

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度簡上字第190號

上訴人 侯健生
訴訟代理人 陳秉宏律師
複代理人 蘇盈仔律師
被上訴人 鴻運家不動產開發有限公司
法定代理人 李應吉
訴訟代理人 鄭羽倩
黃鼎容

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國107年6月26日本院臺南簡易庭第一審判決（107年度南簡字第47號），提起上訴，本院於108年3月14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、被上訴人起訴主張：

上訴人於民國105年11月23日委託被上訴人居間承買訴外人謝昆伯所有坐落臺南市○○區○○段0000000000000000地號土地及其上門牌號碼臺南市學甲區頂山寮1號之未保存登記建物一棟（下合稱系爭不動產），約定要約期間自106年11月23日起至同年12月10日止，委託承買總價款為新臺幣（下同）1,800萬元，嗣於106年11月29日變更為1,900萬元，並約定仲介服務報酬為成交價額之百分之2。上訴人經被上訴人居間報告始得知悉系爭不動產資訊，被上訴人安排上訴人與謝昆伯見面，上訴人遞送名片予賣方時，被上訴人所屬之營業員亦曾提醒上訴人，若雙方私下成交，仍應依約給付仲介服務報酬。幾經被上訴人居間協調，謝昆伯認上訴人出價差距懸殊不願出售，被上訴人遂再尋覓其他賣家。嗣後被上訴人發現上訴人私下與謝昆伯完成交易，並將系爭不動產登記於上訴人之配偶張芙蓉名下。上訴人經由被上訴人居間後，為規避給付仲介服務費，私下與謝昆伯以其配偶張芙蓉

之名義成交，被上訴人提供上訴人買賣、帶看、出價等服務，已完成居間仲介之義務，依約得請求上訴人給付服務報酬，經被上訴人於106年2月3日以台南開元路郵局第57號存證信函催告，上訴人仍未給付，爰依兩造簽立之契約、民法第184條第1項、第185條規定，請求上訴人與張芳蓉應連帶給付服務報酬38萬元及遲延利息。

二、上訴人則以：

上訴人於105年11月23日前往被上訴人公司，當日即簽署要約書、買方給付服務費承諾書（下稱給付服務費契約書）、不動產買賣意願書（下合稱系爭契約）等文件，被上訴人並未賦予上訴人至少3天審閱期，依最高法院98年度台上字第168號判決意旨，應屬無效。上訴人雖簽署拋棄契約審閱權之文字，惟上訴人不知給付服務費契約書之內容，被上訴人亦未交付給付服務費契約書副本予上訴人，否則上訴人與謝昆伯在106年1月5日簽訂買賣契約，距離給付服務費契約書有效期間106年2月10日，僅1個月又5日，如上訴人知道契約內容，大可於106年2月10日之後再與謝昆伯成立買賣契約。被上訴人未盡告知及交付義務，致上訴人無消費者保護法所定消費者審閱期之保障，顯失公平，故不可歸責上訴人違約。證人楊鈞堯為被上訴人之員工，且為系爭契約之承辦人員，其未賦予上訴人審閱期，可能遭被上訴人責難，且可能無法領取相關業務獎金，故其於本件具利害關係，證詞有袒護被上訴人之嫌。又系爭不動產買賣價金高達1,800萬元，被上訴人無正當理由不提出兩造簽立系爭契約監視錄影畫面，違反最高法院98年度台上字第168號判決意旨，依民事訴訟法第345條規定，無採信楊鈞堯證詞之必要等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人38萬元及法定遲延利息，並駁回被上訴人其餘之訴。被上訴人就其敗訴部分（張芳蓉部分）未上訴，張芳蓉雖提起上訴，但因無上訴利益，而撤回上訴，是就張芳蓉部分已告確定。上訴人就原審命其給付部

分不服，提起上訴，其上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議兩造不爭執事項暨簡化爭點為：

(一)兩造不爭執之事項：

1.上訴人於105年11月23日委託被上訴人居間仲介購買謝昆伯所有坐落「台南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○地」，並提出願以1,900萬元購買之要約書，該要約之有效期間為105年12月10日。

2.兩造於105年11月23日簽訂「買方給付服務費承諾書」，約定被上訴人居間仲介上訴人購買系爭不動產契約成立時，上訴人同意給付買賣總價款百分之2之服務報酬予被上訴人，以現金一次付清；並約定上訴人或其配偶、二等親內之親屬於賣方委託期間屆滿後2個月內，就上開房地與賣方成交時，上訴人同意視為被上訴人已完成居間仲介之義務，上訴人仍應給付原約定之服務報酬予被上訴人。嗣後因價格因素，謝昆伯與上訴人就系爭不動產買賣契約未成立。

3.謝昆伯與上訴人之配偶即張芳蓉就系爭不動產於106年1月5日簽訂買賣契約，買賣價金1,900萬元，已於106年1月19日完成所有權移轉登記。

4.上訴人於105年11月23日簽立之要約書上方另有手寫記載「委託人已充分瞭解契約之內容，並同意不行使三日審閱權」等語，另「買方給付服務費承諾書」、「不動產買賣意願書」則無上開記載。

5.被上訴人於105年11月23日交付上訴人「要約書」、「買方給付服務費承諾書」、「不動產買賣意願書」，並由上訴人當天於上開文件簽名。

6.被上訴人員工鄭羽倩曾撥打電話給上訴人，雙方之對話內容如原證4。

(二)兩造爭執之事項：

- 01 1.被上訴人未給予上訴人審閱期間，於交付「買方給付服務費
02 承諾書」當日即由上訴人簽名，該承諾書是否有效？
03 2.被上訴人依系爭契約請求上訴人侯健生給付居間報酬即買賣
04 總價款百分之二即38萬元（計算式：1,900萬元×2%=38萬
05 元），是否有理由？

06 五、得心證之理由：

07 (一)兩造簽立給付服務費契約，並無民法第247條之1第3款規定
08 顯失公平應為無效之情形，係屬有效。

09 上訴人抗辯，兩造於105年11月23日簽立要約書、給付服務
10 費契約書，被上訴人並未賦予上訴人至少3日審閱期，亦未
11 逐條釋義予上訴人知悉契約內容，上開契約應屬無效，且上
12 訴人僅於要約書上方簽名同意不行使三日審閱權，上開要約
13 書、給付服務費契約書是二個獨立契約，縱認上訴人有放棄
14 要約書之審閱期，但並無放棄給付服務費契約書之審閱期，
15 給付服務費契約書仍應屬無效云云，為被上訴人否認。

- 16 1.經查，證人楊鈞堯（即負責承辦上訴人買賣不動產業務之銷
17 售員）到庭結證稱：「當初侯健生有找土地需求，我介紹一
18 些土地案件給他，然後學甲區的這塊土地他有興趣，就帶他
19 去看土地。【他有興趣的土地很多，我們帶他去看土地，侯
20 健生看過上開土地之後，有興趣購買之後才會簽署該兩份文
21 書。】……（問：簽署要約書等文書的時候，是否有將文書
22 內容逐一解說給侯健生？）有。（問：有無告知侯健生，若
23 系爭買賣契約成立，依照仲介契約要付百分之2的報酬？）
24 有。（問：有無將給付服務費契約書第3條內容向侯健生解
25 說？）【有特別再跟被告侯健生解說】。他聽完這個以後，
26 沒有特別表示，只說談的成再說。（問：依據消費者保護法
27 第11條規定，要給消費者一定審閱期間，是否將上開文書交
28 付給被告侯健生讓其審閱？）有。因為我們簽署完後，都有
29 副本交付給侯健生。（問：在簽署之前有無把契約先交付給
30 侯健生？）【侯健生當天來的比較臨時，表示有意願購買，
31 所以我們就將條文逐條解釋，侯健生也表示願意依照合約內

容履行。】當天侯健生才看到文書內容。（問：要約書左上
方有寫「委託人已充分瞭解合約內容，並同意不行使三日審
閱權，簽名侯健生」這些文字是否被告侯健生所親寫？）前
方委託人至審閱權那幾個字是我手寫的，後面簽名人是侯健
生親簽的，【他簽名之前我有告知他這些文字的意思，也表
示同意放棄三日審閱權。】（問：上開文字所稱「已充分瞭
解契約之內容，並同意不行使三日審閱權」是指哪些文書？
）就是【整份合約，包含買方給付服務費承諾書、要約書、
不動產買賣意願書。】侯健生放棄審閱權的是當天所簽的所
有文書。】……（問：被告侯健生是先買方給付服務費承
諾書、要約書簽名，還是先簽放棄審閱權？）是先買方給
付服務費承諾書、要約書簽名，【在逐條解釋後，才在放棄
審閱權那裡讓他簽名。】（問：依照公司作業程序，放棄審
閱權，會在每件文件上註明，還是只在一份文件上註明？）
看消費者是簽立要約書、或是不動產買賣契約書，只寫在這
兩份文件上，這兩份文書比較重要，所以不會將放棄審閱權
這幾個字寫在買方給付服務費承諾書上。……（問：侯健生
在簽立合約書、要約書時，被告是否知道他有審閱權？）當
下簽立合約書、要約書的時候，並沒有說明他有審閱權。【
侯健生說他沒有戴眼鏡看不清楚，所以我們逐條說明。】…
…（問：買方給付服務費承諾書、要約書、意願書，這三份
文件是釘在一起還是分開？）這三份文件是連在一起，簽署
完成後，才會把副本撕下來交給侯健生」等語（見本院卷第
155至159頁），由此可知，兩造簽立要約書、給付服務費契
約書時，上訴人因表示未攜帶眼鏡看不清楚，楊鈞堯即逐一
解說系爭契約內容予上訴人知悉，待上訴人簽署上開契約後
，楊鈞堯始於要約書上方以手寫方式，記載「委託人已充分
瞭解契約之內容，並同意不行使三日審閱權」等語後，再交
由上訴人簽名確認之過程，堪以認定。

2.次查，被上訴人因發現上訴人自行與謝昆伯就系爭不動產成
立買賣契約後，先以存證信函通知上訴人給付服務報酬，再

01 以電話連繫上訴人時，上訴人於電話中表示「……【其實買
02 賣這個服務費，當然大家都很內行，不會說是不懂這個事情
03 】，……從頭到尾是因為你們裡面有一個楊鈞堯，帶我去玉
04 井那邊看，因為這個人很客氣人很好，我滿喜歡這個楊先生
05 的，所以他突然跟我提議有一個學甲的土地，侯先生要不要
06 去看一下，我說好，……（被上訴人：您有跟楊先生講過這
07 個？）因為我站的住，不要講你們公司告我，我可以接受，
08 可是我不想出這條錢，我情緒感受非常差，【但是我有跟他
09 私下講，我說不管怎麼樣，私下這樣我包個紅包給你個人，
10 我自願的，】我願意，為什麼，因為你給我的感覺，很舒服
11 ……應該是有一張半還是兩張我不曉得，你們只給了我一張
12 而已，但是那半張坦白講我也有簽名，可是我不知道，那一
13 半張我看到的時候裡面有一條有寫，什麼買賣怎樣沒有兩個
14 月不可以那一條，這次傳給我的時候有那一條，但是我也沒
15 辦法辯駁，【你們說有給我，我也沒有法去辯駁】，但是事
16 實上我存在這邊只有一張。……我的感覺是這樣，但是楊鈞
17 堯那個他是有在幫我找，因為我還要買一間住宅的，透天的
18 ，我要40坪，有五樓有電梯的，我在找這種房子，我還買一
19 間，【如果楊鈞堯給我介紹的到，我還是會跟他買，因為這
20 個人給我的感覺，要賺錢就是要給這個人賺，】……」等語
21 ，此有兩造電話譯文在卷可稽（見原審調字卷第17至26頁）
22 。依上開對話內容，可知上訴人從事貨運輸業，且擬進行多
23 筆不動產買賣，是具備相當智識及社會經驗之人，依社會經
24 驗常情觀之，如楊鈞堯於上訴人簽立系爭契約時，未逐一解
25 說系爭契約相關約定內容及告知其同意放棄審閱期之意思，
26 並交付給付服務費契約書予上訴人，衡情兩造於電話對談時
27 ，上訴人應會向被上訴人投訴，楊鈞堯於簽約時，均未說明
28 契約內容，亦未交付給付服務費契約書，即要求其簽立文件
29 等語，而無對楊鈞堯之仲介服務為正面肯定之評價，並表示
30 願另包紅包或給予楊鈞堯另為房仲買賣機會之理。再者，房
31 仲業者投注勞力、時間、成本費用，媒介買賣方雙方成立不

動產買賣，其目的在獲取服務報酬，因此就悠關服務報酬取得事項之給付服務費契約書內容，自會詳加解釋，以避免將來請求服務報酬時產生爭議，而上訴人於上開電話對談中亦明白表示「其實買賣這個服務費，當然大家都很內行，不會說是不懂這個事情」等語，益證楊鈞堯證述在上訴人簽立給付服務費契約書前，已逐條加以解說，且就第3條關於買方之配偶、親屬與賣方成交時，視為被上訴人已完成居間仲介義務得請求給付服務報酬之約定，猶特別加以說明等情，實堪憑信。

3.再查，要約書、給付服務費契約書及不動產買賣意願書（上訴人選擇無庸先給付斡旋金之議價方式，故僅簽立要約書、而未簽立不動產買賣意願書）為三份相連之文件，上訴人既經楊鈞堯就上開三份文件逐一解釋內容，而選擇其中要約書、給付服務費契約書簽立，楊鈞堯方在要約書手寫加註「委託人已充分瞭解『契約』之內容，並同意不行使三日審閱權」等語，且該註記未特別記載僅限要約書，而是記載「契約」，足見上訴人在要約書上簽名同意放棄審閱期，其真意應是同意放棄105年11月23日該日簽立所有之契約之審閱期。基此，給付服務費契約書既經楊鈞堯逐條解說，上訴人已充分瞭解該契約內容，而行使審閱權後，復願放棄3日之審閱期間，實堪認定。上訴人抗辯僅有放棄要約書之審閱期，並無放棄給付服務費契約書之審閱期云云，並無可採。

4.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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1定有明文，而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告

不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。考之前開條文之立法意旨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，並為確保消費者之契約審閱權，爰明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。惟如企業經營者非以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利，且消費者於簽訂契約前業已充分瞭解契約內容或有其他審閱契約之機會，而同意放棄審閱權利者，則非法所不許（最高法院98年度台上字第168號判決參照）。經查，兩造簽立要約書、給付服務費契約書以電腦繕打部分，應屬定型化條款，至於手寫書立關於同意不行使三日審閱權部分，依證人楊鈞堯證述，當日上訴人臨時到被上訴人營業處所，表示有意願購買，並同意依系爭契約履行，才以手寫註明同意不行使三日審閱權等語，可認上訴人係為節省時間、爭取交易機會，自願放契約審閱權。又上開同意放棄審閱權，原非屬電腦繕打定型化契約條款，且上訴人於簽名同意放棄審閱權前，已充分瞭解契約內容，揆諸前開說明，上訴人同意放棄審閱權利者，即非法所不許，自難認已違反消費者保護法第11條之1規定。

5. 次按定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益，俾符平等原則（最高法院96年度台上字第1246號判決意旨參照）。又民法第247條之1之立法目的，即在於定型化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。至於所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言，始應適用衡平原則

之法理，以排除不公平之「單方利益條款」。經查，承前所述，上訴人基於個人社會經驗，對不動產仲介業收取服務報酬方式，業已知悉，且簽立系爭契約前，又經楊鈞堯逐一解說，如認給付服務費契約書約定內容對其不利，或需相當時間研議契約內容，自可拒絕放棄審閱期，要求將相關契約帶回審閱後，再行簽約，然上訴人為節省時間、爭取交易機會，自願放棄契約審閱權，依上開客觀情況，自難認上訴人有處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之不利益情形。再者，給付服務費契約書第3條約定，僅約定上訴人與出賣人委託期間屆滿後2個月內，自行成立買賣契約為限，上訴人始負給付報酬之義務，時間並未超過合理範圍，亦難認有加重上訴人責任而有顯失公平之情形。基此，上訴人抗辯給付服務費契約書第3條約定，有民法第247條之1第3款之顯失公平應為無效之情形云云，自屬無據，並無可採。

(二)上訴人依給付服務費承諾書第3條約定，應給付被上訴人38萬元及法定利息。

1.經查，依兩造簽立給付服務費承諾書第1條、第3條約定「1.不動產買賣契約成立時，立書人同意給付買賣總價款百分之二之服務報酬予受託人並以現金一次給付。…3.若立書人或其配偶、二等親內之親屬於賣方委託期間屆滿後二個月內，就上開房地與賣方成交時，立書人同意視為受託人已完成居間仲介之義務，立書人仍應給付原約定之服務報酬予受託人。」等語，上開契約第3條並無顯失公平應認無效之情形，業經認定如上，則上訴人自應受上開契約內容拘束，依第2、3條約定計算方式給付服務報酬。

2.次查，上訴人以其配偶張芳蓉名義買受系爭不動產時間，仍在謝昆伯委託被上訴人銷售期間，且雙方成交價格即為上訴人委託被上訴人居間斡旋期間之出價1,900萬元等情，業據證人黃暄茗（即謝昆伯之配偶）到庭證述無訛（見本院卷第137、142頁），復為上訴人所不爭執，則被上訴人依給付服務費契約第3條約定，請求上訴人給付38萬元（計算式：1,9

00萬元 $\times 2\% = 38$ 萬元)，及自起訴狀繕本送達翌日即106年12月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，洵屬有據，應予准許。

(三)至於，被上訴人除依給付服務費契約書請求上訴人給付服務報酬外，且主張上訴人與張芳蓉有共同侵權行為，並依侵權行為損害賠償法律關係為請求權之競合，則被上訴人對於上訴人本於複數之請求權，合併起訴，各訴並無先位後位之別，而其訴之聲明則為單一，此即重疊之合併，此種合併，訴之聲明僅有一個，法院僅得以一個裁判為之，如其中一訴為有理由時，即得為被上訴人勝訴之判決，無庸就各個法律關係逐一准駁（最高法院95年度臺上字第2823號判決意旨可資參照）。本院認被上訴人依給付服務費契約書請求上訴人給付服務報酬，既為有理由，被上訴人另為主張之請求權基礎即民法第184條向上訴人請求部分，已毋庸審究，附此說明。

六、綜上所述，兩造簽立給付服務費契約，既屬有效成立，上訴人自應受上開契約約定所拘束。從而，被上訴人依給付服務費契約請求上訴人給付服務報酬38萬元，及自106年12月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不再一一論述，附此敘明。

八、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	108	年	3	月	28	日
			民事第四庭	審判長	法官	李杭倫			
					法官	林勳煜			
					法官	田幸艷			

01 以上正本係照原本作成。

02 本件不得上訴。

03 中 華 民 國 108 年 4 月 2 日

04 書記官 周怡青