

# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第673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

複代理人 張豐守律師

被上訴人 安成不動產仲介有限公司

法定代理人 黃証洋

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，上訴人對於民國108年10月31日臺灣臺中地方法院108年度訴字第696號第一審判決提起上訴，本院於109年4月8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：訴外人○○集團旗下子公司○○商意式○○離岸商業服務有限公司台灣分公司（下稱○○離岸公司）自民國106年1月起，由被上訴人員工李○○陸續帶看多筆租賃廠房，然因遍尋不著合適廠房後轉租為買，使被上訴人有機會將上訴人欲出售之臺中市○○區○○段○○○○號、面積2,252平方公尺（約681坪）媒合給○○集團。兩造於106年3月8日簽訂不動產出售委託書，被上訴人為完成上訴人委託義務，多次前往○○集團與公司代表協談，克服營建、法務單位及其承辦代書之要求與意見，並協助上訴人與○○集團法律團隊審閱文件，達成如賣方同意買方議價之價格時，反悔不賣須賠償買方所交付斡旋金兩倍之違約金，以確定賣方能依承諾出售不動產；如賣方要求議價之金額與委託金額合致時，買方承諾履約並提出高額達新臺幣（下同）600萬元之斡旋金，議價成功後買賣雙方反悔賠定等約定完成簽認。本件買方出價27.5萬元已達上訴人底價，符合系爭不動產出售委託書第7條「買方出價達甲方底價」應給付系爭土地總價金

01 1%計算服務費之要件，核計服務費為1,872,750元，故被上  
02 訴人自得請求上訴人依不動產出售委託書第7條約定給付服  
03 務費用。另依同條約定，在買方出價達賣方底價或交易完成  
04 ，不論有無簽立買賣書面契約，上訴人依該約定均應給付上  
05 開1%之服務費用等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人1,87  
06 2,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
07 百分五計算之利息；願供擔保請准予宣告假執行。

08 二、上訴人則以：系爭委託書第7條後段約定，業已表明在「因  
09 可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等  
10 ），致買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約」之情，被  
11 上訴人始得請求服務費，本件嗣後係因○○離岸公司不願購  
12 買系爭土地，故上訴人與○○離岸公司並未就系爭土地成立  
13 買賣契約，從而依系爭委託書第7條之約定，上訴人自無給  
14 付服務費用之義務。被上訴人為不動產仲介有限公司，以居  
15 間為業，本應就其居間業務之成敗負經營之責。被上訴人如  
16 於所居間之不動產契約成立前，已為買賣雙方磋商、協調而  
17 已支出之成本及人事等相關費用，於買賣不成立時，自應視  
18 為被上訴人經營居間業務之風險，並不當然應由委託之一方  
19 即上訴人負擔，本件係因○○離岸公司不願購買系爭土地，  
20 非可歸責於上訴人，被上訴人起訴主張，亦與民法第565條  
21 、第568條第1項、第569條第1項規定不符。退萬步言，本件  
22 上訴人並未與○○離岸公司簽訂不動產買賣書，縱取得600  
23 萬元之違約金，但與不動產出售價格差距過大，依民法第57  
24 2條之規定，本件原約定之報酬1,872,750元，較被上訴人所  
25 任勞務之價值，為數過鉅失其公平，應予酌減等語，資為抗  
26 辯。

27 三、原審審理後，命上訴人給付被上訴人1,872,750元及法定遲  
28 延利息，並依兩造陳明為附條件准、免假執行之宣告。上訴  
29 人不服，提起上訴，其聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部  
30 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴  
31 人答辯聲明：上訴駁回。兩造於本院補充陳述略以：

01 (一)上訴人部分：

02 被上訴人請求之服務報酬，應以買賣契約訂立為條件，系爭  
03 不動產出售委託書第7條約定：「…並於簽訂不動產買賣書  
04 之同時給付…」之給付服務費的「條件」並未成就，上訴人  
05 復無違反誠實信用原則之例外情事，應無給付服務費用之義  
06 務。被上訴人向買方誣稱上訴人之底價為每坪28萬元，而以  
07 27.5萬元議價成功等情，有違誠信亦恐需負擔刑事責任。系  
08 爭不動產出售委託書為定型化契約，其第7條之約定違反消  
09 費者保護法（下稱消保法）第11條之1第3項、第12條第1項  
10 、第17條第4、5項等規定，應屬無效，被上訴人之請求，為  
11 無理由。

12 (二)被上訴人部分：

13 ○○離岸公司出價已達上訴人之底價，上訴人即負有支付服  
14 務費用之義務。本件既非以「交易成立」為請求，自不可能  
15 於簽立不動產買賣書之「同時」為支付，應認給付未定期限  
16 ，自得由被上訴人定期催告後為給付。系爭不動產出售委託  
17 書非為定型化契約，其第7條約定並無違反消保法相關規定  
18 無效之情形。

19 四、兩造不爭執及爭執事項：（見本院卷第99、100頁）

20 (一)不爭執事項

21 1.兩造於106年3月8日簽立不動產出售委託書，約定由被上訴  
22 人受專任委託出售上訴人所有坐落臺中市○○區○○段○○○  
23 ○號、面積2252平方公尺（約681坪）土地【系爭土地】，  
24 委賣底價1億9仟萬元，並於契約第7條約定：「買方出價達  
25 甲方（即上訴人）底價或交易成功時，甲方應支付以出售總  
26 價額百分之一計（稅金外加）計算的服務費用於乙方（即被  
27 上訴人），並於簽訂不動產買賣書之同時支付。因可歸責於  
28 甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），至買  
29 賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開  
30 服務費」。

31 2.被上訴人與訴外人○○離岸公司於106年4月11日簽立買賣議

01 價委託書，由○○離岸公司同意以每坪27萬5000元作為購買  
02 系爭土地之要約單價，並委託被上訴人代為議價，並交付  
03 600萬元斡旋金支票予被上訴人。

04 3.上訴人於106年4月13日簽立「賣方同意出售確認」，由上訴  
05 人同意並確認以每坪27萬5000元之價格（即總價1億8727萬  
06 5000元）出售予訴外人○○離岸公司台灣分公司，並收取○  
07 ○離岸公司上開600萬元支票。

08 4.嗣因訴外人○○離岸公司確定表示不簽約，經上訴人以郵局  
09 存證信函催告後沒收上開600萬元。

10 5.被上訴人前訴請訴外人○○離岸公司給付服務費事件，經原  
11 法院106年度訴字第2294號判決駁回其訴確定。

12 (二)爭執事項

13 1.本件不動產出售委託書之約定是否為定型化契約？有無違反  
14 消保法之規定？

15 2.被上訴人請求之服務報酬是否須買賣契約訂立為條件？

16 3.被上訴人請求之服務報酬是否過高而應予酌減？

17 4.被上訴人依據不動產出售委託書第7條請求上訴人給付服務  
18 費用187萬2750元，有無理由？

19 五、本件不動產出售委託書之約定是否為定型化契約？有無違反  
20 消保法之規定？

21 (一)上訴人主張被上訴人為專業不動產仲介公司，系爭不動產出  
22 售委託書為被上訴人為與多數消費者訂立同類契約之用，所  
23 提出預先擬定之契約條款，屬定型化契約，有消保法之適用  
24 等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。查，按消費者，  
25 係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。而企  
26 業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提  
27 供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業經營者間  
28 就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條款，係指  
29 企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提  
30 出預先擬定之契約條款。此觀諸消保法第2條第1款、第2款  
31 、第3款、第7款等規定即明。本件兩造因成立系爭委託契約

而簽訂系爭不動產出售委託書，約定由被上訴人為上訴人仲介銷售系爭土地，倘系爭土地經買方出價達上訴人底價或交易成功時，上訴人應給付被上訴人服務費等情，為兩造所不爭執（見上四之(一)第1.點所載）。職是，兩造間之系爭委託契約係屬消費關係，系爭不動產出售委託書之約定，係屬消保法第2條第7款之定型化契約條款，堪予確定。被上訴人辯稱：系爭委託契約非為定型化契約云云，要非可取。

(二)上訴人另主張系爭不動產出售委託書並無契約審閱期間3日之約定，違反消保法第11條之1第1、3、4項規定，系爭不動產出售委託書第7條約定不構成契約內容，被上訴人自不得提出本件請求云云。惟查，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。消保法第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。惟審閱期間條款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契約無效。且消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而

選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚無不可。觀諸兩造所簽署之系爭不動產出售委託書，其開頭即約定「本委託書簽署前，確實經過委託人審閱全部條款內容無誤」，並經上訴人法定代理人簽名（見原審卷第23頁），足認上訴人於簽約前已瞭解契約之內容，其事後再主張被上訴人違反消保法第11條之1規定，抗辯系爭不動產出售委託書第7條約定不構成契約內容云云，洵屬無據。

(三)至上訴人主張被上訴人與訴外人○○離岸公司約定仲介服務報酬應經系爭土地買賣雙方簽署土地買賣契約後，始得請求，卻於本件主張不需簽署土地買賣契約即得請求，對契約解釋先後不同，實有違平等互惠原則及誠信原則，依消保法第12條第1項、第2項第1款規定，系爭不動產出售委託書第7條約定應屬無效云云。然查，按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推定其顯失公平，消保法第12條第1項、第2項第1款定有明文。又定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：1.當事人間之給付與對待給付顯不相當者。2.消費者應負擔非其所能控制之危險者。3.消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。4.其他顯有不利於消費者之情形者。亦為消保法施行細則第13條、第14條所明定。從而，定型化契約之條款是否違反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效。被上訴人與訴外人○○離岸公司間買賣議價委託書，約定渠等間仲介服務報酬應經系爭土地買賣雙方簽署土地買賣契約後，始得請求乙節，乃該契約當事人即被上訴人與訴外人○○離岸公司基於契約自由原則，於

不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方合意自由決定之內容，基於債權相對性原則，要與上訴人無涉，上訴人未就本件兩造間系爭不動產出售委託契約第7條約定，有何給付與對待給付顯不相當、或上訴人應負擔非其所能控制之危險、或上訴人違約時應負擔顯不相當之賠償責任等不利於上訴人之情形加以說明並舉證證明之，徒以被上訴人與訴外人○○離岸公司間買賣議價委託契約之約定，指摘本件系爭不動產出售委託契約第7條違平等互惠原則及誠信原則，顯失公平應屬無效云云，顯無理由。

(四)上訴人復主張系爭不動產出售委託書第7條約定，違反中央主管機關內政部公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第7條沒收定金之處理規定，與消保法第17條第4、5項等規定有違，應屬無效云云。經查，按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條定有明文。基於契約自由原則，除契約內容有違公序良俗或強行法之規定外，應肯認雙方同意其等所簽訂契約內容之效力。而內政部公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」應認屬「範本」之性質，係內政部提供受託媒介銷售不動產業者，擬定此類定型化契約時參考之資料。故基於契約自由之原則，若不動產委託銷售契約書將該範本之條文內容直接約定於契約書內，自有拘束契約當事人之效力，若未將範本內之條文約定於契約書內，則契約當事人間自無可能對於契約書記載內容以外之事項，達成意思合致，自非屬於契約內容之一部分，而無拘束契約當事人之效力。本件兩造間所簽訂之系爭不動產出售委託書，固無如上開應記載事項第7條沒收定金之處理之約定，惟系爭不動產出售委託書第7條約定即為上開應記載事項第5條服務報酬之約定（見本院卷第91頁、原審卷第24頁），則兩造自應受系爭不動產出售委託書約定之拘束。又觀「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」內容（見原審卷第89至94頁），除壹、應記載事項第1

點就契約審閱期間，有違反之法效果之明文外，其餘各點對於違反之法效果並未明文，而上訴人所據以抗辯之第7點亦然。故上訴人僅因兩造間之系爭不動產出售委託契約未具上開內容而抗辯系爭不動產出售委託書第7條約定無效，尚屬無據，難認為有理由。

六、被上訴人請求之服務報酬是否須買賣契約訂立為條件？

(一)居間者，乃當事人約定，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。又居間人於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條固有明文。惟當事人本其契約自治原則，在不違反強制規定或違背公序良序，自得特別約定符合渠等契約目的之契約條款。而查，兩造於106年3月8日簽立之不動產出售委託書第7條約定：「買方出價達甲方（即上訴人）底價或交易成功時，甲方應支付以出售總價額百分之一（稅金外加）計算的服務費用於乙方（即被上訴人），並於簽訂不動產買賣書之同時支付。因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），至買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開服務費」。本件上訴人雖辯稱：訴外人○○離岸公司與上訴人之買賣契約未成立，且未簽訂不動產買賣契約，不符合上開給付服務費用之事由等語。惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。最高法院17年上字第1118號民事裁判要旨參照。依據系爭不動產出售委託書第7條後段約明：「...因可歸責於甲方之事由（包括與買方合意後反悔不出售情形等），致買賣契約解除者，不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開服務費」，故在買方出價達賣方底價或交易完成，不論有無簽立買賣書面契約，上訴人依該約定均應給付上開1%之服務費用。且依第7條前段真意：在買方即訴外人○○離岸公司出價達上訴人之底價『或』交易成功時，上訴人應支付出售總價百分之一計算之服務費

01 用。倘若如上訴人所述須以買賣交易成立，始負給付服務費  
02 用之義務，又何必約定「或買方出價達甲方底價」之文字，  
03 及「不論有無簽訂書面契約，甲方仍應支付前開服務費。」  
04 。則依上開契約文字所指上訴人應給付服務費用之情形有二  
05 ：一、訴外人○○離岸公司出價達上訴人底價；二、交易成  
06 立時。上開約定無非係因買賣價金往往為買賣雙方最終且最  
07 重要之決定因素，原則上買方須完全了解系爭不動產之狀況  
08 後方願意出價，因此如「買方出價達甲方底價」時，顯示被  
09 上訴人關於系爭不動產買賣之相關事項、條件已為雙方進行  
10 一定程度之磋商，雙方價格已確定時，雙方契約已接近成立  
11 （如契約重要之點均已合致，亦得逕認契約業已成立），大  
12 多僅須再正式簽立不動產買賣契約，是本件於「交易成功」  
13 外，再約定「買方出價達甲方底價」為給付服務報酬之條件  
14 ，自不以最終契約成立為必要。且觀之訴外人○○離岸公司  
15 與被上訴人簽立之買賣議價委託書第1條(三)約定：甲方同意  
16 於簽署本委託書時一併交付幹旋金支票新台幣陸佰萬元整乙  
17 紙予乙方（即被上訴人），乙方應於與賣方依本委託書各項  
18 約定議價成功且賣方簽署本委託書所載之「賣方同意出售確  
19 認」，交付賣方收執。第2條(三)約定：「乙方發出議價成功  
20 通知後，甲方違約不買或不依本委託書約定履行者，賣方得  
21 沒收已收受之幹旋金支票作為甲方違反本委託書之約定」（  
22 見原審卷第26頁），則以如議價成功即由訴外人○○離岸公  
23 司支付高額之600萬元幹旋金，如買方反悔，上訴人即可全  
24 數沒收，足見兩造及訴外人離岸公司關於系爭不動產議價成  
25 功（即買方出價達賣方底價）乙節賦予相當期待及效力，益  
26 徵，本件兩造於約定不動產出售委託書第7條時，確有特別  
27 約定「買方出價達甲方底價」做為給付服務報酬之條件，而  
28 不須以事後成立契約為必要，應可認定。

29 (二)而查，依據被上訴人提出之上訴人於106年4月11日簽署之變  
30 更底價同意書記載：上訴人原約定每坪28萬元變更為每坪27  
31 萬元出售系爭土地（見原審卷第101頁，該日期誤載為105年

為兩造所不爭，本院卷第125頁）。另據訴外人○○離岸公司簽立之買賣議價委託書記載：「甲方即○○離岸公司願以下列買賣條件以及每坪新台幣貳拾柒萬伍仟元做為購買系爭土地之要約單價，委託乙方代為向賣方進行議價」（見原審卷第25頁），顯見訴外人○○離岸公司之出價已高於上訴人之底價甚明，符合兩造不動產出售委託書第7條：「買方出價達甲方底價」之情形，則應認被上訴人請求服務費用之條件已成就，上訴人自有給付之義務。又雖然於不動產出售委託書第7條約定：「於簽訂不動產買賣書之同時支付」，惟此應指交易成立之情形，本件交易未成立，亦無簽訂買賣契約，自不可能於簽立不動產買賣書時支付，而應認給付未定期限，由被上訴人定期催告後給付。從而，被上訴人請求之服務報酬不須以買賣契約訂立為條件。

七、被上訴人請求之服務報酬是否過高而應予酌減？

上訴人雖又抗辯，本件約定之報酬，較被上訴人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平，請求依據民法第572條酌減等語。按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。民法第572條前段定有明文。惟按不動產買賣之居間仲介，以受託人受託後尋覓適當買主、從中磋商雙方買賣價格、條件，並積極促成交易為其主要任務，此亦為收取報酬最重要之對價因素。此勞務付出之價值，與所約定之報酬相較，必須有相當差距而認失其公平時，始得依其情形予以酌減。又對於酌減之理由及其有利事證，應由主張之債務人負舉證之責。本件被上訴人已磋商完成雙方願買及願賣之價格，且兩造約定之報酬為總價之百分之一，並未逾一般仲介行情；再者，本件買賣嗣因訴外人○○離岸公司違約不買，經上訴人催告期滿後沒收已收受之斡旋金支票面額600萬元，上訴人旋再以被上訴人所促成之每坪單價27萬5千元出售系爭不動產，有被上訴人提出之土地謄本及內政部不動產交易實價查詢服務網資料可參（見本院卷第48-14至48-18頁），亦證被上訴人所

任勞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形亦然。上訴人辯稱服務報酬過高而應予酌減云云，為被上訴人所否認，且未提出相當之舉證及說明，則上訴人所為抗辯，自屬無據。

八、被上訴人依據不動產出售委託書第7條請求上訴人給付服務費用187萬2750元，有無理由？

本件依系爭不動產出售委託書第7條：「買方出價達甲方底價」之情形，被上訴人請求服務費用之條件已成就，上訴人自有給付之義務，已認定如前，則依據上訴人在106年4月13日簽立之「賣方同意出售確認」之書面（見原審卷第29頁），確認以每坪27萬5000元之價格，即總價1億8727萬5000元出售，故被上訴人依據系爭不動產出售委託書第7條，請求上訴人支付出售總價百分之一即187萬2750元之服務費用，自屬有據。

九、綜上所述，本件上訴人抗辯系爭不動產出售委託書為定型化契約，違反消保法規定而無效，為不足採，被上訴人主張本件不以訂立系爭買賣契約為給付服務費之條件，尚屬可信。從而被上訴人依不動產出售委託書第7條之約定，請求上訴人給付服務費用187萬2750元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月15日起（見原審卷第51頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

中 華 民 國 109 年 4 月 29 日  
民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 蔡 秉 宸  
法 官 許 旭 聖  
法 官 王 重 吉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，

其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王麗珍

中 華 民 國 109 年 4 月 29 日