臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第284號

上　訴　人　睿信不動產經紀有限公司
法定代理人　陳君華
訴訟代理人　張珉瑄律師
被上訴人　馮致德
訴訟代理人　陳瓊敏

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國108 年8月21日本院中壢簡易庭108 年度壢簡字第746 號判決提起上訴，本院於109 年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣28萬元，及自民國108 年5 月30日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

第一、二審訴訟費用新臺幣7,450元由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張及上訴補充略以：被上訴人於民國108 年3月25日，委託上訴人就訴外人李偉男所有門牌號碼為桃園市○○區○○路○○號之房屋暨土地（下稱系爭房地）提出承購之要約，並簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書、確認書（下稱系爭委託書、確認書），另交付發票人為馮致德，發票日為108 年3 月25日，票號833646號、票面金額為新臺幣（下同）100,000 元之本票乙紙（下稱系爭本票）予上訴人。嗣李偉男於108 年4 月5 日知悉被上訴人有承購意願，遂於系爭委託書「賣方簽認」欄勾選賣方同意依承購條件出售，並於同年4 月6 日簽名確認，則依系爭委託書第2 條第3項約定及民法第248 條規定，被上訴人與李偉男間之買賣契約已成立。詎上訴人安排被上訴人與李偉男簽訂書面買賣契約時，被上訴人竟不願履行系爭委託書之約定。為此，爰依系爭確認書第10條約定（民事起訴狀誤載為第11條，逕予更正）、民法第568 條第1 項規定提起本件訴訟，請求被上訴人給付上訴人280,000 元之服務報酬（計算式：系爭房地成

交總價14,000,000元x 2 %＝280,000 元）等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人280,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被上訴人則以：被上訴人前於108 年3 月19日經上訴人所屬業務員秦崧祐（以下逕稱其名）帶看系爭房地，嗣秦崧祐於同年3 月25日未與被上訴人聯繫即至被上訴人家中拜訪，並慫恿、催促被上訴人當場簽立系爭委託書、確認書及本票，卻未給予審閱期，亦未說明內容。又被上訴人已和秦崧祐表示14,000,000元係其底線，惟與屋主李偉男見面後，發現系爭房地總價涵蓋之傢俱設備、系爭房屋3 樓漏水處理等事項，與秦崧祐所述不同，被上訴人因而依系爭委託書第2 條第5 項約定撤回委託，且被上訴人撤回前，李偉男尚未在系爭委託書上簽認，故被上訴人應無依約給付服務報酬之義務等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人280,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院簡上卷第77頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠被上訴人為購買系爭房地，前於108 年3 月25日與上訴人簽訂系爭委託書、確認書，委由上訴人居間購買系爭房地，委託書形式上記載委託期間係自108 年3 月25日起，委託購買價格為14,000,000元。

㈡被上訴人同時簽發系爭本票1 紙予上訴人做為附停止條件定金，而同意於系爭房地之賣方在系爭委託書上簽認時，買賣契約即已成立，系爭本票即轉為定金等條款，被上訴人同意以現金1 次支付相當於成交總價2 %即280,000 元（14,000,000元x 2 %＝280,000 元）之服務費予上訴人。

㈢被上訴人於108 年4 月5 日以通訊軟體LINE傳送訊息告知秦崧祐，表示購買系爭房地居住，不同意回租出賣人，秦崧祐

則回覆：「陳姐，我們現在才從屋主這裡離開，經過我們不斷的說服溝通，屋主目前同意這個價格，所以明天9點半公司見唷」；被上訴人則回答：「ok」（見本院原審卷第29頁）。

五、上訴人主張被上訴人應依系爭委託書之約定，給付成交總價2％即280,000元之服務報酬等語，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點在於：上訴人請求被上訴人給付280,000元之服務報酬，有無理由？茲分述如下：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。兩造間簽訂之系爭委託書係被上訴人為購買系爭房地，委託上訴人居間、代理向賣方傳達購屋意願所簽訂。而被上訴人當時於系爭確認書上勾選簽署之文件為「附停止條件定金委託書，主要內容詳如您所簽署之附停止條件定金委託書」所示欄位，而依系爭確認書第10條約定「買方選擇使用『附停止條件定金委託書』，於賣方簽認出售時……買方同意以現金一次支付相當於成交總價百分之二之服務報酬予受託人。如因可歸責於買方之事由，致買賣契約解除，或買賣雙方合意解除買賣契約，不論有無簽訂不動產買賣契約書，買方仍應支付成交總價百分之二之服務報酬予受託人」。系爭委託書第2條第3項約定：「附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立……」；第6條約定：「賣方簽認出售後，買賣已成立，買、賣雙方應在翌日起算7日內完成簽訂不動產買賣契約書……」。兩造遂簽立系爭委託書、確認書，被上訴人並交付系爭本票1紙予上訴人充為定金，有系爭委託書、確認書、支票各1份在卷可考（見原審卷第8-10頁），且為被上訴人所不爭執（見本院簡上卷第126頁），此部分事實，自堪信為真實。可見被上訴人委託上訴人接洽承購系爭房地事宜時，同意買賣契約之成立

，係以賣方在被上訴人所簽署之系爭委託書上簽認同意出售為要件，並不以買賣雙方簽訂書面之買賣契約為必要，被上訴人自應受該約定之拘束。

㈡有關上訴人接受被上訴人前述委託後，與系爭房地賣方李偉男之接洽過程等情，業據證人秦崧祐於本院審理時證稱：當時被上訴人來公司談，表示他想買系爭房地，被上訴人問我有無包含傢俱，我回說有需要的話我會再幫他向屋主爭取，有關3樓漏水部分，當天去看房子時李偉男也在，李偉男說之前漏水已經處理好了，只剩油漆，但李偉男不想重新油漆，我告知被上訴人，系爭房地總價是沒有包含傢俱，至於漏水部分則沒有算入總價的問題。李偉男一開始覺得價格落差太大，後來我就一直與李偉男溝通，直到4月6日要簽約前一天，李偉男同意這個價格出售，價格已經確定了就是14,000,000元，傢俱部分我有說過會再幫被上訴人跟屋主爭取。到了108年4月6日當天，李偉男與被上訴人見面時，李偉男有表示總價是空屋，除了固定結構外，傢俱、冷氣、設備都要拆走，3樓防水已做好，被上訴人聽到以後就說「好好好」，被上訴人也有當面詢問李偉男傢俱有無要留存，李偉男表示並沒有要留傢俱，當時被上訴人有問李偉男是否以14,000,000元出售，李偉男則回答是，系爭委託書給李偉男簽好以後，接下來就要準備簽約，後來被上訴人告知不買了，我們當時告訴他李偉男已經簽名確認了。當時是在買賣雙方確認金額、傢俱後，被上訴人就請我留下單獨對話，當下被上訴人就跟我表示不買了，他說太衝動他們負擔不起這個價格，後來被上訴人的太太有傳通訊軟體LINE訊息說不買了等語（見本院簡上卷第120-124頁），又李偉男已於系爭委託書賣方簽認欄位簽名一節，有系爭委託書在卷可憑（見原審卷第8頁），佐以證人秦崧祐與被上訴人間108年4月3日以通訊軟體LINE傳送之對話內容：「秦先生不好意思，我們家族掃墓臨時改明天，我一時趕不回來，我還是1400如屋主可以我們再來談！謝謝哦！」；108年4月4日對話內容：

「（被上訴人：）秦先生，我最近較忙，如果有談成麻煩再通知我，謝謝！」、「（證人秦崧祐：）屋主願意出來談了，所以麻煩陳姐星期六上午10點到公司一趟」、「（被上訴人：）是確定1400嗎？」；108年4月5日對話內容：「（被上訴人：）我跟我兒子商量結果，買了就要般（按應係「搬」字之誤）過去住，不回租，請告訴屋主！」、「（證人秦崧祐：）陳姐，我們現在才從屋主這裡離開，經過我們不斷的說服溝通，屋主目前同意這個價格，所以明天9點半公司見唷。」、「（被上訴人：）ok」，有LINE對話擷圖1份在卷可憑（見原審卷第49-51頁），互核上述情節，被上訴人欲以14,000,000元之價格購買系爭房地，經上訴人與賣方李偉男接洽溝通後，李偉男同意該價格，其等遂相約108年4月6日見面簽約，堪認被上訴人、李偉男分別已有意以14,000,000元購買及出售系爭房屋，李偉男並於系爭委託書簽認，是系爭房地買賣契約既已經賣方與被上訴人於就買賣標的物及價金有意思表示合致而有效成立，被上訴人嗣後僅以自己太衝動之故而表示不欲購買，可認有解除系爭房地買賣契約之意，則該買賣契約之解除應認屬可歸責於被上訴人之事由所致，從而，被上訴人依據系爭委託書、確認書約定請求被上訴人給付系爭房地成交總價2％報酬即280,000元（計算式：14,000,000×2％=280,000元），應屬有據。況按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號號判決意旨參照），縱認系爭房地買賣契約尚未成立，惟查，上訴人於系爭委託書所載委託期間，經磋商徵得李偉男同意被上訴人所出價格，並簽署系爭委託書同意依被上訴人上開承購條件出售系爭房地，且約定於108年4月6日與被上訴人簽訂系爭房地買賣契約書，惟被上訴人事後拒絕履行簽約義務迄今，是被上訴人故意違約情事甚為顯然，本諸誠信原則，上訴人請求被上訴人給付前述報酬，亦屬有據。

㈢被上訴人固辯稱：如果上訴人已磋商成功，何以李偉男不在委託書簽認，且於108 年4 月6 日被上訴人撤回委託前，從未聽到或收到任何關於賣方在系爭委託書上簽名確認等語（見原審卷第26頁、本院簡上卷第49頁），然查，李偉男已於系爭委託書簽認一情，業經本院認定如前，而觀諸系爭委託書上有關李偉男簽名處固未記載簽認日期（見原審卷第8 頁），惟被上訴人與李偉男當日已相約見面洽談簽約，倘李偉男洽談之初即知悉被上訴人撤回委託而拒絕簽約，應無再於系爭委託書上簽認之必要，被上訴人復未爭執李偉男於系爭委託書上之簽認有何不實之處，尚難僅以被上訴人此部分所辯為其有利之認定。

㈣被上訴人另辯稱：證人秦崧祐當時表示李偉男要移民英國，傢俱會留下來，是在看屋當天講的，邊帶邊講的，我跟我太太都有聽到，但與後來屋主所述內容不符，所以我當場撤回等語（見原審卷第56頁、本院簡上卷第125 頁），惟證人秦崧祐當時僅表示會再幫被上訴人向屋主爭取留下傢俱部分，而有關價格已經確定係14,000,000元，被上訴人於簽約日當天已向李偉男確認其不留傢俱等情，已如前述，倘若證人秦崧祐於帶被上訴人看屋當時，即承諾李偉男會將傢俱留給被上訴人，被上訴人當下應可向李偉男確認，實無在簽約當日再次與李偉男確認是否留下傢俱之必要，甚至於李偉男當時表示不留傢俱時，被上訴人未立即表示異議，則被上訴人所辯已有可疑，況被上訴人迄未舉證以實其說，已難採憑。佐以嗣後證人秦崧祐與被上訴人間108 年4 月15、16日以通訊軟體LINE傳送之對話內容：「（證人秦崧祐：）請問您是否確定不買振興街的房子了？」、「（被上訴人：）早安！這房子看得太衝動了，也不了解產權是否有問題，沒經驗就跟你簽下本票，對你跟屋主很抱歉！你幫忙斡旋也需要電話費，我包個一萬元的紅包給你，你就不要收我的斡旋金，後續房子給你賣，你還可以賺更多，何況我房子還沒賣掉，也沒那麼多錢！你就同情老人家吧！真的無能為力買這房子。不

是不買！請多多包含（按應係「涵」字之誤）」（見原審卷第51、52頁），可見被上訴人既以14,000,000元之價格欲購買系爭房地，嗣後又表示自己資金不足，且隻字未提及有關傢俱、漏水是否包含在購買系爭房地價金內，況被上訴人自承：當時代書說我退休貸款成數與房仲所述不同，超出1400預算等語（見本院簡上卷第77頁），顯見被上訴人僅係因預算考量而後悔以14,000,000元價格購買系爭房地，並非基於是否留存傢俱、漏水折價之考量，是難認被上訴人此部分所辯為可採。

㈤被上訴人復辯稱：我認為系爭委託書之委託期限改來改去，改完以後應該是到108 年4 月3 日為止等語（見本院簡上卷第146 頁），惟證人秦崧祐證稱：委託期限原本是寫108 年3 月5 日，但5 日是筆誤，應該要寫31日，後來因為時間太短價格落差太大，所以改成5 月31日，被上訴人覺得時間太長，故又改成4 月30日等語（見本院簡上卷第120-121 頁），經本院核對系爭委託書正本與卷內影本相符，系爭委託書有關委託期限之月份欄之數字原記載「3 」、「5 」遭刪除，最終記載「4 」；日期欄則原記載「5 」，經刪除後填載為「30」，而「30」之記載中，「0 」之數字左側圓弧處書寫方式較筆直，並與「日」位置重疊覆蓋，顯係將原填載在該處「1 」之數字，因便宜行事而直接自「1 」右側畫弧形修改為「0 」之數字，而完成整體委託期限至「108 年4 月30日24時止」之記載，是證人秦崧祐證述情節較為可採。況被上訴人於同年月6 日仍願與證人秦崧祐相約與李偉男見面洽談系爭房地簽約事宜，並當日提出撤回委託之要求，迄未主張本件委託買賣已逾委託期限，益見被上訴人此部分所述顯屬無據。

㈥被上訴人另辯稱：當時上訴人未將系爭委託書、確認書給我們審閱，系爭確認書倒填3 天，當時秦崧祐就指著簽名處叫我簽名等語（見本院簡上卷第76、147 頁），惟：

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；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1 第1 項、第2 項固定有明文。惟上開條文之立法目的，係在使消費者能充分瞭解契約之內容，避免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害，僅於消費者因未於合理期間審閱某條款，始得主張該條款不構成契約之內容，非謂任何定型化契約均應給消費者30天之審閱期間，亦非違反上開規定之契約即屬無效。消費者於簽約前之審閱期間雖未依前開規定，惟如企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者亦有充分了解契約條款之機會，則消費者基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，要僅係消費者自行放棄權利，在現代私法自治及契約自由原則下，並無不可。

2.查兩造於簽訂系爭委託書、確認書前，上訴人確未提供被上訴人3 日之契約審閱期間一節，此為上訴人所不爭執（見本院簡上卷第57頁），然該系爭確認書頁底載有：「本確認書一式二聯：第一聯加盟店留存，第二聯買方收執」等語，並經被上訴人親自簽名確認，有系爭確認書可參（見原審卷第9 頁），佐以被上訴人於本院審理時自承：秦崧祐有留一份給我，我拿回去有看但無異議，因為我本來就想買系爭房地等語（見原審卷第56頁背面、本院簡上卷第147 頁），依此，堪認被上訴人自願放棄契約審閱權，又上訴人於簽約後已經將上開系爭委託書、確認書交付予被上訴人，被上訴人隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，而自簽訂系爭委託書後至上訴人於108 年4 月5 日通知被上訴人已經徵得賣方同意所出價格及相約洽談之偌長期間，被上訴人未曾向上訴人反應系爭委託書、確認書審閱權遭剝奪，已難謂被上訴人係處於被慫恿、催促之狀態下訂立契約而不知該契約之相關權利義務，難認其訂立之契約有失公平之虞。甚且被上訴人曾於108 年3 月25日以通訊軟體LINE向證人秦崧祐

表示：「秦先生，不好意思，我的合約書是否可以改成3個月，不要專案。請您順便把合約書帶過來，謝謝哦！」等語，並多次以通訊軟體LINE與證人秦崧祐為前述有關系爭房地價金、是否回租、與屋主相約見面等問題進行討論，業如前述，則縱使上訴人在簽約前未給予被上訴人審閱期，依前開說明其瑕疵亦業經補正。是被上訴人事後執消費者保護法第11條之1審閱期之規定，抗辯主張系爭委託書、確認書因實際上未經被上訴人3日以上之審閱云云，自無足取。

六、綜上所述，上訴人依系爭確認書第10條約定及民法第568條第1項規定之居間法律關係，請求被上訴人給付服務報酬280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即108年5月30日，送達證書參原審卷第14頁）至清償日止，按週年利率5％計算利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，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、第87條第2項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　徐培元

法　官　姚葦嵐

法　官　謝志偉

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　2　　日

書記官　蘇玉玫