

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度豐訴字第1號

原告 上鳳不動產開發有限公司

法定代理人 楊豐綺

訴訟代理人 林珪嬪律師

被告 陳政傑

訴訟代理人 劉信賢律師

陳鎮律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣677,400元，及自民國114年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣225,000元，為被告供擔保後，得假執行；但被告得以新臺幣677,400元，為原告預供擔保，免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）45萬1,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第6頁），嗣於本院民國115年1月13日言詞辯論期日當庭變更聲明請求為：被告應給付原告135萬4,800元，及自民事訴之變更追加

01 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
02 之利息（見本院卷第72頁），經核與前揭規定相符，自應予
03 准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：

06 (一)緣兩造於114年4月7日簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱
07 系爭專任契約），由原告居間仲介銷售被告所有坐落臺中市
08 ○里區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），委託銷售期
09 間自114年4月7日起至114年12月31日止，委託銷售價格為2,
10 258萬元，兩造簽訂系爭專任契約後，原告已將系爭專任契
11 約副本交付被告留存，被告如欲主張原告違反消費者保護法
12 （下稱消保法）關於審閱期之規定，應於合理期間內向原告
13 主張，惟被告長達近5個月均未主張，仍多次予原告討論委
14 託價格，足認審閱期之瑕疵已補正，又系爭專任契約第11條
15 第2項已明確約定，被告同意原告得運用同業流通媒介買
16 方，原告亦向被告表示會就近委請21世紀不動產業務協助帶
17 看，並非委託其他仲介公司銷售，屬依約運用同業流通媒介
18 買方之正當行為，況原告於114年5月9日掛上帆布廣告後，
19 業已拍照傳送予被告，並經被告回覆沒問題，是被告據此終
20 止系爭專任契約，顯屬無據。

21 (二)原告於接受被告委託後，於一週內即完成不動產說明書，於
22 114年5月17日請同仁協助帶看前，亦有傳送不動產說明書以
23 利提供予買方，然被告多次更改銷售價格，造成不動產說明
24 書多次改版，若被告認原告有遲未交付不動產說明書之情
25 形，應可催告原告履行，況被告於114年9月2日寄發存證信
26 函要求將系爭專任契約改為一般委託銷售契約時，並未提即
27 原告未製作不動產說明書乙情，係於114年9月17日透過通訊
28 軟體LINE（下稱LINE）要求原告提供不動產說明書，原告亦
29 隨即於114年9月19日交付最新不動產說明書版本予被告，詎
30 被告於114年9月18日專任委託銷售期間，未經原告同意即將
31 系爭土地以1,840萬元出售，依系爭專任契約之約定，被告

於專任委託期間自行出售系爭土地，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付違約金予原告，爰依系爭專任契約第10條第1項第1款約定，請求以系爭專任契約委託銷售總額2,258萬元之6%，即135萬4,800元計算違約金等語。並聲明：1. 被告應給付原告135萬4,800元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造固於114年4月7日簽立系爭專任契約，然原告未給予被告合理審閱期，顯已違反誠信原則，依消保法第12條第1項規定，系爭專任契約應屬無效；再者，原告雖稱已將不動產說明書交付予被告，惟該不動產說明書係土地專任委託契約之一部，未經被告簽名確認，依不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定，難認原告已完成不動產說明書之製作，兩造間就系爭專任契約必要之點未達成意思合致，依民法第153條之反面解釋，系爭專任契約並未成立，則原告依系爭專任契約之約定，請求被告給付違約金，自無理由。

(二)縱認系爭專任契約有效成立，原告未給予被告合理審閱期，依消保法第11條之1規定，系爭專任契約中除個別磋商條款即第1條至第3條外，其餘定型化契約自不構成契約內容而無從拘束被告，則原告除有未提供不動產說明書予被告簽名確認、未給予合理審閱期等違反受託人應盡之善良管理人注意義務外，更未經被告同意，私自委託非原告機構所屬品牌廣告銷售，亦違反專任委託人之銷售義務，是被告於114年9月2日寄發存證信函終止兩造間系爭專任契約，轉為一般委託銷售關係，應屬合法，從而，被告自行出售土地，自無違反任何契約義務，原告依系爭專任契約之約定，請求被告給付違約金，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於114年4月7日簽訂系爭專任契約，由原告居

01 間仲介銷售被告所有之系爭土地。委託銷售期間自114年4月
02 7日起至114年12月31日止，被告於114年9月2日寄發存證信
03 函要求將系爭專任契約改為一般委託銷售契約，被告並於11
04 4年9月18日將系爭土地以1,840萬元出售之事實，業據原告
05 提出系爭專任契約、臺中大坑口郵局存證號碼372號存證信
06 函、內政部不動產交易實價查詢服務網-買賣查詢資料等件
07 為證（見本院卷第21-27、75頁），且為被告所不爭執（見
08 本院卷第68、118頁），是此部分事實，首堪認定。

09 (二)執之系爭專任契約第10第1項第1款約定：「委託人如有下列
10 情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支
11 付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額
12 一次付予受託人。(一)委託期間內，委託人自行將房地產標
13 的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為
14 者。」，可知被告擅自於系爭專任契約委託期間內透過其他
15 不動產經紀業者銷售系爭土地，應負違約責任；而被告於11
16 4年9月18日將系爭土地以1,840萬元出售乙節，業經本院審
17 認如前，則原告主張被告應依系爭專任契約第10第1項第1款
18 之約定負擔給付違約金之義務，尚非無稽。

19 (三)被告辯稱原告就系爭專任契約未給予其合理審閱期，已違反
20 誠信原則，依消保法第12條規定系爭專任契約應屬無效，又
21 縱認系爭專任契約有效，因審閱期未合於消保法第11條之1
22 第1項第1項規定，則依同條第2項規定，系爭專任契約關於
23 違約金之約定亦不構成契約內容而不拘束原告等語，然為原
24 告所否認，經查：

25 1.按消保法第11條之1第1項明文規定企業經營者與消費者訂立
26 定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全
27 部條款內容，其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其
28 於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，
29 但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，如消費者確已知悉
30 定型化契約條款內容，並為爭取交易機會或其他因素等，而
31 願意放棄審閱契約全文者，自不得於事後再援用上開規定，

主張部分條款不構成契約內容。且倘該定型化契約於締約後交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款以瞭解該條款機會，在經過相當合理期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款不公平處，此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約相關權利義務，此審閱期間瑕疵應已補正。

2. 觀諸系爭專任契約係原告預定用於同類契約條款而訂定之契約，性質上屬於定型化契約，固有消保法第11條之1規定之適用，然系爭專任契約第1頁契約審閱權欄經勾選「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國114年4月7日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」並經被告在契約審閱權欄下方之委託人確認簽名處簽名乙情，有系爭專任契約可憑（見本院卷第21頁）；另參以系爭專任契約本文僅4頁，約定條文共17條，內容並非繁雜艱澀，且文字大小劃一，應無閱讀、理解之困難，衡以被告於締約簽署時，已為38餘歲且具有正常智識之成年人，就系爭契約所載文字應非無法理解，被告並於系爭專任契約契約審閱權欄簽名，可知其應已充足審閱系爭專任契約條文內容，始自願同意放棄審閱期之權利而與原告締結系爭專任契約；再者，系爭專任契約簽立後，被告仍先後於114年5月16日、7月22日、8月6日、8月27日、8月28日向原告詢問銷售進度、研擬調整委託銷售價格，直至114年9月間方以存證信函、律師函爭執審閱期之問題，此有存證信函、LINE對話紀錄截圖、律師函附卷可佐（見本院卷第25-27、32-33、37-38頁），是綜觀前揭客觀情狀，堪信被告應已充分瞭解系爭專任契約內容，況縱如被告所辯原告未給予合理審閱期，然被告卻於簽立系爭專任契約後近5個月均未主張審閱期遭剝奪，揆諸前揭說明，自難嗣後再以未獲合理審閱期為由復次爭執，是被告抗辯系爭專任契約違反消保法第11條之1、第12條規定不構成契約內容、應屬無效等詞，礙難憑採。

01 (四)被告另抗辯其並未於不動產說明書簽名確認，原告違反不動
02 產經紀業管理條例第23條、第24條規定，已足影響兩造間系
03 爭專任契約之效力等語，經查：

04 1.按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
05 人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託
06 人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
07 不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不
08 動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約
09 書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條分別定
10 有明定。次按不動產買賣委由經紀業仲介或代銷，若未依該
11 規定簽訂承買要約書或委託銷售合約書、不動產說明書等文
12 件，依上開條例第29條、第31條規定，僅經紀業及經紀人
13 員，應受懲戒。是上開條例規定係屬對經紀業及經紀人員行
14 政管理之規定，兩造雖未依該規定訂立書面，於居間契約之
15 成立並不生影響（最高法院98年度台上字第1240號裁定意旨
16 參照）。

17 2.執諸系爭專任契約檢附之標的現況說明書，可見其上有被告
18 之簽名，此有該現況說明書足參（見本院卷第23頁），另觀
19 之LINE對話紀錄截圖（見本院卷第113頁），亦可知原告曾
20 向被告傳送系爭土地不動產說明書之電子檔，則原告是否未
21 曾以不動產說明書向被告解說，已非無疑；另揆諸上開說
22 明，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
23 託人交易之相對人解說；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書
24 時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，
25 並由相對人在不動產說明書上簽章，雖為不動產經紀業管理
26 條例第23條第1項、第24條第1項所明定，惟同條例第31條第
27 1項第1款僅規定經紀人員違反本條例第23條規定者，應予申
28 誡，足見上開條例第23條規定，僅為主管機關行政管理所為
29 舉措，核與兩造間之居間契約即系爭專任契約無涉，縱原告
30 違反上開行政規範，亦僅係原告所屬員工依不動產經紀業管
31 理條例第31條第1項第1款規定應受懲戒，不因原告違反該規

01 定而使系爭專任契約無效，是被告此部分所辯，亦非可採。

02 (五)被告另辯稱原告未經其同意，私自委託非原告機構所屬品牌
03 廣告銷售，違反專任委託人之銷售義務等詞，惟查系爭專任
04 契約第11條第2項約定：「委託人同意受託人得運用同業流
05 通媒介買方，或委託住商機購所屬品牌（即住商不動產及大
06 家房屋）廣告銷售，或其類似之銷售行為，以儘速促成本不
07 動產之售出。」，有系爭專任契約為憑（見本院卷第22
08 頁），足徵系爭專任契約未限制系爭土地僅得由原告自行廣
09 告銷售，則原告委託其他不動產業者銷售系爭土地，仍符合
10 系爭專任契約所稱「銷售」系爭土地之義務，是被告此部分
11 辯詞，尚難採信。

12 (六)至被告抗辯原告因違反誠信原則、審閱期規定、不動產說明
13 書簽名確認規定及專任委託人之銷售義務，故其業於114年9
14 月2日寄發存證信函終止系爭專任契約，合法轉為一般委託
15 銷售關係，故被告未經原告同意出售系爭土地並無違反契約
16 義務等語，然查本件原告並無違反誠信原則、審閱期規定、
17 不動產說明書簽名確認規定及專任委託人之銷售義務等情，
18 業經本院認定如前，復觀諸系爭專任契約第3第1項、第9條
19 前段分別約定：「委託銷售期間自民國114年4月7日起至114
20 年12月31日止，未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書
21 面終止。本委託期間得經雙方書面同意延長之。」、「本契
22 約非經雙方同意，不得單方任意變更之」等內容，足見被告
23 欲於專任委託期間變更為一般委託銷售關係需經原告同意，
24 而原告對此業已明確表示反對，有原告114年9月11日存證信
25 函為佐（見本院卷第29頁），堪認系爭專任契約並不因被告
26 上開所為變更為一般委託銷售契約，則被告辯稱其不負違約
27 責任等詞，礙難採取。

28 (七)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一
30 般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人
31 如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。查

01 系爭專任契約第10第1項第1款約定被告於委託期間自行銷售
02 或由第三人協助銷售系爭土地應支付受託人以委託銷售總價
03 6%計算之違約金，本院審酌被告擅自銷售之行為造成原告未
04 能依系爭專任契約收取系爭土地成交後之服務報酬，而原告
05 依系爭專任契約所負之義務，除居間仲介外，另包括簽定買
06 賣契約、過戶、貸款手續之協助，本件因被告之違約，雖致
07 原告受有服務報酬之損失，但亦減省原告本應處理之協助辦
08 理簽定買賣契約、過戶、貸款等事務所需付出之人事、時
09 間、勞務費用，是審酌原告損害等一切情狀，認原告請求被
10 告按委託銷售總額6%計算之違約金，仍屬過高，應核減為按
11 銷售總價3%計算即677,400元（計算式：22,580,000×3%=67
12 7,400）為適當，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

13 (八)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
17 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
18 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
19 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
20 據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條
21 亦有明文。查原告請求被告給付之違約金債權，核屬無確定
22 期限之給付，既經原告起訴而繕本於114年11月30日送達，
23 有送達證書在卷可憑（見本院卷第51頁），被告迄未給付，
24 當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即
25 114年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法
26 定遲延利息，核無不合。

27 四、綜上所述，原告依系爭專任契約，請求被告給付677,400
28 元，及自114年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5
29 計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則
30 屬無據，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

01 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
02 敘明。

03 六、兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，就原告勝訴
04 部分，核無不合，爰各酌定相當之擔保金准許之；至原告敗
05 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
08 豐原簡易庭 法 官 陳泳菖

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 以上正本係照原本做成。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
15 書記官 紀俊源