

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳簡字第618號

原告 大樹房屋有限公司

法定代理人 張慧雯

被告 林恕鎡

訴訟代理人 湯雅竣律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年11月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬
元為原告預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年5月16日就其所有門牌號碼高雄
市○○區○○路000巷00號8樓之房地（下稱系爭不動產）與
原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託
銷售期間自112年5月19日起至同年12月31日止，服務報酬為
系爭不動產實際成交價之4%，銷售總價為新臺幣（下同）4,
360,000元，同日即以委託銷售契約內容變更同意書設定底
價為4,000,000元（下稱第一份變更同意書）。嗣於112年5
月30日12時許，再由被告於第一份變更同意書上簽名增訂之
方式變更底價為4,100,000元（下稱第二份變更同意書）。
嗣訴外人吳映達有意購買系爭不動產，乃於000年0月00日下
午2時許出價4,100,000元承購，並簽立買賣議價委託書及確
認書後，給付議價保證金100,000元，原告隨即通知被告，
請其前來原告處簽訂買賣議價委託書，惟被告竟藉故拒絕。

01 被告違反配合簽約之舉，顯已違反系爭契約第6條第8項「委
02 託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配
03 合簽認邀約書或議價委託書等相關契約」之約定，原告爰依
04 系爭契約第11條第1項第3款之約定提起本訴，請求被告支付
05 委託銷售總價6%計算之違約金等語，並聲明：(一)被告應給付
06 原告246,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告固有與原告簽訂系爭契約委託其銷售系爭不
09 動產，然依系爭契約上契約審閱權欄載明，原告應給予被告
10 至少3日審閱期間，本件被告卻係於112年5月16日取得系爭
11 契約之當日即完成契約簽訂，原告顯未依法提供審閱期，系
12 爭契約包含違約金約定之定型化契約條款，依消費者保護法
13 第11條之1第3項之規定均不構成系爭契約之內容，原告自不
14 得依系爭契約第11條第1項第3款、第6條第8項之約定請求被
15 告給付違約金。又縱使買賣成交，原告依系爭契約僅能請求
16 實際成交價4%之服務報酬，且原告自112年5月30日之後也無
17 須再支出其他開銷費用，於此之前原告亦僅引導4組買家前
18 來看屋，未完全履行系爭契約第7條第3項之義務，甚至本件
19 原告於簽約後實際銷售期間僅14日即覓得買家，恐有向買受
20 人吳映達洩漏底價之情事，故原告請求被告支付委託銷售總
21 價6%計算之違約金誠屬過高，應予酌減等語，資為抗辯，並
22 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准
23 免為假執行。

24 三、得心證之理由

25 原告主張兩造曾於112年5月16日簽訂系爭契約，由被告將系
26 爭不動產委託原告居間仲介銷售，原約定銷售總價為新臺幣
27 4,360,000元，同日即以第一份變更同意書設定底價為4,00
28 0,000元，嗣於112年5月30日12時許，再由以第二份變更同
29 意書變更底價為4,100,000元，有原告提出之系爭契約、第
30 一份、第二份變更同意書影本在卷可稽（本院卷第11頁至第
31 15頁），且為被告所不爭執，原告此部分之主張堪信為實

01 在。而原告主張其已依約為被告覓得買主吳映達，詎被告竟
02 託詞拒不簽約，認被告應依系爭契約第11條第1項第3款、第
03 6條第8項之約定給付違約金，則為被告所否認，並以前詞置
04 辯。是以本件所應審酌者，乃在於(一)被告未將系爭契約攜回
05 審閱3日即簽約，系爭契約第11條第1項第3款、第6條第8項
06 之約定是否即均不構成契約之內容？(二)被告拒不簽約，是否
07 有給付違約金之義務？(三)被告抗辯違約金過高應予酌減，有
08 無理由？茲分述如下：

09 (一)系爭契約第11條第1項第3款有無違反消費者保護法之規定而
10 無效？

11 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
12 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第11
13 條之1第1項固定有明文。該條文立法目的，係在維護消費者
14 知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化
15 契約條款之機會，惟如綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情
16 狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者
17 如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約
18 審閱權，自非法所不許。

19 2.本件被告雖抗辯其係於112年5月16日當日簽訂系爭契約，認
20 原告並未給予充分了解系爭契約內容時間，系爭契約定型化
21 條款均不構成該契約內容等情為抗辯，然兩造所簽立之系爭
22 契約審閱權欄載明：「不動產委託銷售契約及其附件於中華
23 民國112年5月16日經委託人攜回審閱參日（契約審閱期間至
24 少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費
25 者得主張該條款仍構成契約內容。」，被告並於該欄下方親
26 自簽名，表示其有於112年5月16日將系爭契約攜回審閱3日
27 （見本院卷第11頁），以被告之學歷為高職畢業（見本院卷第
28 35頁），對於上揭契約審閱期之相關規範實難諉稱不知或看
29 不明白，被告卻猶任意地於同日簽訂系爭契約，若非被告自
30 始即刻意預留此3日審閱期不足的瑕疵以圖規避日後系爭契
31 約條款給付報酬的義務，必係兩造就審閱契約部分已另有其

01 他妥適之安排。而細究兩造於系爭契約第4條手寫之委託銷
02 售期間，被告並非自簽約當日即委託原告銷售系爭不動產，
03 反係與原告特別約定自簽訂系爭契約3日後之112年5月19日
04 起至112年12月31日作為委託銷售期間（見本院卷第11
05 頁），另再從被告與原告職員使用通訊軟體LINE對話之內容
06 「〈5/18（四）〉（原告方）林姐；鄰居來看過房子了嗎；
07 有確定要買嗎；如果鄰居不買，我就要做資料上網做廣告
08 囉！（被告）他要假日有空。〈5/19（五）〉（被告）我的
09 朋友假日才有空看房子。（原告方）了解。〈5/24（三）〉
10 （被告）我家鄰居說因預算問題所以不買了。（原告方）了
11 解。那我們就上架廣告囉！〈5/25（四）〉（被告）這幾天
12 我沒在家不好意思。（原告方）所以明天跟週六的都無法配
13 合看屋嗎；因為我需要回覆客戶。（被告）沒錯。（原告
14 方）好；所以下週二的約看時間沒問題，對吧？」（見本院
15 卷第97頁、第98頁），原告之職員係與被告確認被告之鄰居
16 意願私下向被告購買系爭不動產後，才取得被告之同意將銷
17 售系爭不動產之廣告上架，顯見被告雖然係在取得系爭契約
18 之同日即在該契約上簽名並押上締約日，兩造之真意應係為
19 被告保留112年5月16日起至同年5月19日之間至少3日之審閱
20 期間，可見被告對於系爭契約之審閱權並未曾受到任何侵
21 害，而被告於本院審理時亦自承其自112年5月16日起至同年
22 5月19日之間未曾以任何形式向原告為終止、解除或表示不
23 願繼續成立託售之契約關係（見本院卷第119頁），自不得
24 在事後反悔而辯以契約審閱期不足，主張系爭契約違反消費
25 者保護法之規定而屬無效，故被告此部分之抗辯理由，洵屬
26 無稽，並無可採。

27 (二)被告拒不簽約，是否有給付違約金之義務？違約金是否過高
28 應予酌減？

29 1.按委託期間內，若委託人已覓得符合底價之買方時，委託人
30 應配合簽認要約書或議價委託書之契約。又本契約非經雙方
31 同意，不得單方任意變更之；委託人如有下列情形之一者，

01 視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委
02 託銷售總價6%計算之違約金，並應一次付予受託人：(三)委託
03 人違反第6條第8項之義務或拒絕受託人依約洽妥之買方客戶
04 簽訂不動產買賣契約書者，系爭契約第6條第8項、第10條、
05 第11條第1項第3款約定甚明。

06 2.經查，本件原告主張其有為被告之系爭不動產覓得買主吳映
07 達後，被告不依系爭契約約定簽認買賣議價委託書，而有違
08 約之情事並請求違約金，業據原告提出系爭契約、第一份與
09 第二份變更同意書、買賣議價委託書、確認書及存證信函為
10 證（本院卷第11頁至第25頁），且被告亦不否認其未曾依約
11 繼續簽訂買賣議價委託書，堪信原告此部分之主張為實在，
12 被告有違約行為甚明，原告依系爭契約規定請求本件違約
13 金，自屬有據。

14 (三)被告抗辯違約金過高應予酌減，有無理由？

15 1.按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又
16 違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之
17 賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
18 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外
19 ，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生
20 損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當
21 之數額，民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有
22 明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得
23 依民法第252條以職權減至相當之數額，但是否相當仍須依
24 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
25 酌定標準（最高法院49年台上字第807號判例參照）。

26 2.經查，系爭契約第11條之標題為「違約之處罰」，及其內容
27 「(三)委託人違反第6條第8項之義務或拒絕與受託人依約洽
28 妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者....」，又該約款既
29 未言明為懲罰性違約金，自應認該條約定屬損害賠償總額預
30 定性質之違約金，被告抗辯兩造所約定之違約金過高，本院
31 自得審認相關事證後依民法第252條規定予以酌減。本件被

01 告固有違約情事並認定如前，惟原告亦未提出何等證據，證
02 明其因被告之違約行為，而實際受有如請求金額之損害。再
03 者，本件被告與系爭不動產之買方吳映達間之買賣契約既尚
04 未成立，原告之居間仲介即未完成，後續自無須再進行簽
05 約、協調稅費、斡旋付款條件、貸款事宜、交屋過戶、點交
06 等種種關於簽約及履約之事項，原告亦減少相當之人事成
07 本、勞務費用等開銷，原告就本件所為之付出及成本支出，
08 與業已銷售成功之案例相較，尚屬輕微，又依系爭契約第5
09 條第1項所約定，若原告仲介成功，其得向被告請求給付之
10 服務報酬至多僅為實際成交價之4%，然於仲介失敗之情形，
11 卻尚能取得委託銷售價額之6%，亦有失衡，並審酌被告倘依
12 約履行，原告尚能取得來自買方之若干約定報酬，卻因被告
13 片面之違約而失卻該利益，本院認本件原告依系爭契約第11
14 條第1項規定請求委託銷售總價6%之違約金雖尚嫌過高，仍
15 不宜過度減免，以免產生鼓勵違約之效應，認本件之違約金
16 應酌減為150,000元（即接近委託銷售底價3.65%左右）為適
17 當。至被告抗辯原告僅引導4組買家前來看屋，未完全履行
18 系爭契約第7條第3項之義務，甚至本件原告於簽約後實際銷
19 售期間僅14日即覓得買家，恐有向買受人吳映達洩漏底價之
20 情事，前者顯與前揭通訊軟體LINE對話之內容所呈現原告職
21 員有在數個網路平台推播售屋廣告，並因此獲得熱烈迴響而
22 積極聯絡被告要帶看系爭不動產，被告甚至反應「客人不要
23 安排怎（這）麼緊湊，我有時沒在家」的事實迥異（見本院
24 卷第102頁、第100頁），而被告就原告有向買受人吳映達洩
25 漏底價乙情，也始終未提出任何證據方法以實其說，是被告
26 此部分之抗辯均不足採。末因兩造已就遲延履約所生之損
27 害，依系爭契約預定其賠償上限，原告自不得更依民法第23
28 3條第1項之規定，請求遲延利息賠償損害。則原告另請求被
29 告應支付自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年
30 利率5%計算之利息，即無理由，應予駁回。

31 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付150,000元之違約

01 金，為有理由，應予准許，逾此部分，應予駁回。

02 五、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第2項第11款規
03 定，適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389
04 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告固聲明願
05 供擔保請准宣告假執行，然此僅為促使本院依職權發動，毋
06 庸為准駁之諭知。被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無
07 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分既經駁
08 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 112 年 12 月 25 日
13 鳳山簡易庭 法 官 謝宗翰

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 25 日
19 書記官 李冠毅