

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第308號

原告 世界不動產有限公司

法定代理人 鄭秀月

訴訟代理人 林亮宇律師

上列一人

複代理人 張馨尹律師

李承哲律師

訴訟代理人 王雲玉律師

被告 凱勝綠能科技股份有限公司

法定代理人 孫正強

訴訟代理人 張慶宗律師

複代理人 陳逸律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年6月6日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣3,584,000元，及自民國112年6月10  
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣1,195,000元為被告供擔保  
後，得假執行；但被告如以新臺幣3,584,000元為原告預供  
擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人  
或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第170  
條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，  
民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件  
被告之法定代理人原為陳怡仁，於本院審理中因董事長改選  
先後變更法定代理人為林正庸、孫正強，而聲明承受訴訟，  
有聲明承受訴訟狀、經濟部商工登記公示資料、民國112年7

01 月24日經授商字第11230140410號函、股份有限公司變更登  
02 記表等附卷為憑（本院卷一第71至77、81至97頁），核與前  
03 述規定相符，應予准許，先為說明。

04 二、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
05 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
06 條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原  
07 告新臺幣（下同）3,584,000元，及自111年12月28日起至清  
08 償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於本院審理時減縮  
09 利息起算日，自民事起訴狀繕本送達翌日即112年6月10日起  
10 至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷一第31  
11 頁、卷二第28頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，依前述  
12 規定，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)被告委託原告代理銷售坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○段  
16 ○○○○○地號等2筆土地，及坐落前述土地上即門牌號碼  
17 嘉義縣○○鄉○○村○○○○區○路00號建物（下合稱系爭  
18 不動產），兩造於111年7月22日簽訂不動產一般委託銷售契  
19 約書（下稱系爭銷售契約），約定如不爭執事項1.所示事項  
20 及內容；經原告居中覓得訴外人安東貿易股份有限公司（下  
21 稱安東公司）有意購買系爭不動產，並由安東公司與被告於  
22 111年11月2日簽訂不動產買賣意向書（下稱系爭意向書）約  
23 定如不爭執事項2.所示事項及內容。嗣兩造於111年11月4日  
24 簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約）約定  
25 如不爭執事項3.所示事項及內容。原告於同日將不動產買賣  
26 意願書、權益確認書、要約書交由安東公司攜回，嗣於同年  
27 11月22日，兩造與安東公司簽訂前述不動產買賣意願書（下  
28 稱系爭買賣意願書），原告與安東公司簽訂前述權益確認  
29 書、要約書（下各稱系爭權益確認書、要約書），被告則與  
30 安東公司簽訂特約事項（下稱系爭特約事項）附於系爭要約  
31 書後，並約定如不爭執事項4.、5.所示事項及內容，安東公

01 司並交付原告幹旋金之票面金額1,433萬6,000元支票。

02 (二)又兩造簽訂系爭專任契約前，已有事先簽訂系爭銷售契約，  
03 系爭專任契約雖有「契據編號」及「契約審閱期間」之記  
04 載，惟系爭專任契約條款，除第6條外，均與系爭銷售契約  
05 相同，且係因被告要求調降服務報酬比例，兩造復簽訂系爭  
06 專任契約，系爭專任契約之委託價格7億1,680萬元，亦係按  
07 被告要求之銷售金額；再者，兩造如附表一所示已進行多次  
08 磋商，可認系爭專任契約並非原告預先擬定之契約條款，被  
09 告對於系爭專任契約之條款於多次磋商過程中均已知悉，更  
10 自承系爭專任契約係基於系爭意向書，可見並未有雙方實力  
11 不對等或資訊突襲之疑慮，故系爭專任契約非定型化契約。  
12 縱使系爭專任契約為定型化契約，惟系爭專任契約第5條約  
13 定服務報酬比例數值「0.5」係手寫填上，並非電腦打字，  
14 且第6條約款緊鄰第5條，被告對於個別磋商之第5條必於簽  
15 訂過程中詳細討論及閱讀，則不可能忽略緊鄰第5條之第6條  
16 條款，則被告對於系爭專任契約第5條、第6條等約定，均已  
17 充分審閱，可構成契約內容。

18 (三)依系爭意向書第4條之約定，及被告頻繁更動管理高層、財  
19 務暨會計主管，甚至遭負責簽證財報之會計事務所主動終止  
20 委任，可合理推論被告財務與資金調度已出現嚴重問題，而  
21 系爭不動產之居間買賣係被告基於公司資金調度出現嚴重問  
22 題而有急迫需求，且係因被告要求調降服務報酬，兩造始重  
23 新簽訂系爭專任契約，而兩造協商過程，如前所述，係基於  
24 互信，連續進行，並以新約補充舊約之方式進行簽約，並非  
25 單次簽訂定型化契約一方無充分審閱期間之情形，更遑論兩  
26 造訂約過程均係在被告公司，被告法務人員均有在場，兩造  
27 簽立之契約，被告均已具備充分審閱能力，且詳細審閱，被  
28 告辯稱其受迫於資金壓力未有充分審閱期間等語，顯悖於事  
29 實。被告抗辯系爭專任契約違反消費者保護法（下稱消保  
30 法）第11條之1第1項審閱期間之規定，依消保法第11條之1  
31 第3項規定，定型化契約條款不構成契約內容而無效等情，

01 不僅違背誠信原則，更係權利濫用，並無理由。故被告與安  
02 東公司間系爭不動產之買賣契約已視為成立，原告得請求服  
03 務報酬：

- 04 1. 依系爭意向書以觀，安東公司與被告已就出售條件及出價7  
05 億1,680萬元達成合意，且該出售條件及出價已達系爭買賣  
06 意願書買方即安東公司之委託價格，且系爭買賣意願書已有  
07 斡旋金之約定，依系爭專任契約第10條、系爭買賣意願書第  
08 4條等約定，被告與安東公司間系爭不動產買賣契約視為有  
09 效成立。
- 10 2. 系爭意向書係由安東公司與被告簽訂，關於系爭不動產買賣  
11 契約爭議，基於契約相對性，系爭意向書不拘束非為契約當  
12 事人之原告，故被告以系爭意向書辯稱系爭不動產買賣契約  
13 並未成立，並不可採。另系爭權益確認書係原告與安東公司  
14 就買方之服務報酬之特別約定，與賣方即被告無涉，被告不  
15 得以此作為兩造間服務報酬之解釋。原告係系爭不動產居間  
16 人，依系爭專任契約為被告覓得買方安東公司，並為被告與  
17 安東公司斡旋，促成安東公司與被告就系爭不動產買賣價金  
18 7億1,680萬元達成合意，買賣契約視為有效成立，故被告應  
19 依系爭專任契約第10條第2項約定，依第5條約定之報酬給付  
20 予原告。
- 21 3. 系爭專任契約第20條特約條款第1項約定「最終出售價格須  
22 由111年12月21日股東臨時會決議通過」，係基於公司法第1  
23 85條第1項規定，考量被告公司內部程序進行，及避免系爭  
24 不動產買賣事後受非議，而經被告要求加註於第20條特約條  
25 款，不能作為被告無需給付報酬之解釋。縱將該項約定「股  
26 東臨時會決議通過」認定係被告與安東公司間買賣契約之停  
27 止條件，惟111年12月21日召開之被告股東臨時會（下爭系  
28 爭股東臨時會）之決議結果，係同意以不低於7.1億元之價  
29 格出售系爭不動產，雖同時授權董事會於客觀環境、市場狀  
30 況或事實需要而須修正時之全權處理權，惟此附帶決議指示  
31 僅係賦予董事會於細節、執行上之調整權限，並未變更股東

01 會同意以不低於7.1億元出售之決定。因此，就系爭不動產  
02 之處分案，於股東會特別決議作成之當時，即屬被告與安東  
03 公司間7億1,680萬元之買賣契約停止條件成就，買賣契約成  
04 立。

05 4.又被告既主張其與安東公司間買賣契約係附有「系爭股東臨  
06 時會決議不通過」之解除條件，則被告依公司法第185條第1  
07 項規定爭取系爭股東臨時會決議即應載明系爭不動產之出售  
08 條件、交易對象等交易上重要之點，惟觀之系爭股東臨時會  
09 議事錄，被告提送系爭不動產處分案卻就系爭不動產出售對  
10 象及買賣價金等重要資訊毫無記載，僅提請股東臨時會授權  
11 董事會於一定金額以上出售系爭不動產，使系爭股東臨時會  
12 決議未能集中一次性就「最終出售價格需由股東臨時會決議  
13 通過」為決議，顯然係架空系爭專任契約第20條第1項之約  
14 定，依民法第101條第2項規定（原告誤載為第1項規定），  
15 解除條件視為不成就，則被告與安東公司間買賣契約仍為有  
16 效。

17 5.再者，不論系爭股東臨時會就系爭不動產之決議內容為何，  
18 僅係被告與安東公司間買賣契約之效力與履行，而原告既已  
19 履行系爭專任契約第10條第2項前段約定，覓得買方安東公  
20 司，並經安東公司同意被告委託出售系爭不動產之價格7億  
21 1,680萬元，則依該項約定，買賣契約視為有效成立，業如  
22 前述，故被告應按系爭專任契約第5條約定之服務報酬即358  
23 萬4,000元（計算式：7億1,680萬元 $\times$ 0.5% = 358萬4,000  
24 元）給付原告作為違約金。

25 (四)況縱認被告與安東公司間就系爭不動產之買賣契約並未成  
26 立，惟被告於系爭專任契約委託期間，有附表二所示委託信  
27 義全球資產公司（下稱信義公司）出售系爭不動產之違反系  
28 爭專任契約第6條約定之事實，原告得依該條約定，請求被  
29 告給付違約金358萬4,000元。

30 (五)又系爭專任契約之居間報酬經被告要求已從買賣價金之2%調  
31 降為0.5%，則第6條違約金比照居間報酬之約定，顯較一般

01 之不動產委託銷售契約約定之2%為低，故系爭專任契約之違  
02 約金約定並無過高之情事。再者，觀之附表一兩造磋商過  
03 程，原告覓得安東公司此買主後，積極周旋於買賣雙方，替  
04 買賣雙方磋商、帶看等如附表一之居間義務履行事件，已付  
05 出相當龐大之心力，並爭取高額價金，被告係在原告不知情  
06 下自行與安東公司簽訂系爭意向書，並達成價金共識，否定  
07 原告居間仲介之努力，主張原告於居間過程無支出重大居間  
08 成本，應酌減違約金，實已違誠信，故被告主張酌減違約  
09 金，應無理由等語，為此，請求就系爭專任契約第5條(第10  
10 條第2項)、第6條規定，擇一為有利原告之判決，並聲明：  
11 1.被告應給付原告3,584,000元及自112年6月10日起至清償  
12 日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣  
13 告假執行。

## 14 二、被告則以：

15 (一)系爭專任契約違反消保法第11條之1第1項之審閱期間規定，  
16 故系爭專任契約第6、10條有關違約金部分的條款不構成契  
17 約內容：

18 1.原告係以提供仲介服務為營業之企業經營者，被告依系爭專  
19 任契約接受原告提供之仲介服務，與原告成立消費關係，本  
20 件有消保法之適用。依系爭專任契約以觀，契約上記載「永  
21 春不動產不動產專任委託銷售契約書」、「契約書電腦編  
22 號：NO.0000000」等語，可見該契約以打字列印之內容係原  
23 告與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約  
24 條款，應為消保法第2條第7款所定之定型化契約條款，而系  
25 爭專任契約係以此等電腦列印之預先擬定之定型化契約條款  
26 作為其契約之大部分內容，兩造雖就委託銷售標的、委託價  
27 格、服務報酬及委託期間等契約必要之點個別約定，並以手  
28 寫方式記載於系爭專任契約上，並於第20條尚設置有特約條  
29 款，可見系爭專任契約係由原告所預先擬定之定型化契約條  
30 款，及兩造個別磋商條款構成其內容，仍屬消保法第2條第9  
31 款所定之定型化契約。且系爭專任契約首頁載明「依據內政

01 部公告：本契約審閱期間為三日以上，違反前述規定者，該  
02 條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約內  
03 容」等語，足證系爭專任契約為定型化契約。原告援引臺灣  
04 高等法院97年度消上字第1號、臺灣高等法院臺中分院108年  
05 度上字第673號等民事判決之事實與本件事實不同，無從比  
06 附援引。

07 2.系爭專任契約記載「本契約於111年11月4日經委託人攜回審  
08 閱3日。」等語，惟系爭專任契約簽約日期及所附「標的現  
09 況說明書」之填表日期均係111年11月4日，且原告亦自承兩  
10 造係於111年11月4日簽立系爭專任契約，即原告於111年11  
11 年4月提出系爭專任契約之定型化契約條款予被告後，被告  
12 於同日在契約用印，原告未預留合理契約審閱期間，供被告  
13 充份瞭解契約內容，且被告亦未自願放棄行使契約審閱權  
14 利。且原告自承系爭專任契約第6條違約金條款與系爭銷售  
15 契約不同，故被告簽訂系爭專任契約時，並未充分審閱、理  
16 解系爭專任契約第6條違約金條款內容，原告違反消保法第1  
17 1條之1第1項規定，系爭專任契約之定型化條款，依消保法  
18 第11條之1第3項規定，均不構成該契約之內容，故系爭專任  
19 契約第6、10條等定型化條款不構成系爭專任契約內容。

20 3.原告提出原證16照片及原證17對話紀錄，主張被告知悉系爭  
21 銷售契約內容等情。惟被告否認前述照片及對話紀錄形式上  
22 真正，縱兩造有履勘託售標的、協議委託銷售價格及服務報  
23 酬之事實，亦僅與系爭專任契約及一般銷售契約以手寫記載  
24 之個別磋商條款約定內容有關，與原告預先擬定之定型化契  
25 約條款內容無涉，無從以此推知被告已知悉或明瞭系爭專任  
26 契約關於第6、10條之定型化契約條款內容。原告公司未提  
27 供三日之審閱期間，復未就第6條違約金條款之內容向被告  
28 特別說明，亦未證明其已使被告知悉系爭專任契約第6條違  
29 約金之特別義務，僅空言泛稱該條款在視線範圍，被告公司  
30 已有充分審閱之機會，除無證據足實其說外，更與審閱期間  
31 之立法目的不合，被告主張原告違反消保法審閱期規定，並

01 未違反誠信原則。

02 4.縱使被告係因急迫需求而簽訂系爭專任契約，無從立即審閱  
03 全部定型化契約條款，以被告簽訂系爭專任契約時，公司高  
04 層異動頻繁等顯現之各種跡象，適足證明被告公司實際上必  
05 須依系爭專任契約所約定3日之契約審閱期，使被告公司得  
06 以審閱系爭專任契約之定型化契約條款，未料原告明知上  
07 情，仍未遵守系爭專任契約關於契約審閱期之約定，竟於交  
08 付系爭專任契約時，立即與被告簽約，且原告亦未就系爭專  
09 任契約與系爭銷售契約間，不同之契約義務及違約處罰條  
10 款，向被告詳為說明，刻意規避契約審閱期間之約定，使被  
11 告不及審閱，而簽立系爭專任契約第6條等定型化條款加重  
12 消費者義務之不利益，被告依消保法規定主張系爭專任契約  
13 之定型化契約條款，不構成兩造契約內容，於法有據。

14 5.原告雖提出原證24至27之對話紀錄影本，在原告無法證明為  
15 真正前，並無實質證據力，且前述對話紀錄係就系爭銷售契  
16 約之對話，尚無法證明原告是否已遵守系爭銷售契約之審閱  
17 期間，就更無法證明原告是否確有遵守系爭專任契約審閱期  
18 間；況原證27對話紀錄及原證29之111年11月22日錄音及譯  
19 文，均係兩造簽立系爭專任契約後，與消保法審閱期間之規  
20 定及系爭專任契約審閱期間約定不符，且原證27之對話紀錄  
21 無法證明原告有向被告逐條說明之事實，原證29之錄音譯文  
22 內容中，並未提及系爭專任契約內容，故原告並無法以此證  
23 明被告簽立系爭專任契約前已審閱契約中定型化契約條款。  
24 至於被告111年11月8日召開董事會，僅與系爭專任契約第20  
25 條特約條款約定之內容有關，與系爭專任契約之定型化契約  
26 條款無涉。

27 (二)原告主張其已履行系爭專任契約第10條第2項之約定，並無  
28 理由：

29 1.系爭意向書僅係被告與安東公司簽訂之買賣預約，依系爭意  
30 向書第4條約定，可知雙方合意以被告股東臨時會決議通過  
31 作為成立買賣本約之停止條件，及以被告股東臨時會決議不

01 通過作為系爭意向書之解除條件；又依系爭專任契約第20條  
02 特約條款、系爭權益確認書（被告誤載為系爭買賣意願書）  
03 第5條特約事項、系爭特約事項第3條等約定以觀，可知系爭  
04 專任契約仍以系爭股東臨時會決議通過，作為安東公司與被  
05 告成立買賣系爭不動產本約之停止條件，並且同時以被告股  
06 東臨時會決議不通過作為系爭專任契約、系爭買賣意願書之  
07 解除條件。

08 2.被告依公司法第185條第1項第2款規定，將系爭不動產之出  
09 售案提請系爭股東臨時會決議，觀之系爭股東臨時會議事  
10 錄，就出售系爭不動產之理由及出售後公司營運政策之應  
11 對，均有詳為載明，並提出優世國際不動產估價師事務所出  
12 具之不動產鑑價報告供股東明瞭系爭不動產之市價，被告公  
13 司股東於系爭股東臨時會已取得決策是否出售系爭不動產之  
14 必要資訊，嗣系爭股東臨時會決議通過授權被告董事會須以  
15 客觀環境、市場狀況或事實需要，並以不低於7.1億元之出  
16 售價格作為出售系爭不動產之要件，並非同意被告與安東公  
17 司成立買賣契約，被告並無阻卻條件成就之故意，故系爭意  
18 向書、專任銷售契約書、權益確認書所約定「被告與安東貿  
19 易公司另行成立買賣本約」之停止條件並未成就，被告自無  
20 與安東公司再就系爭不動產成立買賣本約之義務，且系爭股  
21 東臨時會既決議不通過被告與安東公司成立買賣契約，則系  
22 爭專任契約、買賣意願書亦因解除條件成就失其效力，原告  
23 並未舉證被告有何阻卻條件之主觀故意及客觀行為存在，則  
24 原告主張依民法第101條第2項規定，解除條件不成就，顯屬  
25 無據。故原告不得依系爭專任契約第5條約定，向被告請求  
26 居間報酬。嗣被告董事會按系爭股東臨時會決議之要求，參  
27 酌優世國際不動產估價師事務所估價金額7億5,338萬8,637  
28 元，依實際市場狀況以7.6億出售予中興公司。

29 3.原告主張依系爭專任契約第10條第2項約定，被告與安東公  
30 司就系爭不動產買賣契約視為有效成立。惟依前所述，系爭  
31 專任契約第10條為預先擬定之定型化契約條款，因原告違反

01 未預留供被告充分審閱契約之審閱期間，此定型化契約條款  
02 不構成系爭專任契約內容，且與系爭專任契約第20條特約條  
03 款之個別磋商條款相抵觸，依消保法第15條規定，兩造權利  
04 義務應以系爭專任契約第20條特約條款之約定為優先，即系  
05 爭不動產之出售價格須由系爭股東臨時會決議通過，第10條  
06 第2項所定「買方同意本契約出售條件及出價已達委託價  
07 格，買賣契約視為有效成立」等語與此相抵觸，應屬無效。

08 4.再者，依系爭系爭權益確認書（被告誤載為系爭買賣預約  
09 書）第5條特約事項之第2項約定，可知簽訂系爭買賣意願書  
10 時，被告與安東公司間並未就系爭專任契約之委託銷售價格  
11 7億1,680萬元互相同意，亦未達成買賣系爭不動產之合意，  
12 更未成立買賣契約，原告與安東公司始於系爭權益確認書中  
13 為前述特約，安東公司並未與被告簽立系爭不動產之買賣契  
14 約，則原告以系爭買賣意願書之總價款已達系爭專任契約委  
15 託價格，依系爭專任契約第10條第2項約定，認為被告與安  
16 東公司間買賣契約視為已成立，而主張被告應給付服務報  
17 酬，並主張系爭權益確認書不得作為兩造給付服務報酬之解  
18 釋等語，並不足採。

19 5.依系爭意向書第4條、系爭特約事項第3條約定以觀，可知安  
20 東公司交付斡旋金支票時，被告並未同意安東公司之系爭不  
21 動產價金7億1,680萬元，亦未達成買賣系爭不動產之合意，  
22 故原告主張被告與安東公司就系爭不動產之價金合意，及系  
23 爭意向書已就出售條件及出價達成合意等語，並不可採；又  
24 系爭股東臨時會決議內容與系爭不動產買賣意願書及特約事  
25 項既不一致，則安東公司交付之斡旋金即無從轉為定金，原  
26 告應將斡旋金返還予安東公司，被告並未因原告之居間媒  
27 介，而與安東公司就系爭不動產成立買賣契約。因此，原告  
28 援引之臺灣高等法院臺中分院102年度上字第266號民事判決  
29 之事實與本件事實不同，原告援引該判決主張安東公司交付  
30 之斡旋金已轉為定金乙節，並不可採。

31 6.況依前所述，系爭意向書因系爭股東臨時會未通過系爭不動

01 產出售予安東公司，致解除條件成就而失其效力，被告並無  
02 與安東公司就系爭不動產成立買賣契約之義務。又安東公司  
03 另行起訴請求被告返還定金事件，經臺灣臺中地方法院（下  
04 稱臺中地院）112 年重訴字第205 號（下或稱另案訴訟）判  
05 決該案原告（即安東公司）之訴及假執行之聲請均駁回在  
06 案，該判決認定被告與安東公司間僅就系爭不動產成立買賣  
07 預約，該買賣預約附有以被告股東會決議通過之停止條件，  
08 且系爭股東臨時會並未決議通過依系爭意向書之約定條件處  
09 分系爭不動產，而駁回安東公司之訴，足證被告與安東公司  
10 確未因原告之居間，而就系爭不動產成立買賣契約。

11 (三)原告依系爭專任契約第6條約定，請求被告給付違約金並無  
12 理由：

13 1.系爭專任契約第6條約定為定型化契約條款，已見前述，因  
14 原告違反契約審閱期規定，該條款不構成契約內容，原告無  
15 從據以請求被告給付違約金。縱認系爭專任契約第6條之定  
16 型化契約條款得構成系爭專任契約之內容。惟依被告與信義  
17 公司簽訂之信義全球買賣仲介一般委託書以觀，被告於簽立  
18 系爭專任契約前，已委託信義公司銷售系爭不動產，並未違  
19 反系爭專任契約第6條所約定「自契約簽訂後另委託其他仲  
20 介出售」之情況，且若被告於111年9月15日即已委託信義公  
21 司銷售系爭不動產，亦無法排除信義公司於111年11月4日前  
22 即已尋得中興公司有意買受系爭不動產；再者，依被告於公  
23 開資訊觀測站發佈之公告資訊資料，可知被告係於系爭專任  
24 契約委託期間末日之翌日即111年12月23日，始出售系爭不  
25 動產予中興電工，並非在系爭專任契約之委託期間，故被告  
26 並未違反系爭專任契約第6條之約定。

27 2.原告以被告委託信義公司銷售系爭不動產之事實，另主張被  
28 告違反系爭專任契約第10條第2項約定等語。惟系爭專任銷  
29 售第10條第2項約定為定型化契約條款，因原告違反契約審  
30 閱期規定，該條不構成契約內容，原告無從據以請求被告給  
31 付違約金。又基於系爭專任契約之體系及有利於消費者之解

01 釋，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，系爭專任契約第10條  
02 第2項後段約定之「因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽  
03 約者」，並不包含委託人於專任銷售期間內委託其他仲介出  
04 售、出租之行為在內，該項所指係以該項前段所定「買賣契  
05 約有效成立」時，因可歸責於甲方（即本件被告）之事由無  
06 法完成簽約而應支付違約金，惟第10條第2項前段因抵觸第2  
07 0條個別磋商條款而無效，則第10條第2項後段支付違約金之  
08 違約事實並不存在，縱使系爭專任契約第10條第2項約定構  
09 成契約內容，原告主張依該項後段約定請求被告給付違約  
10 金，亦屬無據。

11 3.系爭銷售契約與系爭專任契約，就契約義務及違約金之定型  
12 化契約條款之內容不同，原告未遵守消保法規定，未依約給  
13 予被告審閱期間，被告依消保法第11條之1第1、3項前段規  
14 定，主張系爭專任契約之違約金定型化條款不構成契約內  
15 容，係行使權利，並無所得利益極少，以損害他人為主要目  
16 的，原告主張被告前述抗辯違反誠信原則及權利濫用等語，  
17 實不足採。

18 4.又系爭專任契約第6條約定並無懲罰性之明文，其性質應視  
19 為損害賠償約定性違約金，其約定金額是否過高，應以原告  
20 實際上所受損害為準。原告於委託期間內僅覓得安東公司，  
21 依被告與安東公司於111年11月2日簽訂系爭意向書後，兩造  
22 旋即於111年11月4日簽訂系爭專任契約，且系爭專任契約之  
23 委託價格與系爭意向書相同，且二者均約定以系爭股東臨時  
24 會通過為條件，顯見系爭專任契約係以系爭意向書為基礎；  
25 再者，安東公司要求之土壤檢測、土地鑑界費用，及系爭不  
26 動產鑑價費用亦均由被告代墊，原告並未提出任何支出憑  
27 證，實難認原告於本件銷售過程中有何重大居間成本之支  
28 出，況安東公司開價為7億1,000餘萬元，依前述鑑價報告尚  
29 有1億元之差距，原告主張爭取高額價金更非事實，原告依  
30 系爭專任契約第6條約定，逕請求以全部服務報酬為違約  
31 金，此違約金顯屬過高，應予酌減等語，作為抗辯，並聲

01 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供  
02 擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本件經協商整理兩造不爭執事項及爭執事項（見本院卷二第  
04 29至32頁，保留原意，文字內容、項次有稍作調整）：

05 (一)本件不爭執事項：

- 06 1.兩造於111年7月22日簽訂不動產一般委託銷售契約書即系爭  
07 銷售契約，由被告委託原告代理銷售坐落嘉義縣○○鄉○○  
08 段00○○○○地號等2筆土地，及坐落前述土地上即門牌號碼  
09 嘉義縣○○鄉○○村○○○○區○路00號建物即系爭不動  
10 產，約定銷售總金額為10億8,000萬元，服務報酬為系爭不  
11 動產實際成交價2%，委託期間自111年7月22日起至111年12  
12 月31日止。
- 13 2.被告與安東公司於111年11月2日，簽訂不動產買賣意向書即  
14 系爭意向書，記載「雙方關於甲方（即安東公司，下同）或  
15 甲方指定之第三人擬向乙方（即本件被告，下同）購買下列  
16 不動產（即系爭不動產）買賣標的事宜，雙方簽訂買賣預約  
17 （本院卷一第45頁）」，且第4條約定：「如乙方未能於第  
18 五條所示之股東會決議通過本件不動產買賣標的議案，雙方  
19 將不另行協議簽訂不動產買賣本約，乙方應立即將甲方依第  
20 三條開具之支票返還甲方」。
- 21 3.兩造於111年11月4日簽訂不動產專任委託銷售契約書即系爭  
22 專任契約，並約定由被告委託原告代理銷售系爭不動產，銷  
23 售價格為7億1,680萬元，委託銷售期間自111年11月4日至11  
24 1年12月22日止。並於第5條約定「買賣成交時，乙方（即本  
25 件原告，下同）得向甲方（即本件被告，下同）收取服務報  
26 酬，其數額為實際成交價0.5%...。」、第6條約定「甲方同  
27 意自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止  
28 自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，  
29 甲方願依第五條之約定服務報酬給付乙方作為違約金。」、  
30 第10條約定「(一)甲方同意乙方得為買賣雙方之代理人。(二)若  
31 買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，買賣契約

01 視為有效成立，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代  
02 理收受並保管定金（甲方簽章\_\_甲方於此處未簽章，視為不  
03 授權代收定金）、通知買方成交。甲方應於乙方通知後五日  
04 內或依書面約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有  
05 代收定金時，於簽約時將定金交付甲方，該定金即轉為買賣  
06 價款之一部分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約  
07 者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第五條之約定  
08 服務報酬給付乙方作為違約....。」，並於第20條特約條款  
09 約定「1. 最終出售價格須由111年12月21日股東臨時會決議  
10 通過。2. 土地鑑界及土壤檢測費用由世界不動產有限公司負  
11 擔。費用由凱勝綠能先代墊，再從服務費扣除。」。

12 4.原告與安東公司於111年11月22日簽訂不動產買賣意願書、  
13 要約書及權益確認書，即系爭買賣意願書、要約書、權益確  
14 認書。並由買方安東公司委託原告仲介購買系爭不動產。並  
15 於系爭買賣意願書第4條約定「(一)斡旋有效期間至111年12月  
16 31日24時止，若賣方（即本件被告，下同）於期間內接受買  
17 方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方  
18 同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分（買方簽章\_\_）此  
19 據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起五日內或依  
20 書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有  
21 效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本  
22 意願書自動失效，受託人應於三日內無息返還斡旋金於買  
23 方。.....。」並附上在受託人處蓋有原告大小章的要約書；  
24 被告與安東公司簽訂特約事項即系爭特約事項，記載買方安  
25 東公司就本件買賣標的系爭不動產之其他條件。系爭特約事  
26 項第3條約定「如賣方未能於2022年12月21日預計召開之股  
27 東會決議通過出售本件買賣標的之議案，或該股東會決議內  
28 容，有任何與本件不動產買賣意願書及本特約事項衝突之處  
29 時，買方將不另行簽訂後續不動產買賣契約，賣方同意仲介  
30 公司立即將斡旋金支票返還買方。

31 5.系爭權益確認書未記載簽約日期，但有記載「本契約於111

01 年11月4日經委託人攜回審閱3日」等語。並於第5條特約事  
02 項約定「(二)買賣雙方於簽訂不動產買賣意願書後，不論因何  
03 原因而未簽署不動產買賣契約，或買賣雙方簽約後解除或終  
04 止不動產買賣契約，買方均對世界不動產有限公司，因此不  
05 負任何損害賠償或金錢給付責任。」

06 6.安東公司簽發票號LA0000000、發票日111年12月31日、票面  
07 金額1,433萬6,000元的支票1紙，交予原告保管，該支票迄  
08 今均未交付予被告。

09 7.被告董事會於111年11月8日決議於111年12月21日召開111年  
10 度第一次股東臨時會即系爭股東臨時會，召集事由之一為討  
11 論「擬處分嘉義廠廠房及土地案」。系爭股東臨時會討論事  
12 項第二案為「擬處分嘉義廠廠房及土地案」，其中說明  
13 (五)記載「本案提請股東會同意後，經參酌111年11月7日  
14 優世國際不動產估價師事務所出具之不動產鑑價報告鑑價總  
15 價(請參閱附件二)，授權董事會以不低於新臺幣7.1億元  
16 之價格出售，並依『取得或處分資產處理程序』及金融相關  
17 法令規定辦理後續作業及訂定契約等，若有未盡事宜或因客  
18 觀環境、市場狀況或事實需要而須修正時，亦授權董事會全  
19 權處理之。」等語。本案經超過發行股份總數3分之2以上股  
20 東出席，並經出席股東表決權過半數之同意表決通過。

21 8.系爭不動產於111年12月23日，以7億6,000萬元出售予中興  
22 公司。

23 9.安東公司向臺中地院起訴請求本件被告返還定金等事件，經  
24 臺中地院112年重訴字第205號即另案訴訟判決該案原告(即  
25 安東公司)之訴及假執行之聲請均駁回在案。

26 (二)本件爭執事項：

27 1.系爭專任契約是否有違反消保法第11條之1第1、2項之審閱  
28 期間規定，致系爭專任契約第6、10條有關違約金部分的條  
29 款不構成契約內容？

30 2.原告是否已履行系爭專任契約第10條第2項之約定，而得依  
31 第5條約定請求被告給付服務報酬(即違約金)358萬4,000

01 元？或原告是否得以被告違反系爭專任契約第6條之約定，  
02 請求以前述相當報酬金額做為違約金額？

03 3.前述請求若有理由，該違約金是否過高，有無民法第252條  
04 規定之適用？

05 四、本院之判斷：

06 (一)系爭專任契約未違反消保法第11條之1第1、2項之審閱期間  
07 規定，系爭專任契約第6、10條有關違約金部分之條款構成  
08 契約內容：

09 1.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  
10 理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化  
11 契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定  
12 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構  
13 成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化  
14 契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公  
15 告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。依  
16 其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化  
17 契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費  
18 者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」  
19 之法律效果(最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參  
20 照)。又為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護，以  
21 及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需求及利  
22 益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，事後任  
23 意反悔，而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企  
24 業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，  
25 自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定  
26 是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有相當  
27 合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分  
28 了解，可認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治  
29 癒，是消費者依前述規定主張契約條款不構成契約內容，解  
30 釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。經  
31 查：

01 (1)兩造已先於111年7月22日簽訂不動產一般委託銷售契約書即  
02 系爭銷售契約，由被告委託原告代理銷售系爭不動產，約定  
03 銷售總金額為10億8,000萬元，服務報酬為系爭不動產實際  
04 成交價2%，委託期間自111年7月22日起至111年12月31日  
05 止，系爭銷售契約首頁欄位即揭示：「依據內政部公告：本  
06 契約審閱期間為三日以上，違反前開規定者，該條款不構成  
07 契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約，本契約於11  
08 1年7月22日經委託攜回審閱3日。」等語(見臺中地院卷第27  
09 頁)，並經被告在該貴客簽署欄位簽章無誤等情形，而被告  
10 於本院均未主張系爭銷售契約有未讓被告合理審閱、瞭解之  
11 情事，此有系爭銷售契約附卷可憑(見臺中地院卷第27至29  
12 頁，併見本件不爭執事項1.)。又參以兩造復於同年11月4日  
13 簽訂不動產專任委託銷售契約書即系爭專任契約(仍在系爭  
14 銷售契約原訂期間)，約定由被告委託原告代理銷售系爭不  
15 動產，銷售價格為7億1,680萬元，委託銷售期間自111年11  
16 月4日至111年12月22日止，並於系爭專任契約首頁欄位即與  
17 系爭銷售契約相同之揭示，及經被告在該貴客簽署欄位蓋用  
18 被告公司大小章，並於第4條第2項前段明載：乙方(即原告)  
19 應做好買賣交涉及回覆有關問題、告知銷售情況，並於簽約  
20 前，應據實提供乙方最近三個月同類型不動產之成交行情，  
21 供甲方(即被告)訂定售價之參考，而乙方已提供最近三個月  
22 同類型不動產之成交行情予甲方參考無誤，並經被告在該甲  
23 方簽章欄位蓋用被告公司大小章，暨關於服務報酬部分另經  
24 磋商降為實際成交價0.5%及另約定第20條之特約條款等情，  
25 此有系爭專任契約附卷可佐(見臺中地院卷第31至33頁)。是  
26 以，系爭專任契約固屬定型化契約無誤，惟原告主張係因被  
27 告要求調降服務報酬，兩造始重新簽訂系爭專任契約，係基  
28 於兩造互信連續進行協調，並以新約補充舊約之方式進行簽  
29 約，亦非單次簽訂定系爭不動產買賣契約之情形，亦核與前  
30 述簽約過程之情形相符，而兩造訂約過程均係在被告公司，  
31 被告法務人員均有在場等情形，亦為被告所未爭執，已難認

01 被告未具備充分審閱、瞭解之情況及能力。

02 (2)又被告前於111年9月15日與信義公司簽訂信義全球買賣仲介  
03 一般委託書，委託信義公司以10億8,000萬元仲介出售系爭  
04 不動產，期間為111年9月15日至112年9月15日，並載有甲方  
05 (即被告)確認事項：委託人簽立本契約時，就契約審閱權約  
06 定如下：業已於111年9月15日行使審閱權利並了解契約內容  
07 之欄位勾選(見本院卷一第207頁)等情，亦有信義公司檢送  
08 之信義全球買賣仲介一般委託書、中興公司與被告不動產買  
09 賣契約書等件影本可佐(見本院卷一第205至224頁)。再  
10 者，觀諸原告提出為被告所不爭執之附表一所示有關係爭不  
11 動產買賣過程之紀事(日期、事件)內容，其中於111年11月2  
12 日被告與安東公司簽訂系爭意向書，同日下午，被告要求原  
13 告服務費降為0.5%，於111年11月3日原告將前述620萬元支  
14 票返還安東公司，於111年11月4日兩造簽訂系爭專任契約，  
15 並由安東公司將系爭買賣意願書、權益確認書、要約書攜回  
16 審核及填寫，於111年11月7日被告委託優世國際不動產估價  
17 師事務所就系爭不動產鑑價，鑑價金額為7億5,338萬8,637  
18 元等(見附表一編號7至10)，迄於111年12月21日被告召開股  
19 東臨時會等情形，縱可認被告於111年11月4日簽訂系爭專任  
20 契約時未有足夠時間審閱契約條款，惟期間經過董事會，迄  
21 至同12月21日股東臨時會止，被告亦有逾1個半月時間詳閱  
22 契約條款，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條  
23 款，被告並於111年11月22日與安東公司簽訂簽訂系爭特約  
24 事項，及就系爭不動產進行土壤檢測、鑑界等情(見附表一  
25 編號14至15)，亦徵被告對於系爭專任契約之約定內容已能  
26 充分瞭解，而被告迄至000年0月間原告提起本件訴訟，始以  
27 前述事由為抗辯，已欠誠信。

28 2.綜上，被告在簽立系爭專任契約前，早已有前述與原告及信  
29 義公司簽立不動產買賣銷售契約及審閱契約內容之經歷，可  
30 徵被告於系爭專任契約簽訂前，就系爭不動產之出售已有委  
31 賣經驗，並在審閱權利欄位及就原告已提供最近三個月同類

01 型不動產之成交行情予被告參考等資訊確認後，而各在簽章  
02 欄位簽章或蓋用被告印信，且就服務報酬另經磋商調降與約  
03 定特約條款，並與安東公司簽立特約事項等情形以觀。足見  
04 被告確已詳閱系爭專任契約前述內容後，並知悉與先前簽訂  
05 之系爭銷售契約不同，且審閱權利欄位項下簽名，同意系爭  
06 專任契約約定內容及已充分瞭解其內容。是以，被告辯稱系  
07 爭專任契約因違反消保法第11條之1規定而無效，難認可  
08 採。

09 (二)原告是否已履行系爭專任契約第10條第2項之約定，而得依  
10 第5條約定請求被告給付服務報酬（即違約金）358萬4,000  
11 元？

12 1.兩造於111年7月22日簽訂系爭銷售契約，經原告居間買方安  
13 東公司欲購買系爭不動產，安東公司與被告並於111年11月2  
14 日簽訂系爭意向書，約定雙方關於甲方（即安東公司，下  
15 同）或甲方指定之第三人擬向乙方（即本件被告，下同）購  
16 買下列不動產（即系爭不動產）買賣標的事宜，雙方簽訂買  
17 賣預約如下，其中第2條約定：「買賣總價金：7億1,680萬  
18 元(含營業稅)。」、第3條約定：「斡旋金為買賣總價金之  
19 2%，由甲方以到期日為111年12月31日之等額支票(禁止背  
20 書轉讓)方式交付乙方。」；第4條則約定：「如乙方未能於  
21 第五條(即乙方法議系爭不動產之股東會時程)所示之股東會  
22 決議通過本件不動產買賣標的議案，雙方將不另行協議簽訂  
23 不動產買賣本約，乙方應立即將甲方依第3條開具之支票返  
24 還甲方。」等語，此有系爭意向書附卷可憑（見本院卷一第  
25 45頁，併見本件不爭執事項2.）。再者，原告與被告隨即於  
26 111年11月4日簽立系爭專任契約，約定銷售系爭不動產，銷  
27 售價格為7億1,680萬元，委託銷售期間自111年11月4日至11  
28 1年12月22日止，並於第5條約定「買賣成交時，乙方（即本  
29 件原告，下同）得向甲方（即本件被告，下同）收取服務報  
30 酬，其數額為實際成交價0.5%...。」，及前述第6條、第10  
31 條之約定(見本件不爭執事項3.)，並於第20條特約條款約定

01 「1. 最終出售價格須由111年12月21日股東臨時會決議通  
02 過。2. 土地鑑界及土壤檢測費用由世界不動產有限公司負  
03 擔。費用由凱勝綠能先代墊，再從服務費扣除。」等語，而  
04 被告已同意授權原告無須再行通知即得全權代理收受並保管  
05 定金，並在該欄位蓋用大小章等情形，此有系爭專任契約附  
06 卷可憑(見臺中地院卷第31至33頁，併參閱本件不爭執事項  
07 3.)。

08 2. 又原告另與買方安東公司於111年11月22日簽訂系爭買賣意  
09 願書、要約書及權益確認書，並由安東公司委託原告仲介購  
10 買系爭不動產，於系爭買賣意願書第4條約定「(一)斡旋有效  
11 期間至111年12月31日24時止，若賣方(即本件被告，下  
12 同)於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契  
13 約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部  
14 分(買方簽章\_\_ )此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉  
15 定之日起五日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買  
16 賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款  
17 及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於三日內無  
18 息返還斡旋金於買方。....。」並附上在受託人處蓋有原告  
19 大、小章的要約書；再者，被告與安東公司則另簽訂特約事  
20 項即系爭特約事項，記載買方安東公司就本件買賣標的系爭  
21 不動產之其他條件，依系爭特約事項第1、2條各約定買賣總  
22 價金7億1,680萬元；斡旋金買賣總價金之2%，買方開具斡  
23 旋金等額之支票(受款人賣方、到期日111年12月31日、面額  
24 1,433萬6,000元、禁止背書轉讓)，支票正本由本件仲介公  
25 司(即原告)保管，並於第3條約定「如賣方未能於2022年12  
26 月21日預計召開之股東會決議通過出售本件買賣標的之議  
27 案，或該股東會決議內容，有任何與本件不動產買賣意願書  
28 及本特約事項衝突之處時，買方將不另行簽訂後續不動產買  
29 賣契約，賣方同意仲介公司立即將斡旋金支票返還買方等  
30 情，並有系爭買賣意願書、要約書及權益確認書、特約事項  
31 及支票影本卷可憑(見臺中地院卷第43至45頁，併參閱本件

01 不爭執事項4.)。依此，可見被告係以專任委託原告，於前  
02 述期間以7億1,680萬元價格銷售系爭不動產，被告並與安東  
03 公司簽立系爭意向書、特約事項及交付幹旋金支票等，並已  
04 由買方安東公司交付足額之幹旋金，顯已就預定購買系爭不  
05 動產之意思表示合致，僅係由附有被告股東會決議通過即買  
06 賣總價金不得低於7億1,680萬元之停止條件。

07 3.又參以被告於111年12月21日召開111年度第1次股東臨時  
08 會，經股東會決議通過擬處分嘉義廠廠房即系爭不動產案，  
09 該議案於提請股東會同意後，經參酌111年11月7日優世國際  
10 不動產估價師事務所出具之不動產鑑價報告(按委託人：被  
11 告、價格日期111年11月7日)鑑價總價，授權董事會以不低  
12 於7億1000萬元之價格出售系爭不動產之議案提請討論通過  
13 等情，有(公開發行公司)2246凱勝綠能公司提供之公開資  
14 訊觀測站精華版、111年第1次股東臨時會議事錄、該事務所  
15 估價報告書摘要影本在卷可據(見臺中地院卷第47至56  
16 頁)。則本院審究系爭不動產前述買賣過程及原告、被告及  
17 安東公司簽約之歷程等情形。足認系爭股東會決議已通過授  
18 權董事會以不低於7億1,000萬元價格出售方式處分系爭不動  
19 產，而該7億1,680萬元顯已逾前述之預定銷售價格，則該停  
20 止條件應可視為已成就。

21 4.再者，原告受被告委託專任銷售系爭不動產，買方安東公司  
22 就系爭不動產之出價已逾7億1,000萬元，該停止條件應可視  
23 為已成就，已見前述，則就系爭不動產之銷售，依系爭意向  
24 書及系爭專任契約所預定之買賣契約之條件即應可視為生  
25 效。再觀以前述股東臨時會議事錄及決議內容，在被告公司  
26 董事會(或內部機關)所提送之系爭不動產處分案，並未見有  
27 依前述約定如實就預定買賣條件及已洽定之出售對象、買賣  
28 價金等重要資訊提供股東會等之任何紀錄；更者，在系爭專  
29 任契約期間，系爭不動產已由被告委託信義公司買賣仲介，  
30 被告至遲已於111年12月23日前，即已確定以7億6,000萬元  
31 出售予中興公司，此由如附表三所示之被告與中興公司就系

01 爭不動產之交易過程，可知中興公司委託歐亞不動產估價師  
02 聯合事務所就系爭不動產鑑價於111年12月14日之估價委託  
03 書，報價日期為111年12月9日，估價報告書價格日期為111  
04 年12月12日，而依中興公司於111年12月23日於公開資訊觀  
05 測站公告該公司董事會決議通過取得系爭不動產之重大訊  
06 息，該公開資訊明確記載價格決定之依據為前述歐亞不動產  
07 估價師聯合事務所之估價報告，且依中興公司「取得或處分  
08 不動產、設備或其使用權資產者適用」之重大訊息層轉批文  
09 以觀，於111年12月14日由中興公司董事長室用印，並手寫  
10 註記「12/23董事會後發布重訊（交易金額>3億」等語，於  
11 111年12月16日由總經理用印、董事長簽名，可知中興公司  
12 在系爭專任契約期間，即已就其擬於111年12月23日發布之  
13 重大訊息經內部層轉批文確認等情，並有如附表三所示之證  
14 據資料影本附卷可憑。顯見就此鉅額標的之買賣過程，被告  
15 於系爭專任契約委託期間屆至前（即111年12月22日前）即  
16 與中興公司就系爭不動產買賣事宜進行相關購買、確認及簽  
17 約等程序，並刻意規避系爭專任契約委託期間，而於111年1  
18 2月23日召開董事會，確認交易總金額為7.6億元出售予中興  
19 公司，雖安東公司透過原告請求被告履行簽訂系爭不動產買  
20 賣契約，及委由建業法律事務所函請被告於111年12月23日  
21 前簽訂買賣契約，均遭被告拒絕（見本院卷一第123頁）。是  
22 以，被告既即已以較高價格出售系爭不動產予中興公司，自  
23 然不願或無法於股東會決議通過後2天內再與安東公司簽訂  
24 買賣契約。

- 25 5.依前述各情，審酌系爭專任契約第10條第2項之前述規定內  
26 容意旨，買方安東公司已同意系爭專任契約之出售條件及出  
27 價已達委託價格，最終價格並經股東臨時會決議不低於7億  
28 1,000萬元價格出售方式處分系爭不動產，該股東臨時會決  
29 議之停止條件自可視為已成就。惟因可歸責於被告之前揭事  
30 由而不願或無法與原告所居間仲介之客戶完成簽立系爭不動  
31 產買賣契約者，依系爭專任契約前述條款之約定系爭不動產

01 買賣視為有效成立，即得視為原告已完成居間仲介之義務，  
02 被告仍應依第5條之約定服務報酬(即0.5%)給付原告作為違  
03 約金(見臺中地院卷第31至33頁)。被告雖以前述情詞為抗  
04 辯。惟第10條第2項前段之規定，既本屬於居間仲介專任契  
05 約之性質及目的，擬制在特定情況下，買賣契約視為有效成  
06 立，並不妨礙買賣雙方之原訂契約之效力或特約條款，且與  
07 第20特約條款所付之停止條件無違，被告有關此部分抗辯，  
08 自難採認。因此，原告主張依系爭專任契約第10條第2項、  
09 第5條之約定，被告應給付原告之服務報酬即358萬4,000元  
10 (計算式：7億1,680萬元 $\times$ 0.5%=358萬4,000元)作為違約  
11 金，並請求法定遲延利息，即屬有據。

12 (三)原告向被告請求給付相當於服務報酬之違約金358萬4,000元  
13 並未過高，核屬合理並無酌減必要：

14 1.約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平  
15 者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之；又約定之違約  
16 金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第572條前段、  
17 第252條各定有明文。是以，倘當事人所約定之違約金過高  
18 者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院  
19 得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人實際上所受損  
20 害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益  
21 情形，依職權減至相當之金額。被告固以前述情詞抗辯，認  
22 原告逕請求以全部服務報酬為違約金，此違約金顯屬過高，  
23 應予酌減等語。

24 2.審酌系爭專任契約第10條第2項及第5條約定之服務報酬(即  
25 0.5%)給付原告作為違約金，已如前述。雖被告請求酌減以  
26 服務報酬作為違約金部分，惟系爭不動產因可歸責於被告之  
27 前述事由而不願或無法簽訂之事實，致買賣雙方未能繼續完  
28 成系爭不動產買賣契約之履行。考量該服務報酬作為違約金  
29 之性質，在外觀上原告確實因此省卻本需處理之書面契約簽  
30 署、履保手續、系爭不動產過戶、點交等事務所需之人事及  
31 勞務費用。然互核系爭銷售契約及系爭專任契約與標的現況

01 說明書、土壤檢測報價單、土地鑑界暨地政士事務所服務收  
02 費明細表、土地複丈成果圖及附表一所示之斡旋、場勘、鑑  
03 價及議價等主要過程（見臺中地院卷第27至42頁）。可知原  
04 告於接受被告委託銷售系爭不動產後，即積極與被告合作找  
05 尋買家，並有協調、預先場勘、磋商雙方買賣價格及條件、  
06 交付斡旋金、土壤採樣檢測及鑑界(約定費用由被告先代墊)  
07 準備等事宜，已接續為被告完成系爭專任契約之主要給付內  
08 容，且原告於委託銷售期間亦將約定之服務報酬由成交價2%  
09 降至0.5%（見臺中地院卷第31頁），並未違反內政部不動產  
10 仲介經紀業報酬計收標準（成交價6%上限）之規定，亦低於  
11 一般委託仲介買賣不動產賣方通常須給付成交總價款4%服務  
12 報酬之常態。本院審酌前情，認本件既可歸責於被告事由所  
13 致，致原告未能就後續事宜處理以完成系爭不動產買賣交  
14 易，惟其已花費相當勞務成本，其請求以銷售總價格0.5%計  
15 算服務報酬作為違約金358萬4,000元，經核尚屬合理，並無  
16 過高，而有顯失公平之處。

17 五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。  
18 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
20 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
21 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2  
22 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人  
23 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍  
24 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
25 律可據者，週年利率為百分之5，亦為民法第233條第1項、  
26 第203條所明定。經查，原告對被告之違約金債權，核屬無  
27 確定期限之給付，原告起訴狀繕本係於112年6月9日送達被  
28 告，有送達證書附卷可憑（見本院卷一第31頁）。依前揭說  
29 明，原告自得請求被告給付自112年6月10日起至清償日止，  
30 按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

31 六、綜上所述，被上訴人依系爭專任契約第10條第2項前段、第5

01 條之約定，請求被告給付3,584,000元，及自112年6月10日  
02 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，  
03 應予准許。至於兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告  
04 假執行及免為假執行，經核閱與法律規定相符，依民事訴訟  
05 法第390條第2項、第392條第2項規定，併准許之。又本件  
06 原告依系爭專任契約第10條第2項前段、第5條之法律關係請  
07 求既有理由，其併依第6條約定，請求擇一為相同聲明之判  
08 決，即毋庸再以審酌，附此說明。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
10 據，或聲請傳訊證人及命被告提出處分系爭不動產之資訊文  
11 件等，經本院悉予斟酌後，認為均不足以影響本判決之結  
12 果，亦難認有此必要，茲不再贅述，亦併此說明。

13 八、據上論結，原告之訴為有理由，且原告減縮之部分，於訴訟  
14 費用之負擔無影響。因此，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日

16 民事第一庭 法官 李文輝

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
19 任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條規定，一併繳  
20 納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日

22 書記官 李彥廷

23 附表一：系爭不動產買賣紀事(112年度訴字第308號)

24

編號	日期	事件
1	111年7月22日	兩造就系爭不動產簽訂系爭銷售契約。
2	111年8月18日	原告帶安東公司第一次看系爭不動產（被告蔡明峰協理在場）。
3	111年9月1日	原告帶安東公司第二次看系爭不動產（被告蔡明峰協理在場）。
4	111年9月15日	被告與信義公司簽訂「信義全球買賣仲介一般委託書」，委託信義公司以10億8千萬

		元仲介出售系爭不動產，期間為111年9月15日至112年9月15日。
5	111年10月6日	安東公司第一次斡旋，出價6.2億元，斡旋金為620萬元支票。
6	111年10月20日	被告與安東公司會談，被告委託之鑑價報告為8.1億元，故安東公司出價至7億元，並簽訂契約變更附表。
7	111年11月2日	被告與安東公司簽訂系爭意向書。同日下午，被告要求原告服務費降為0.5%。
8	111年11月3日	原告將前述620萬元支票返還安東公司。
9	111年11月4日	兩造簽訂系爭專任契約。並由安東公司將系爭買賣意願書、權益確認書、要約書攜回審核及填寫。
10	111年11月7日	被告委託優世國際不動產估價師事務所就系爭不動產鑑價，鑑價金額為7億5,338萬8,637元。
11	111年11月8日	被告召開董事會決議於111年12月21日召開股東臨時會決議是否處分系爭不動產。 (原告主張被告召開董事會時，由被告公司蔡明峰協理打電話給在原告公司之原告承辦人員陳漢呈，由董事會成員提問)。
12	111年11月17日	系爭不動產土壤檢測預先場勘。
13	111年11月22日	兩造與安東公司簽訂系爭買賣意願書、原告與安東公司簽訂系爭權益確認書、要約書、安東公司與被告簽訂系爭特約事項。安東公司第二次斡旋，簽發票面金額1,433萬6,000元支票1紙，交予原告保管。
14	111年11月24日	系爭不動產土壤檢測。
15	111年12月19日	系爭不動產土地鑑界。
16	111年12月21日	系爭股東臨時會決議通過處分系爭不動產。(該提案說明第5項「本案提請股東會

		同意後，經參酌111年11月7日優世國際不動產估價師事務所出具之不動產鑑價報告鑑價總價...，授權董事會以不低於7.1億元之價格出售，..若有未盡事宜或因客觀環境、市場狀況或事實需要而須修正時，亦授權董事會全權處理之。」
17	111年12月23日	被告以7.6億元將系爭不動產出售予中興公司。
備註	<p>依據之證據：系爭一般銷售契約、111年8月18日系爭不動產場勘照片、原告與被告公司蔡明峰協理111年9月1日對話紀錄、信義全球資產公司信義全球買賣仲介一般委託書、安東公司與原告間111年10月6日權益確認書、不動產買賣意願書、111年10月20日契約變更附表、系爭意向書、原告與被告公司蔡明峰協理111年11月2日對話紀錄、系爭專任銷售契約、優世國際不動產估價師事務所111EN11101估價報告書、被告111年11月8日公開資訊觀測站公開資訊資料（公告本公司董事會決議召開111年度第一次股東臨時會、本公司董事會決議擬處分嘉義廠廠房及土地案相關事宜）、原告員工與被告公司蔡明峰協理111年11月8日對話紀錄、仲禹工程顧問股份有限公司報價單、系爭買賣意願書、權益確認書、要約書、特約事項、支票、陳國興地政士事務所服務收費明細表、嘉義縣水上地政事務所土地複丈成果圖、被告111年第一次股東臨時會議事錄、被告111年12月21日公開資訊觀測站公開資訊資料（公告本公司111年度第一次股東臨時會重大決議事項）、被告111年12月23日公開資訊觀測站公開資訊資料（公告本公司處分嘉義廠廠房及土地案）、中興公司111年12月23日公開資訊觀測站公開資訊資料（公告本公司董事會決議通過取得嘉義馬稠後產業園區廠房暨土地）、中興公司與被告不動產買賣契約書（見臺中地院卷第27至67頁、本院卷一第53至63、107、143至159、205至224、395頁）。</p>	

附表二：原告主張被告與中興公司交易之違約事實

編號	違 約 事 實
1	中興公司委託歐亞不動產估價師聯合事務所就系爭不動產鑑價之

	估價委託書，報價日期為111年12月9日，估價報告書價格日期為111年12月12日，出報告日期為111年12月14日，顯見被告於系爭專任契約委託期限屆至前（即111年12月22日前）即與中興公司就系爭不動產買賣事宜進行相關程序。
2	被告於111年9月15日與信義公司簽訂買賣仲介一般委託書，委託期間為111年9月15日至112年9月15日，且由信義公司人員楊小姐於111年12月12日，陪同前述歐亞不動產估價師聯合事務所勘查系爭不動產，足證被告於系爭專任契約委託期間，仍委託其他仲介公司進行居間銷售系爭不動產之違約事實。
3	中興公司於111年12月23日於公開資訊觀測站公告該公司董事會決議通過取得系爭不動產之重大訊息，該公開資訊明確記載價格決定之依據為前述歐亞不動產估價師聯合事務所之估價報告，且依中興公司「取得或處分不動產、設備或其使用權資產者適用」之重大訊息層轉批文以觀，於111年12月14日由中興公司董事長室賴靜鳳用印，並手寫註記「12/23董事會後發布重訊（交易金額>3億」等語，於111年12月16日由總經理郭慧娟用印，董事長江義福簽名，可知中興公司在系爭專任契約期間，即已就其擬於111年12月23日發布之重大訊息經內部層轉批文確認，可知被告與中興公司就系爭不動產之買賣契約於111年12月23日前即已簽立，並刻意規避系爭專任契約委託期間，而刻意擇定於111年12月23日召開董事會。
4	依被告公司第4屆第20次董事會議事錄以觀，被告於000年00月00日下午12時1分於被告公司處召開董事會，討論案由一為擬處分系爭不動產，確認交易總金額為7.6億元，並檢附買賣契約書，相對人為中興公司，並記載交付或付款條件亦係依照買賣契約書，可證被告與中興公司間就系爭不動產之買賣契約之條件早已於系爭專任契約委託期間內確立。
5	依中興公司第23屆第20次董事會議事錄以觀，中興公司於111年12月23日上午10時45分於桃園市○○區○○路00號B1大會議室召開董事會、決議通過購入系爭不動產，於上午10時56分散會。中興公司旋即於上午11時27分46秒發布前述重大訊息，確認交易總金額為7.6億元，可證被告與中興公司之系爭不動產買賣契約至遲於111年12月23日上午11時27分46秒簽署完畢，其上並有參與該次董事會之總經理郭慧娟之簽名，被告部分係由蔡明峰簽名，惟依據GOOGLE地圖，中興公司召開董事會之地點距離被告公司處

	<p>(臺中市○○區○○○道○段000號10樓之3」142公里，車程最快要1小時41分，現實上不可能中興公司召開完董事會才簽立買賣契約，再送至臺中由被告簽立。且如前所述，被告召開董事會時已有買賣契約書，顯然買賣契約早已預先製作完成，否則豈可能中興公司召開完董事會後，於短短1小時5分之內，製作1份複雜之買賣契約，並有中興公司總經理、被告公司人員、地政士、信義公司員工等人簽名用印，再交由被告召開董事會，故可證被告與中興公司間系爭不動產買賣契約早已於系爭專任銷售委託期間即已確立，並由買賣雙方、關係人完成簽名用印等程序。被告於111年12月23日召開董事會，顯係刻意規避系爭專任契約委託期間，被告確有違約事實。</p>
6	<p>被告於111年12月23日召開董事會，確認交易總金額為7.6億元出售予中興公司，安東公司透過原告請求被告履行簽署系爭不動產買賣本約，及委由建業法律事務所函請被告於111年12月23日前簽訂買賣契約，均遭被告拒絕(見)。</p>
備註	<p>證據資料：歐亞不動產估價師聯合事務所112年11月15日歐估嘉字第1121107號函檢附估價委託書、估價報告書、信義公司之信義全球買賣仲介一般委託書、中興公司與被告不動產買賣契約書、中興公司111年12月23日公開資訊觀測站公開資訊資料(公告本公司董事會決議通過取得嘉義馬稠後產業園區廠房暨土地)、「取得或處分不動產、設備或其使用權資產者適用」之重大訊息層轉批文、被告第4屆第20次董事會議事錄、中興公司第23屆第20次董事會議事錄、被告提出臺灣臺中地方法院112年度重訴字第205號民事判決影本(見本院卷一第199至201、第205至224、第235至237、第361至367、375至379、121至127頁、估價報告書放置卷外)。</p>

## 附表三：被告與中興公司交易系爭不動產之紀事

編號	交易過程
1	<p>中興公司委託歐亞不動產估價師聯合事務所就系爭不動產鑑價之估價委託書，報價日期為111年12月9日，估價報告書價格日期為111年12月12日，出報告日期為111年12月14日，即被告於系爭專任契約委託期限屆至前(即111年12月22日前)即有與中興公司就系爭不動產買賣事宜進行相關程序。</p>

2	被告於111年9月15日與信義公司簽訂買賣仲介一般委託書，委託期間為111年9月15日至112年9月15日，由信義公司人員楊小姐於111年12月12日，陪同前述歐亞不動產估價師聯合事務所勘查系爭不動產。
3	中興公司於111年12月23日於公開資訊觀測站公告該公司董事會決議通過取得系爭不動產之重大訊息，該公開資訊明確記載價格決定之依據，係前述歐亞不動產估價師聯合事務所之估價報告，且依中興公司「取得或處分不動產、設備或其使用權資產者適用」之重大訊息層轉批文，於111年12月14日由中興公司董事長室賴靜鳳用印，並手寫註記「12/23董事會後發布重訊（交易金額>3億」等語，於111年12月16日由總經理郭慧娟用印，董事長江義福簽名，可知中興公司在系爭專任契約期間，即已就其擬於111年12月23日發布之重大訊息經內部層轉批文確認，被告與中興公司就系爭不動產之買賣契約於111年12月23日前即已接洽簽立等事宜。
4	依被告公司第4屆第20次董事會議事錄以觀，被告於000年00月00日下午12時1分於被告公司處召開董事會，討論案由一為擬處分系爭不動產，確認交易總金額為7.6億元，並檢附買賣契約書，相對人為中興公司，並記載交付或付款條件亦係依照買賣契約書。
5	依中興公司第23屆第20次董事會議事錄以觀，中興公司於111年12月23日上午10時45分於桃園市○○區○○路00號B1大會議室召開董事會、決議通過購入系爭不動產，於上午10時56分散會。中興公司旋即於上午11時27分46秒發布前述重大訊息，確認交易總金額為7.6億元，可知被告與中興公司之系爭不動產買賣契約至遲於111年12月23日上午11時27分46秒簽署完畢，其上並有參與該次董事會之總經理郭慧娟之簽名，被告部分係由蔡明峰簽名，並有中興公司總經理、被告公司人員、地政士、信義公司員工等人簽名用印。
6	被告於111年12月23日召開董事會，確認交易總金額為7.6億元出售予中興公司，安東公司透過原告請求被告履行簽署系爭不動產買賣本約，及委由建業法律事務所函請被告於111年12月23日前簽訂買賣契約，均遭被告拒絕。
備註	依據之證據：歐亞不動產估價師聯合事務所112年11月15日歐估

嘉字第1121107號函檢附估價委託書、估價報告書、信義公司之信義全球買賣仲介一般委託書、中興公司與被告不動產買賣契約書、中興公司111年12月23日公開資訊觀測站公開資訊資料（公告本公司董事會決議通過取得嘉義馬稠後產業園區廠房暨土地）、「取得或處分不動產、設備或其使用權資產者適用」之重大訊息層轉批文、被告第4屆第20次董事會議事錄、中興公司第23屆第20次董事會議議事錄、臺灣臺中地方法院112年度重訴字第205號民事判決影本附卷可憑（見本院卷一第199至201、第205至224、第235至237、第361至367、375至379、121至127頁、估價報告書放置卷外）。