違約金額亦顯然過高，懇請鈞院依據民法第252條規定予以酌減至委託銷售價格之1%。

(五)縱認系爭契約書「貳、甲、乙方之權利義務」第七條第三項之約定被上訴人得向上訴人請求支付委託銷售總價6%之其中4%為服務報酬，2%方為違約金，則除其中2%之違約金因過高，應予酌減外；依臺灣高等法院94年度上易字第488號判決意旨及民法第572條規定，因被上訴人未協助進行買賣契約簽約與處理過戶事宜，亦減少甚多人力支出及金錢花費，致約定報酬較居間人所任勞務之價值為數過鉅失其公平，上訴人亦請求鈞院予以酌減等語置辯。

三、本件原審對於被上訴人之請求，判決上訴人應給付被上訴人114萬元及自107年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依職權宣告假執行（被上訴人就其敗訴部分並未上訴，故該部分業已確定），上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

被上訴人主張上訴人就系爭房地與被上訴人簽訂系爭契約書，兩造復簽署系爭變更同意書將委託銷售價格調整為2,350

萬元作為底價，並於系爭契約書附件之特別約定事項第十一條約定「屋主能自行出租，中信房屋亦可協助出租，如出租出去，中信房屋亦能繼續出售，專約時間縮短到9月15號止」等事實，為上訴人所不爭執，復有系爭契約書、系爭變更同意書（見訴字卷第17頁至第27頁）在卷可參，堪信為真實。惟被上訴人主張所仲介之買方林文欽之承購條件已達賣方之銷售條件，被告拒絕與買方簽訂買賣契約，依系爭契約書貳、第七條第三項約定應給付被上訴人以委託銷售總價6%計算之金額，上訴人則以前詞置辯。經查：

(一)系爭契約書貳、第七條第三項約定係屬有效之契約內容：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項前段分別定有明文；考其立法理由，係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，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審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。是該條之目的，在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張條款不構成契約之內容。因之，並非任何定型化契約，於訂定契約之前，企業經營者均應給予消費者中央主管機關所選擇特定行業之審閱期間，否則消費者即可主張該條款不構成契約之內容或契約全部無效，而仍應實質探究消費者於簽立定型化契約之前，是否有合理期間，能審閱全部條款內容，並充分瞭解該契約之權利義務關係，以考量締約與否。苟非如此，未經探究個案審閱期間是否合理及定型化契約條款是否顯失公平，一概以審閱期

間不足中央主管機關所公告之審閱期間，即逕認定型化契約全部無效，應已逾審閱期間規範之目的，且有礙社會一般交易秩序。

2. 系爭契約書首欄載明：「1. 本定型化契約及其附件之審閱期間三天（不得少於三日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」且上開文字係以框線特別標明，是就該文字所在位置與標示情形，可知被上訴人業以上開文字充分告知上訴人就契約具有3日審閱期；又證人即被上訴人公司負責承辦系爭房地銷售事宜之營業員張志瑋於原審到庭證稱：簽約當天有跟屋主說明系爭契約書的內容，106年7月13日簽約後一直到買方林文欽106年7月20幾號出現並出價之後，在進行談價過程中，屋主才陸續丟出契約沒有給審閱期等問題（見原審卷第183頁至第184頁），可見被上訴人於簽訂系爭契約前已向上訴人說明契約內容，並未剝奪上訴人知悉契約內容的權利。況兩造於106年7月13日簽訂系爭契約後，復於相隔16日後之同年7月29日另行磋商增訂契約附件第十一條之手寫內容（見訴字卷第27頁），則上訴人於上開期間有足夠時間可詳細審閱契約內容，若有疑慮亦有機會提出討論或修正，惟上訴人於106年7月29日前除另行磋商部分外並未就系爭契約書其餘內容表明不同意見或提出質疑，是被上訴人主張上訴人業經被上訴人營業員說明並了解契約內容等情應為可採，難認被上訴人有何違反消費者保護法第11條之1規定致系爭條款無效之情事，上訴人此部分所辯，即無足採。

(二) 本件買方林文欽之承購條件已達賣方即上訴人之銷售條件：

1. 上訴人自陳：如果當時買方林文欽有出示書面同意，或購屋意向書林文欽有簽名的話，上訴人就願意賣等語（見原審卷第316頁），足認被上訴人主張原證6購屋意向書（見訴字卷第33頁）所載內容即為上訴人所提出之銷售條件為可採。

2. 證人林文欽於原審證述：屋主有說他已經把房子租給別人，但我有跟仲介講過，含承受租賃契約等內容我都同意，之後

01 仲介有拿內容跟原證6購屋契約書內容相同之紙條跟我說按
02 照這條件屋主就願意賣，我完全同意這些條件，且我為了配
03 合賣方條件，我定存基金股票都去解除掉，對方還指定的要臺
04 灣銀行的票，我還去臺灣銀行開戶頭，準備1,400萬元的現
05 金由臺灣銀行開立原證7這2張支票（見原審卷第178頁至
06 第182頁）；證人張志瑋則於原審證稱：原證6購屋意向書
07 是我跟屋主談論後，按屋主的條件繕打的，屋主說如果買方
08 這些條件都接受的話，房子就賣給林文欽先生，我跟林文欽
09 說了之後，林文欽就說這些條件他可以接受，且有準備2張
10 現金票，支票我跟店長有拿影印本去屋主家給他看，也有告
11 知上訴人所提銷售條件林文欽都同意，我們有要求屋主先在
12 購屋意向書簽名，賣方說要買方先在購屋意向書上簽名，但
13 因為賣方自己沒有簽名，站在公司立場擔心之後賣方又有新
14 的條件對買方不公平，所以沒有要買方先簽名等語（見原審
15 卷第186頁至第190頁）。由上開證人之證述，佐以原證7
16 所示由臺灣銀行任發票人、發票日期為106年9月5日、受
17 款人為本件上訴人、票面金額分別為200萬元及1,200萬元
18 之支票2紙影本（見訴字卷第35頁），足認買方林文欽於兩
19 造委託銷售期間末日即106年9月15日前，已同意原證6購
20 屋意向書之條件，且經被上訴人轉知上訴人，上訴人與買方
21 就系爭房地之銷售條件業已合致。上訴人雖辯稱買方應先於
22 購屋意向書簽名始符合賣方銷售條件云云，惟於購屋意向書
23 上簽名實屬買賣雙方就銷售及承購條件合致後簽約方式之細
24 節，並非銷售條件，上訴人以買方未先於購屋意向書簽名而
25 辯稱買方承購條件未達銷售條件，自無足採。

26 (三)上訴人另稱因其未同意授權被上訴人代收買方支付之定金，
27 故其與買方林文欽間並未成立買賣契約云云，惟依系爭契約
28 書壹、第四條第一項之約定，「若買方同意本契約書甲方（
29 即上訴人）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲
30 方簽認，買賣契約已有效成立。」（見訴字卷第18頁），即
31 買賣契約之成立與否，與買方是否支付定金無關，而買方林

01 文欽業已於106年7月30日簽立買賣條件與系爭契約書相同
02 之購屋承諾書（見訴字卷第29頁至第30頁），依系爭契約書
03 之約定，買賣雙方之買賣契約成立。是上訴人此部分所辯並
04 無可採。

05 (四)被上訴人依系爭契約書貳、第七條第三項約定請求上訴人給
06 付114萬元，為有理由：

07 1.系爭契約書貳、第七條約定「除以下第一項情形甲方（即上
08 訴人）應支付乙方（即被上訴人）按本契約書約定之銷售總
09 價百分之四計算之違約金外，有其餘各項情形者，視為乙方
10 已完成仲介之義務，甲方應支付乙方委託銷售總價的百分之
11 六（前條約定之服務報酬以外之部分為違約金）。…三、甲
12 方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售
13 條件，甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書…」。（見訴字卷第
14 20頁）

15 2.依前開契約條款約定文字，「甲方應支付乙方委託銷售總價
16 的百分之六（前條約定之服務報酬以外之部分為違約金），
17 已明文約定6%包含服務報酬及違約金，復依系爭契約書貳第
18 六條第一項約定，仲介報酬為實際成交價之4%，故其餘2%即
19 為違約金。是上訴人主張此處約定之實際成交價6%全數屬違
20 約金云云，即無可採。

21 3.上訴人復主張因本件買賣雙方終究未簽訂買賣契約，被上訴
22 人因此未協助進行買賣契約簽約與處理過戶事宜，而減少甚
23 多人力支出及金錢花費，致約定報酬較居間人所任勞務之價
24 值為數過鉅失其公平，應予酌減云云，然依系爭契約書貳、
25 第七條第三款約定，於買方之承購條件已達上訴人之銷售條
26 件，而上訴人拒絕與買方簽訂買賣契約書時，「視為」被上
27 訴人已完成仲介之義務，上訴人即應支付被上訴人服務報酬
28 ，則依契約約定，被上訴人已視為完成仲介義務，上訴人即
29 應給付服務報酬。且本件因上訴人拒絕與買方簽訂買賣契約
30 ，致被上訴人於該過程中反覆居間不斷協調磋商，其所付出
31 之人力費用亦因而增加，此外上訴人未再舉證證明本件有「

約定報酬較居間人所任勞務之價值為數過鉅失其公平」之情形，是認上訴人此部分主張亦無可採，即無酌減之必要。而依系爭契約書貳第六條第一項規定，服務報酬為實際成交價之4%，則被上訴人請求上訴人給付依委託銷售總價2,350萬元之4%計算之服務報酬94萬元【計算方式：2,350萬元×4%=94萬元】，為有理由，應予准許。

4.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條有所規定。次按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度臺上字第2529號裁判意旨參照）。是被上訴人雖主張尚得依系爭契約書貳、第七條第三項約定請求上訴人給付依委託銷售總價2,350萬元之2%計算之違約金【計算方式：2,350萬元×2%=47萬元】，惟本院審酌本件被上訴人因上訴人拒絕簽約所受損害，為被上訴人與買方約定之報酬，而依林文欽與被上訴人簽訂之契約第參條約定，仲介服務報酬約定為20萬元，有上訴人與林文欽間之仲介契約書翻拍照片在卷可稽（見原審卷第56頁），故認被上訴人請求違約金47萬元顯為偏高，應酌減為20萬元計算始為適當。

5.綜上，故本件被上訴人得請求之金額為114萬元（計算式：94萬元+20萬元=114萬元）。

五、從而，被上訴人依系爭契約書貳、第七條第三項之約定，請求上訴人給付114萬元及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審判令上訴人如數給付，並依職權為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求為廢棄改判，非有理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論

01 述，附此敘明。
02 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
03 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。
04 中 華 民 國 108 年 8 月 27 日
05 民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 陳 映 如
06 法 官 蔡 惠 琪
07 法 官 謝 宜 雯
08 以上正本係照原本作成。
09 本判決不得上訴。
10 中 華 民 國 108 年 8 月 27 日
11 書 記 官 吳 宜 遙