

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度虎簡字第76號

原告 宜興不動產經紀有限公司

法定代理人 楊美蓮

訴訟代理人 林麗瑜律師

被告 張美子

訴訟代理人 陳銘傑律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國111年11月16日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託原告出售其子所有坐落雲林縣○○鎮○○段000○○0地號土地及其上同段638建號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○街00○○號房屋（下稱系爭房地），委託期間自111年11月16日起至112年2月28日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）800萬元，系爭契約早於111年11月12日經被告攜回審閱確認完畢。嗣兩造再於111年11月16日簽立「委託銷售/出租契約內容變更同意書」（下稱契約內容變更同意書），將委託銷售價格變更為780萬元。

(二)按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。原告於受託期間積極與買方客戶推薦，極力銷售，終覓得買方訴外人廖怡貞，以780萬元同意購買，廖怡貞復與原告簽立「買賣議價委託書」，給付50萬元現金給原告收執，原告立即於111年12月16日以通訊軟體LIN

01 E通知被告上情。詎被告竟以各種理由推託。經原告於111年
02 12月20日寄發存證信函給被告，並督促被告履約，被告竟於
03 111年12月29日以存證信函回覆稱「原告違法簽約」云云，
04 表示無履約之意願，片面違約，故系爭房地之買賣交易無法
05 成立應可歸責於被告。

06 (三)依系爭契約第6條第8款規定：「委託期間內，若受託人已覓
07 得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託
08 書等相關義務。」，第11條第1項第3款規定：「委託人如有
09 下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍
10 應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應
11 一次全額付予受託人：…(三)委託人違反第6條第8項之義務，
12 或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書
13 者。」。經查，系爭房地之銷售已達被告希望出售之價格，
14 原告才收取廖怡貞之訂金，欲交給被告，依系爭契約第6條
15 第8款規定，被告有配合簽約之義務，被告卻逕自反悔，則
16 系爭契約至今無法順利履行，買賣無法成立，顯然可歸責於
17 被告。本於契約自由原則與私法自治之精神，參照兩造簽立
18 系爭契約之上開條款，被告自應給付原告銷售總價6%之違
19 約金即468,000元（計算式：7,800,000×0.06=468,000）。

20 (四)並聲明：被告應給付原告468,000元，及自起訴狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

22 二、被告則抗辯：

23 (一)被告學歷為國小畢業，職業為一般宮廟法會之誦經人員，系
24 爭房地為被告之子所有，對外出租由被告收益，然前承租者
25 將房屋破壞的烏煙瘴氣，被告因認識原告之仲介人員訴外人
26 陳政宜，遂託其找裝潢業者欲將系爭房屋重新整修，再仲介
27 出租，陳政宜遂向被告表示系爭房地周遭近期有800萬元成
28 交之物件，趁現在房市正好可出售。被告表示系爭房地非其
29 所有，然因被告之子有意在臺中購屋，等臺中有確定購買之
30 房屋再說，惟陳政宜仍一再遊說並表示可同時進行，其也可
31 幫被告找臺中之房屋，被告在其一再遊說下被說服，方於11

01 1年11月16日簽立系爭契約，實際並未有審閱期，係簽立當
02 日同時將契約審閱期往前推而簽名。然被告因仍需臺中有要
03 購買之房屋後方會出售系爭房地，被告為確保就系爭房地有
04 買賣之議約權限，故系爭委託銷售契約第3條第1項關於買方
05 付款，特別載明「面議」，第2項被告亦未授權原告代為收
06 受買方支付之定金。簽立系爭契約後，陳政宜對於被告欲於
07 臺中購屋乙事均未有所作為，經被告催促後，方於同年月29
08 日就臺中購屋事宜簽立買賣議價委託書。詎料，原告突於11
09 1年12月中，告知有人出價780萬元欲購買系爭房地，被告深
10 感突兀，因臺中購屋尚未有著落，被告遂前去原告公司瞭解
11 實情，並表示如確有人有意願購買，請有意願購買之人出面
12 共同商議買賣之細節。然原告公司對此均一再迴避，僅要求
13 被告需簽立買賣契約，因買賣細節仍需面議，然原告均無法
14 請買家出面，是否確有買家亦不得而知，兩造方發生本件爭
15 議。

16 (二)依系爭契約第3條、第7條第1項、第2項、第5項等條款，可
17 知受託人即原告僅處理「仲介」事務，亦無代收定金之權
18 限，且最終決定售價之權限亦屬於委託人即被告，又買方簽
19 立「要約書」後，受託人尚應「轉交」給委託人，由委託人
20 即被告決定最後是否成立買賣契約，顯見系爭契約性質上係
21 屬於居間契約，受託人即原告並無代理被告與買方訂約之權
22 限。

23 (三)本件兩造所簽訂之系爭契約屬定型化契約，觀諸系爭契約第
24 11條第1項第3款及第6條第8款約定之報酬給付要件，僅預買
25 方表示欲以委託價額（即底價）承購即屬成就，至於買方與
26 被告間是否確有成立買賣契約在所不論，此等約定，顯然壓
27 縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由，剝奪被告選
28 擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約謀由委
29 託人利益之立法意旨，排除民法第568條第1項之規定（契約
30 成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，不啻剝
31 奪委託人之議約權，且與居間契約報酬給付之特性不符，應

01 認有顯失公平之情形，應屬無效之約定。

02 (四)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張其與被告於111年11月16日簽訂系爭契約，由被告
05 委託其出售被告兒子所有之系爭房地，委託期間自111年11
06 月16日起至112年2月28日止，委託銷售價格為800萬元，嗣
07 兩造於同日再簽立契約內容變更同意書，嗣其於111年12月1
08 6日以通訊軟體LINE，通知被告已有買方廖怡貞同意以780萬
09 元購買系爭房地，其與廖怡貞已簽立「買賣議價委託書」並
10 代為收取訂金50萬元，惟被告未出面配合簽認要約書或議價
11 委託書，經其於111年12月20日寄發存證信函予被告，督促
12 被告履約，被告則於同年月29日以存證信函回覆「原告違法
13 簽約」等事實，已據其提出系爭契約、委託銷售/出租契約
14 內容變更同意書、確認書、買賣議價委託書、兩造之LINE對
15 話擷圖、西螺郵局第000119號存證信函、員林中正路郵局第
16 000197號存證信函等為憑（見本案卷第15至43頁），並有系
17 爭房地之土地建物查詢資料（見本案卷第133至135頁），及
18 證人廖怡貞到庭證述（見本案卷第108至113頁），復為被告
19 所不爭執，可信為真實。

20 (二)系爭契約是否因未給予合理審閱期間而無效？

21 1.消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
22 者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷
23 商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業
24 經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條
25 款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之
26 用，所提出預先擬定之契約條款，消費者保護法（下稱消保
27 法）第2條第1款、第2款、第3款、第7款定有明文。本件兩
28 造簽訂之系爭契約，約定由原告為被告銷售系爭房地，倘系
29 爭房地經原告居間仲介售出後，被告應給付原告仲介服務報
30 酬等情，為兩造所不爭執，是兩造間之系爭契約屬消費關
31 係，而系爭契約條款之約定，由原告預先擬定印製完成，屬

消保法第2條第7款之定型化契約條款，應堪確定。

2.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。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項前段定有明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保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。行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷售定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間不得少於3日。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。本件系爭契約之契約審閱權一欄，固經勾選「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國111年11月12日經委託人攜回審閱四日（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。）」，並經被告簽名其上，惟被告否認其有攜回系爭契約審閱四日之情形，原告就此部分事實未舉證證明，尚難為有利原告之認定，且被告於簽約時年已64歲，為國小畢業、從事誦經工作，智識程度不高，原告既未能證明被告於簽約前確已充分瞭解系爭契約之約款，則系爭契約之訂立，明顯違反消保法第11條之1規定，是兩造間之契約雖非無效，但屬定型化契約約款部分，即不構成契約內容。原告自不得因被告有違反系爭契約第6條第8項約定，即依系爭契約第11條第1項第3款約定，請求被告給付委託銷售總價6%計算之違約金。

(三)系爭契約第11條第1項第3款約定是否因違反消保法規定而為無效？

1.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下列情形之一者，推定其顯失公平：一違反平等互惠原則者。二條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消保法第12條定有明文。又稱居間者，謂當事人約定，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。居間人，以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條第1項分別定有明文。兩造間之系爭契約約定有「委託仲介銷售」、「委託銷售期間」、「服務報酬」等文字，顯見系爭契約為居間契約無誤。則依民法第568條第1項規定，原告應以買賣契約因其報告或媒介而成立者為限，始得請求報酬。

2.系爭契約第11條第1項第3款約定：「委託人如有下列情形之一者，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託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：…(三)委託人違反第六條第八項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者。」，另第6條第8項約定：「委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。」，固約定原告得請求給付違約金之情形。而依系爭契約第5條第1項、第2項約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收取憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬。」，又依契約內容變更同意書約定：「茲因實際考慮與必要，雙方一致同意修正原委託契約書事項如下：一、委託銷售（出租）底價為新台幣柒佰捌拾萬元整，底價至委託銷售（出租）價格間，受託人均可依市場狀況廣告銷售。…」（系爭契約第2條關於系爭房地之委託銷售價格為800萬元整），及系爭契約第3條第1項關於委託人同意買方付款方式均約定以「面議」方式，同條第2項關於委託人是否同意授權受託人代為收受及保管買方支付之定金則均未勾選，依括弧所載「契約成立後，除委託人同意授權受託人代

為收受買方支付之定金外，視為不同意授權」，應認被告並未同意授權原告代為收受及保管買方支付之定金，另系爭契約第8條第2項約定：「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。」、第3項約定：「買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利。」等內容可知，倘原告於委託期間內，覓得符合底價之買方時，被告即應配合簽認要約書或議價委託書等相關書面，若被告違反前開配合義務，或拒絕與原告洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，即需給付委託銷售總價6%之違約金，此等約定不啻強迫被告簽立要約書、買賣議價委託書或與原告洽妥之買方簽訂不動產買賣契約書，致使被告對於買方之信用、資力、付款方式、履約保障等重要事項，無再磋商、保留之餘地，甚至買方與被告間是否確有成立買賣契約在所不論，顯然剝奪被告是否與原告報告之訂約對象締約及議約之自由。換言之，原告若僅以委託底價媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約之意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件（本件被告就系爭房地之委託銷售價格為800萬元，委託銷售底價則為780萬元，尚有20萬元價差之空間）或交易對象之自由，而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨。基此，系爭契約第11條第1項第3款、第6條第8項之約定，排除民法568條第1項之規定（成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，即有消保法第12條第2項第2款規定之情形。另審酌被告簽訂系爭契約之目的，乃透過原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭房地，倘原告不論磋商結果是否符合被告之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付服務費，致被告無取捨權利，原告即無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭契約之目的，亦有消保法第12條第

01 2項第3款規定情形。從而，系爭契約第11條第1項第3款關於
02 視為受託人已完成仲介之義務等約定，具有消保法第12條第
03 2項第2款、第3款規定，應推定其為顯失公平，違反誠信原
04 則之定型化契約條款。據此，系爭契約第11條第1項第3款之
05 約定，因具有消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定
06 而無效。

07 3.原告雖引用最高法院84年度台上字第2925號民事判決意旨，
08 主張「媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請
09 求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂
10 約，依誠信原則，仍應支付報酬。」云云。惟本件系爭契約
11 是因為具有消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定之
12 情形而無效，至於上開最高法院民事判決之案例則未見有涉
13 及消保法第12條關於定型化契約無效之情形，故兩者尚難相
14 互比擬，亦難為原告有利之認定。

15 4.由上所述，系爭契約第11條第1項第3款關於視為受託人已完
16 成仲介義務及委託人仍應支付違約金等約定，既屬無效，則
17 原告依該約定請求被告給付違約金，即屬無據。

18 四、從而，原告依系爭契約第11條第1項第3款約定之法律關係，
19 請求被告給付468,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
20 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

21 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
22 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
23 敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日

26 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法
29 院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
30 本）。

31 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日

