

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第454號

原告 林志聰即北成不動產企業社

訴訟代理人 戴家旭律師

被告 方芳宗

訴訟代理人 吳錫銘律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣(下同)15萬元，及自113年10月12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2,650元由被告負擔5分之3即1,590元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。被告如以15萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告委託原告仲介銷售其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地），雙方於113年5月22日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。並約定委託銷售期間自113年5月22日起至114年12月31日止，委託銷售價額為每坪2萬5,000元，且被告同意授權原告代為收受買方支付之定金，並保管定金。如成交前因可歸責於被告事由而終止系爭契約時，被告應給付原告委託總價2%計算之違約金。嗣後復於同年月26日雙方再訂立委託銷售內容變更同意書，約定被告委託銷售底價變更為每坪2萬3,000元。而原告於受託銷售期間，積極處理受託事務，並覓得訴外人江元榮願意以委託銷售條件購買系爭土地，且交付定金予原告代為收受保管。詎料，被告竟無意與原告覓妥之買主江元榮簽訂

買賣契約，且逕自終止系爭契約。是被告因自身決定期前終止委託，顯係可歸責於被告之事由，依約被告應給付原告委託總價2%計算之違約金即24萬3,162元等語。為此，爰依系爭契約第10條之約定，聲明請求被告應給付原告24萬3,162元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告委託原告銷售系爭土地，但簽約前被告並未審閱系爭契約之內容，原告亦未向被告解釋說明。且系爭契約尚約定在被告不知悉之情形下，原告即得強令被告與第三人就系爭土地成立買賣關係，剝奪被告之議約權，顯然對被告極為不公平。是被告不得已始發函終止與原告間之系爭契約關係，而不能歸責於被告。又原告據以主張之系爭契約第8條第2項、第10條之條款內容，因有違反消費者保護法關於定型化契約之規定，故契約條款應不構成契約內容，且因內容顯失公平亦屬無效。又縱使原告請求違約金為有理由，惟原告並未證明其受有損害，且請求之違約金數額亦過高，而應酌減等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告前述主張，被告委託原告仲介銷售系爭土地，雙方並有簽立系爭契約，且約定如成交前因可歸責於被告事由而終止系爭契約時，被告應給付原告委託總價2%計算之違約金。嗣後於系爭契約之委託期間，被告竟發函對原告終止系爭契約等情，業據原告提出系爭契約、系爭土地登記謄本、買賣定金收據、113年8月20日羅東郵局第540號存證信函等為證，並為被告所不爭執，堪信屬實。原告進而主張，於仲介成交前，因可歸責於被告之事由而終止契約，依系爭契約第10條約定，被告自應給付原告按銷售總價2%計算之違約金，被告則否認之，並以前詞為辯。茲就原告主張有無理由分述如下：

四、被告抗辯系爭契約第8條第2項、第10條之約定不構成契約之內容等情，並無理由：

(一)按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以

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」、「違反第一項規定者，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」，消費者保護法第11條之1定有明文。其立法理由在於維護消費者知的權利，使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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約時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，而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，尚非不可。且倘企業經營者於締約前，已透過交付定型化契約書面或口頭解說等方式，賦予消費者合理獲知其內容之機會，或已使消費者確實知悉並了解個別定型化契約條款之內容，更得認已合乎消費者保護法關於審閱期間之要求。

(二)查系爭契約之契約審閱乙欄，經勾選「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國113年5月18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。」，及註明「本人已審閱完畢，並充份瞭解契約內容」並經被告簽名其上乙情，有系爭契約可憑（見本院卷第15頁）。再者，系爭契約簽訂過程業據證人即被告之堂叔方文堅於本院另案審理時證述：「（問：你帶北成不動產企業社去被告家幾次？）一共兩次。第一次是介紹，第二次是簽約。」、

「（問：被告與原告於113年5月22日有簽立土地專任委託銷售契約書，當天證人有在場？）有。」、「（問：如有在場，是整個簽約的過程都在場嗎？）他們簽約時我坐在旁

01 邊，全程都在旁邊。」、「（問：陳述當天簽約過程為
02 何？）當天林志聰在跟被告講價格，有聽到林志聰在念契約
03 給被告聽。」、「（問：北成不動產企業社與被告於113年5
04 月22日簽土地專任委託銷售契約書，就你所知，是第一次見
05 面嗎？）第二次。第一次是介紹。」、「（問：你第一次帶
06 林志聰見被告，見面花多久時間？）大概10來分鐘。」、
07 「（問：第二次見面簽合約時，你有看到林志聰逐條介紹內
08 容給被告聽？）有，林志聰就在那裡念。」、「（問：林志
09 聰有要求被告在哪裡簽名嗎？）價格談好被告就簽名了。我
10 有聽到仲介說要簽哪邊、簽哪邊。」等語（見本院卷第80頁
11 至第85頁）。顯見，兩造簽立系爭契約時，原告已對被告說
12 明系爭契約內容，而以被告之智識、經驗顯然足夠應付系爭
13 土地買賣事務，且系爭契約內容僅3頁篇幅，文字亦非艱澀
14 難懂，被告應無閱讀、理解之困難，堪認被告係就系爭契約
15 內容約款已有相當程度了解。再者，系爭契約簽立4日後，
16 雙方尚合意修改委託銷售價格，而經被告簽立委託銷售契約
17 內容變更同意書（見本院卷第219頁），倘原簽立之系爭契
18 約內容有何對其不利之處，被告亦應會提出疑問，豈會同意
19 變更銷售價額而利於出售，是以，綜觀簽約當時之客觀情
20 狀，堪信被告應已充分瞭解系爭契約內容，始會同意在契約
21 審閱之聲明欄簽名，則被告事後方以未獲3日之審閱期限，
22 抗辯系爭契約第8條第2項以及第10條之約定違反消費者保護
23 法第11條之1規定，而不構成契約內容云云，即非可取。

24 五、被告抗辯系爭契約第8條第2項、第10條之約定應屬無效，亦
25 無理由：

26 （一）又按，「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯
27 失公平：二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意
28 旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限
29 制，致契約之目的難以達成者。」，消費者保護法第12條第
30 2項第2、3款分別定有明文。而該法施行細則第13條規定：

31 「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」。衡諸現代社會中，個人日常生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由交易雙方個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定型化契約即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言之，定型化契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思合致而訂立之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號民事判決意旨參照）。是以，消費者於締約時是否有該情事，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對消費者顯失公平而無效。

(二)查系爭契約乃專任委賣契約，原告為唯一之銷售管道，且得同時接受買方承購之委託，堪認被告委託原告銷售系爭土地所為對外之出賣表意，應解為要約之意思表示，並無不明確之情，故被告應受自己要約效力所拘束。亦即不動產委託銷售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託人所定價格及付款方式購買不動產」，則原告所著重者自係在買方是否願意以委託銷售總價及付款方式購買系爭土地，此種交易模

式，並未影響原告之締約自由。故綜觀系爭契約就被告銷售條件即委賣標的、銷售總價、委託銷售期間、定金之收取及效力、委託人終止契約責任等，均已具體詳盡載明，且兩造就系爭契約互有相關權利義務，難認系爭契約有何違反消費者保護法之處。再查，系爭契約第8條第2項固約定：「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『買賣定金收證』，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立」然系爭契約之一方即原告為不動產仲介業者，為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本；相同地，原告於接受買方委託向賣方議價，不論買方提出要約書或斡旋金，亦是要基於買方之委託盡力促成，使賣方同意買方之新要約而同意出售委賣標的，是系爭契約第8條第2項之約定在被告同意授權情形下，原告得代被告收受定金，以利及時明確買賣雙方之權利義務關係，實有利於委買或委賣之雙方，至於買方出價是否達委託銷售價格或是買方出價是否另應由賣方簽認同意出售乙節，此系爭契約另有規範，與系爭契約第8條第2項所約定之定金收受方式無涉，自難執此認系爭契約第8條第2項之約定有顯失公平。至於系爭契約第10條約定：「本契約非經雙方同意，不得單方面任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價百分之二計算之違約金，作為違約賠償。」如前所述，原告為不動產仲介業者，於受託處理不動產委賣或委買之情形，當須支出相當之行銷費用與成本，如任令被告得任意終止系爭契約，反而對原告有失公平。是系爭契約第10條約定委託人終止解約責任，則藉以避免原告投入相當之費用而進行買賣雙方交涉過程中，如許委託人恣意終止委託銷售契約，勢將使原告蒙受不測之損害。此外與系爭契約性質相仿之委任契約，於民法第549條亦有類似規定，是難認系爭契約第10條約定對被告有何顯失公平。是被告辯稱系爭契約第8條第2項、第10條之約定違

01 反消費者保護法第12條第2項第2、3款規定應為無效云云，
02 自不足採。

03 六、原告依系爭契約第10條之約定，請求被告給付違約金為有理由：
04

05 按系爭契約第10條約定：「本契約非經雙方同意，不得單方
06 任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而
07 終止時，委託人應支付受託人以委託總價百分之二計算之違
08 約金，作為違約賠償」。查如前所述，被告抗辯系爭契約第
09 8條第2項有強令締約之嫌而顯失公平，並無理由，且被告雖
10 以：「原告稱已有潛在買方出價達其委託銷售價額，要求被
11 告必須出面簽約出售，否則須賠償買方已付價款，被告認如
12 有買方出價達委託銷售價格，仍須其簽名確認同意出售使能
13 成立買賣契」為由而於113年8月20日以存證信函終止系爭契
14 約，然此至多僅買賣是否成交之認定爭議而已，難認原告有
15 何違反受任人義務之行為，而認被告終止契約之舉並無有可
16 歸責被告自身之事由，此外被告亦未舉證證明其單方終止系
17 爭契約有不可歸責自身事由之情形，則依系爭契約第10條之
18 約定，原告自得請求被告給付違約金。

19 七、原告得請求違約金應為若干：

20 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
25 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。約
26 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252
27 條亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般
28 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如
29 能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違
30 約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所
31 受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高

（最高法院96年台上字第107號判決意旨參照）。且法院核減違約金，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院90年台上字第857號判決意旨參照）。

(二)又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。本件依系爭契約之約定，原告得請求之金額本為22萬3,709元（ $1607.68 \times 0.3025 \times 23000 \times 2\% = 223709$ 元，元以下四捨五入），原告主張被告應給付24萬3,162元，已與契約約定不符。再審酌原告於系爭契約負有系爭契約第7條所示之義務，顯然為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，必須支出相當之行銷費用與成本。其次，原告亦覓得已給付定金之買主願以被告之委託價格買受系爭土地，此亦有被告形式上不爭執真正之買賣定金收款憑證可證（見本院卷第21頁）。然系爭契約於簽訂後，原告旋即於同年月26日覓得買主，期間買賣交涉、價款斡旋、差旅出勤之成本與支出雖屬必要，並不致花費過鉅。而被告雖爭執第三人出價達委託銷售價格時仍須本人簽認乙節，姑不論是否有理，然被告卻遲至113年8月20日始函知原告終止契約，亦影響原告履行契約義務之後續程序。再衡諸系爭土地若經仲介買賣成交，原告得向被告收取之服務報酬為銷售價格之4%即44萬7,147元等情，本院認原告本於系爭契約第10條請求被告給付違約金之金額應以15萬元為適當，逾此部分之請求則無理由。

八、末按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付

法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。查系爭契約約定，屬無確定期限之金錢給付，原告以起訴狀請求違約金，被告於113年10月11日收受，有送達證書可參（見本院卷第41頁），則被告自起訴狀繕本送達翌日起自應負遲延責任，是原告請求自113年10月12日起加付法定遲延利息，應屬有據。

九、綜上所述，原告依系爭契約第10條之約定，請求被告給付15萬元，及自113年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，自應准許。逾此部分之請求，則乏其依據，而應駁回。本件原告勝訴部分係按民事訴訟法第427條第1項訴訟標的金額50萬元以下之財產權訴訟，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定應依職權宣告假執行。並依職權諭知被告得供擔保後免為假執行。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中華民國 114 年 3 月 25 日
羅東簡易庭 法官 蔡仁昭

上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 3 月 25 日
書記官 高雪琴

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,650元	

01	合	計	2,650元
----	---	---	--------