

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第57號

原告 欣誼泰不動產有限公司

法定代理人 陳臻誼

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

羅健佑律師

被告 羅黃月英

訴訟代理人 鄧為元律師

蔡孟容律師

黃榆婷律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣49萬5000元，及自民國113年2月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔62.5%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以49萬5000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年10月20日簽立委託銷售契約書之居間契約，由被告委託原告以新臺幣（下同）2180萬元之價額，銷售坐落苗栗縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地（權利範圍依序為1/1、1/1、1/33、1/1），及其上同段206建號建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路0段00號）（下合稱系爭房地），委託銷售期間自同日起至112年10月19日

01 止。兩造於111年10月20日簽立契約內容變更書，將上開委  
02 託銷售價額自2180萬元降至1900萬元；兩造於112年8月29日  
03 又簽立契約內容變更書，將上開委託銷售期限延長自112年8  
04 月29日起至113年8月28日止。

05 (二)嗣訴外人林慧貞與買方仲介欣約泰不動產有限公司（下稱欣  
06 約泰公司）於112年10月6日簽立買方議價委託書，委託欣約  
07 泰公司就系爭房地以1980萬元向被告議價，經原告之業務人  
08 於翌（7）日至被告住家與被告磋商，被告對買賣條件均予  
09 以承諾，表示扣除成交價格4%之服務報酬後，若實際取得買  
10 賣價金達1900萬元即同意出售系爭房地。於同日原告之業務  
11 人並以通訊軟體Line詢問被告配偶羅榮光以確認簽訂書面契  
12 約日期，被告與林慧貞已就系爭房地之買賣價金達成合意，  
13 不論依委託銷售契約書第6條第1項或民法第345條第2項規  
14 定，買賣契約已經成立。詎料被告事後藉詞推託，拒絕就系  
15 爭房地簽立書面買賣契約，故依委託銷售契約書第12條第4  
16 項規定，請求被告給付委託總價格1980萬元之4%即76萬元之  
17 違約金等語。並聲明：被告應給付原告76萬元，及自起訴狀  
18 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願  
19 供擔保請准宣告假執行。

## 20 二、被告則以：

21 (一)委託銷售契約書第6條第1項規定，剝奪被告優於委託條件或  
22 選擇交易對象自由，喪失居間契約謀求委託人利益、買賣契  
23 約基於兩造合意成立之立法意旨，違反消費者保護法第12條  
24 第2項第2款規定。該條款亦不論磋商結果是否符合被告最佳  
25 利益，強令被告選擇接受或給付服務費，致被告無取捨之  
26 權，原告無盡善良管理人義務磋商之必要，要難達成委託銷  
27 售契約書之契約目的，違反同項第3款規定。又觀諸委託銷  
28 售契約書第8條第5項前段、第11條前段規定，原告取得買方  
29 簽立之買方議價委託書或要約書後，仍須將該議價或要約內  
30 容送達或通知被告，由被告與買方磋商交易條件一致時簽立  
31 買賣契約。從而於議價之前階段，縱使買家之出價高於被告

01 委託原告銷售之價格，原告仍無取得請求服務費之權利。該  
02 條款違反同條第1項誠信原則而屬無效。

03 (二)縱認委託銷售契約書第6條第1項規定非無效，本件買賣契約  
04 仍未成立，被告未曾與林慧貞磋商過交易條件，不該當違約  
05 罰則之要件。原告立於居間角色，無代理買方與被告訂立買  
06 賣契約之理。本件買賣價金高達1900多萬元，數額龐大，就  
07 各期買賣價金付款方法及時點、所有權移轉登記及點交時  
08 點、是否申辦貸款、稅捐負擔、費用及違約等，亦屬買賣契  
09 約是否成立之重要事項。委託銷售契約書第6條第1項除購買  
10 總價，亦提及「付款方式或其他購買條件」須符合委託條  
11 件，然被告簽立之委託銷售契約書及買方簽立之議價委託  
12 書，就標的物與價金外之其他交易條件均未約定，難認買賣  
13 契約已成立。又原告與欣誼泰公司同屬飛鷹地產集團，應類  
14 推適用雙方代理規定而效力未定，被告拒絕承認效力而應為  
15 無效。再依買方議價委託書第5條第2項之規定，林慧貞與欣  
16 約泰公司立約時之真意，議價委託書充其量僅係授權欣約泰  
17 公司代為議價，且至多認嗣後議價之結果，欣約泰公司代理  
18 林慧貞與被告成立買賣契約之預約而已，應另再締約本約甚  
19 明。且在買方議價委託書上賣方同意簽署欄，原告未曾將之  
20 交付被告簽認，被告根本未看過此買方議價委託書。未因被  
21 告拒不簽約，原告除居間仲介義務外，無須再履行委託銷售  
22 契約書第8、9、10條等義務，是依民法第252條規定請求酌  
23 減違約金等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。願供擔  
24 保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（卷第160至161頁）：

26 (一)兩造於111年10月20日簽立委託銷售契約書，性質屬居間契  
27 約，由被告委託原告以2180萬元之價額，銷售系爭房地，委  
28 託銷售期間自111年10月20日起至112年10月19日止。

29 (二)兩造於111年10月20日簽立契約內容變更書，將上開委託銷  
30 售價額自2180萬元降至1900萬元。

31 (三)兩造於112年8月29日簽立契約內容變更書，將上開委託銷售

01 期限延長自112年8月29日起至113年8月28日止。

02 (四)委託銷售契約書第6條第1項規定：「委託人承諾買方之要約  
03 條件或買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符  
04 合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」

05 (五)委託銷售契約書第12條第4項規定：「有下列情形之一者，  
06 均視為受託人已完成居間仲介之義務，委託人仍應支付委託  
07 總價格4%作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人。

08 四、買賣契約成立後，委託人反悔不賣或因可歸責於委託人  
09 之事由致無法簽訂書面買賣契約者。」

10 (六)林慧貞與欣約泰公司於112年10月6日簽立買方議價委託書，  
11 委託欣約泰公司就系爭房地以1980萬元向被告議價，委託期  
12 間自同日起至同年月20日止。

13 (七)林慧貞與被告就系爭房地未簽立書面買賣契約。

#### 14 四、本院之判斷：

15 (一)委託銷售契約書第6條第1項規定，是否違反消費者保護法第  
16 12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效？

17 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
18 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其  
19 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除  
20 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主  
21 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成  
22 者，消費者保護法第12條定有明文。定型化契約條款是否違  
23 反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約  
24 目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之，消費者  
25 保護法施行細則第13條亦有規定。

26 2.本件被告抗辯委託銷售契約書第6條第1項已違反消費者保護  
27 法第12條第1項、第2項第2款、第3款而屬無效（卷第87至90  
28 頁），惟查：委託銷售契約書第6條係規範被告之服務報  
29 酬，其中第1項規定：委託人承諾買方之要約條件或買方提  
30 出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已符合本契約之委  
31 託條件者，買賣契約即為成立。（兩造不爭執事項四），前段

01 部分「委託人承諾買方之要約條件」，核與民法第153條、  
02 第345條第2項所定買賣契約之成立要件相符，固不待言，至  
03 於後段「買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條件已  
04 符合本契約之委託條件」，亦與上開民法規定當事人意思合  
05 致時契約即為成立之旨相符，並未因此不顧被告之自主意  
06 思，剝奪被告優於委託條件或選擇交易對象之自由，核無消  
07 費者保護法第12條第1項顯失公平情形。再則所謂不動產委  
08 託銷售契約，係指委託人將其所有之不動產，約定一定範圍  
09 之銷售價格，委託受託人得於一定期間內，代為尋找買主，  
10 於成交後，給付報酬給受託人之契約。是若買主出價係於銷  
11 售價格範圍內，且賣方亦未就其他買賣事項事先加以限定  
12 （如標的物交付及所有權移轉登記日期、分期數額及給付日  
13 期等），即已符合委託人之要求，與民法第568條第1項規定  
14 居間人請求報酬之規定亦無不合。如賣方之被告就其他買賣  
15 事項事先已有所限定，自應在委託銷售契約書中明定此部分  
16 細節。被告捨此而不為，此參以兩造間之契約內容變更同意  
17 書僅變更委託銷售契約書所定之委託期間，及調降銷售價格  
18 為1900萬元足以得知（卷第41至43頁），被告事後方爭執此  
19 事，其抗辯殊無可採。

20 3. 被告雖提出內政部所印製之不動產委託銷售契約書範本（卷  
21 第117至133頁），爭執此範本並無委託銷售契約書第6條第1  
22 項規定之內容（卷第95頁），但上開範本僅係內政部針對部分  
23 類型之契約而印製，作為社會大眾簽定相同類型契約時之參  
24 考，本無法律上之拘束力，契約當事人基於契約自由原則，  
25 原可於不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方合意自  
26 由決定契約之內容。被告雖又抗辯委託銷售契約書第6條第1  
27 項規定將致原告無盡善良管理人之義務（卷第89頁），惟此  
28 核屬原告是否有債務不履行之責任問題，與是否違反消費者  
29 保護法第12條第2項第3款契約之目的難以達成並無相關。基  
30 上，委託銷售契約書第6條第1項並無被告所指，即違反消費  
31 者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款之情事，故並不

01 因此而無效。

02 (二)林慧貞與被告是否就系爭房地達成契約之合意？如是，其等  
03 間成立者係買賣之預約或本約？

04 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
05 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要  
06 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要  
07 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，  
08 民法第153條定有明文。經查，本件被告委託原告銷售系爭  
09 房地時，以委託銷售契約書約定出售價格為2180萬元（兩造  
10 不爭執事項(一)），另委託銷售契約書第6條第2項規定買賣契  
11 約成立後，被告有按買賣成交總價格4%支付被告服務報酬之  
12 義務（卷第19頁）。嗣後另以契約內容變更書，將上開委託  
13 銷售價額自2180萬元降至1900萬元（兩造不爭執事項(二)），  
14 且明定此變更後金額不含上開被告應收取之服務費（卷第41  
15 至43頁），足知被告委託銷售系爭房地之變更後價格，包含  
16 服務費應為1976萬元（計算式：1900萬元 $\times$ 1.04=1976萬  
17 元）。而林慧貞與欣約泰公司於112年10月6日簽立之買方議  
18 價委託書記載，林慧貞願以總價格1980萬元承購原告所有之  
19 系爭房地，且開立票面金額200萬元之本票作為議價金（卷  
20 第45頁），林慧貞之出價顯然已達被告委託銷售系爭房地之  
21 底價1976萬元。另依兩造間簽立之委託銷售契約書第8條規  
22 定原告身為受託人之義務，其中第5項規範「受託人應於買  
23 方簽立買方議價委託書（要約書）後，二十四小時內將該議  
24 價（要約）內容送達或通知委託人，不得隱瞞或扣留。但如  
25 因委託人之事由致無法送達者，不在此限。」（卷第21頁）  
26 原告之副店長即證人陶波瀾、原告之銷售員即證人徐伯曄因  
27 而於112年10月7日，即林慧貞簽立買方議價委託書之翌日，  
28 共同至被告住家將林慧貞出價1980萬元之議價內容告知被  
29 告，且被告當下同意林慧貞之出價，且承諾會配合代書為後  
30 續書面買賣契約之簽立等情，已據證人陶波瀾、徐伯曄證述  
31 綦詳（卷第194至199頁），堪認被告與林慧貞就標的物（系

01 爭房地)及價金(1980萬元),已達成意思合致,林慧貞與  
02 被告間之買賣契約即為成立,並不以林慧貞與被告實際出面  
03 磋商、簽立書面契約為必要。

04 2.復而,被告雖又抗辯本件買賣契約乃賣方之被告委託原告、  
05 買方之林慧貞委託欣約泰公司而達成合意。但原告與欣約泰  
06 公司同屬飛鷹地產之加盟店,且董事均為訴外人陳臻誼,證  
07 人陶波瀾、徐伯暉均陳述訴外人張倩為同事,是本件不動產  
08 買賣契約由原告、欣約泰公司分別代理,本質上具強烈之利  
09 益衝突,故應類推民法第106條雙方代理規定,認定買賣契  
10 約效力未定,而被告拒絕承認而無效等語(卷第244至245  
11 頁)。然則,本件兩造間所成立之契約係屬居間契約(兩造  
12 不爭執事項(一)),原告於本件不動產買賣契約中所擔任之角  
13 色乃居間磋商而非代理被告簽立買賣契約,此參以委託銷售  
14 契約書第8條第5項規範原告應即時將買方之議價內容通知賣  
15 方(具體規定內容詳如上述),而非代理賣方簽立買賣契  
16 約。再考察委託銷售契約書第10條規定原告獲得被告授權之  
17 範圍,包含代理收受議價金、定金及買方違約金(卷第21  
18 頁),尚不含代理被告簽立買賣契約。被告之抗辯亦述:原  
19 告立於居間角色,無代理買方與被告訂立買賣契約之理等語  
20 (卷第94頁)。職是以故,被告抗辯內容乃錯解系爭房地買賣  
21 契約成立過程中原告之地位,是此部分抗辯要無足取。

22 3.另按契約有預約與本約之分,兩者異其性質及效力,預約權  
23 利人僅得請求對方履行訂立本約之義務,不得逕依預定之本  
24 約內容請求履行,又買賣預約,非不得就標的物及價金之範  
25 圍先為擬定,作為將來訂立本約之張本,但不能因此即認買  
26 賣本約業已成立(最高法院61年度台上字第964號、106年度  
27 台上字第480號判決參照)。當事人訂立之契約,究為本約  
28 或係預約,應就當事人之意思定之,當事人之意思不明或有  
29 爭執時,應通觀契約全體內容是否包含契約之要素,及得否  
30 依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之(最高  
31 法院85年度台上字第2396號、109年度台上字第1638號判決

01 參照)。

02 4.經查，委託銷售契約書第6條第1項規定：「委託人承諾買方  
03 之要約條件或買方提出之購買總價、付款方式或其他購屋條  
04 件已符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。」(兩  
05 造不爭執事項四)再則，第11條規定：「買賣雙方價金與條  
06 件一致時，委託人應予受託人所仲介成交之買方另行簽訂  
07 『買賣契約書』，並約定由委託人及買方共同或協商指定地  
08 政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由委託  
09 人指定已受託人配合之地政士辦理之。」(卷第21頁)另第  
10 12條第4項規定：買賣契約成立後，委託人反悔不賣或因可  
11 歸責於委託人之事由致無法簽訂書面買賣契約者，均視為受  
12 託人已完成居間仲介之義務，委託人仍應支付委託總價格4%  
13 作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人。(兩造不爭  
14 執事項五)綜觀上述條款，足知買賣雙方依委託銷售契約書  
15 第6條第1項成立買賣契約後，尚應依第11條之規定另行訂立  
16 書面買賣契約書。蓋不動產之銷售金額龐大，除兩造就不動  
17 產標的及買賣總價金達成合意外，尚有其他細節事項(如標  
18 的物交付及所有權移轉登記日期、分期給付款項數額及給付  
19 日期、付款方法、稅賦費用及違約罰則等)須行確定，殊難  
20 想像買賣雙方可單憑不動產標的物及買賣總價金之合意而順  
21 遂履行契約，故參酌不動產買賣之性質，委託銷售契約書第  
22 6條第1項及第12條第4項所指之「買賣契約」，當係指預約  
23 而非本約而言。而預約成立之法律效果，參諸上開法律說  
24 明，係賦與當事人後續締結本約(即第11條所指「買賣契約  
25 書」及第12條第4項所指之「書面買賣契約」)之義務，另  
26 依委託銷售契約書第12條第4項之規定，兩造間另合意如後  
27 續賣方之被告未續而締結本約，尚應賠付一定之違約金。

28 (三)原告依委託銷售契約書第12條第4項規定，請求被告給付76  
29 萬元，有無理由？

30 1.本件被告與林慧貞就買賣標的物(系爭房地)及價金(1980  
31 萬元)已達成意思合致，是被告與林慧貞間已成立買賣之預

01 約，業如前述。但證人陶波瀾、徐伯暉亦均證述被告與林慧  
02 貞未就其他事項（如標的物交付及所有權移轉登記日期、分  
03 期給付款項數額及給付日期等）為約定（卷第196頁、第198  
04 至199頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。至被告與  
05 林慧貞後續未就其他事項續行約定之緣由，據證人陶波瀾、  
06 徐伯暉證述，乃因被告後續不配合出面偕同代書簽約（卷第  
07 196頁、第198至199頁），堪認本件未能依委託銷售契約書  
08 第12條第4項規定簽訂書面買賣契約（即買賣本約），乃因賣  
09 方之被告反悔不賣，明顯可歸責於被告，故原告依委託銷售  
10 契約書第12條第4項規定，請求被告給付違約金，自屬有理  
11 由。

12 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
13 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
14 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  
15 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
16 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  
17 之賠償總額，民法第250條定有明文。違約金之種類，可分  
18 為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金二者。當事人  
19 間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥  
20 於契約所使用之文字，如無從依當事人意思認定違約金之種  
21 類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性  
22 違約金（最高法院110年度台上字第1798號判決參照）。另  
23 按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減  
24 至相當之數額。」故約定之違約金苟有過高情事，法院即得  
25 依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後  
26 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債  
27 務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判決參  
28 照）。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況  
29 及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金  
30 過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債  
31 務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規

01 定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號判  
02 決參照）。

03 3.本件委託銷售契約書第12條第4項規定之違約金性質，業經  
04 原告陳明係屬損害賠償總額預定性違約金（卷第238頁），  
05 且為被告所不爭執，自堪信屬實。本院茲審酌本件因可歸責  
06 於被告之事由，被告反悔不賣而未成立買賣契約之本約，原  
07 告因而除去依委託銷售契約書第8條規定協助辦理過戶、貸  
08 款等事宜之可能（卷第21頁），至被告抗辯原告因被告拒不  
09 簽約而不需盡除上開事項外委託銷售契約書第8至10條之義  
10 務部分（卷第164頁），未見被告就此部分提出進一步論述或  
11 舉證，是此部分抗辯難認屬實。基上情事，本院認以被告委  
12 託總價格4%作為違約金尚屬過高，應以委託總價格2.5%為適  
13 當。而本件林慧貞與被告間買賣契約預約之總價格為1980萬  
14 元，是原告於請求49萬5000元（計算式：1980萬元X2.5%=49  
15 萬5000元）之範圍內應屬有據，逾此部分請求則無理由而應  
16 予駁回。

17 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
19 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以  
20 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
21 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
22 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第  
23 203條分別定有明文。查原告對被告之違約金給付請求權，  
24 屬給付無確定期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於113  
25 年2月16日送達（卷第59頁），是原告自得併予請求自翌日即  
26 同年月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 五、基上論述，原告依委託銷售契約書第12條第4項規定，請求  
28 被告給付如主文第1項所示，為有理由而應准許；逾此部分  
29 之請求，則無理由而應駁回。

30 六、本件原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，依  
31 民事訴訟法第389條第1項第5款應依職權宣告假執行。原告

01 雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為  
02 職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。而被告已陳明願  
03 供擔保請准宣告免為假執行，爰酌定相當之擔保金額，予以  
04 准許。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所依  
05 據，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
07 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

10 民事第二庭 審判長法官 宋國鎮

11 法官 張珈禎

12 法官 李昆儒

13 以上正本係照原本作成。

14 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（須  
15 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

17 書記官 金秋伶