

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1335號

原告 聯瑋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇銘聰

訴訟代理人 謝嘉琳

邱慧渝

被告 謝紅彩

訴訟代理人 王可文律師

蔡杰廷律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國112年5月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣23萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,960元，其中新臺幣2,480元由被告負擔，餘由
原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣23萬元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年7月26日與原告簽訂不動產專任
委託銷售契約書（下稱系爭契約），被告委託銷售其所有門
牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋及所坐落土地
（下稱系爭房地），委託銷售之價格為新臺幣（下同）1,42
8萬元，委託期間為110年7月29日起至111年2月28日止，後
來兩造於110年11月14日另簽訂契約變更附表，更改委託出
售價格為1,150萬元。原告於110年12月17日覓得訴外人即買
家張志民，願意以1,200萬元購買系爭房地，並交付斡旋金
由17萬予原告後，原告即於翌日通知被告簽約，惟被告竟拒

01 不簽約，且通知原告不出售系爭房地。被告終止系爭契約及
02 拒絕出售等情，均有違反專任委託之情事，爰依系爭契約第
03 5條、第6條、第8條約定，向被告請求按1,150萬元之4%計算
04 即46萬元之違約金等語。並聲明（見支付命令卷第9頁、第6
05 7頁）：被告應給付原告46萬元。

06 二、被告則以：原告之仲介人員即訴外人邱慧渝於110年12月18
07 日告知有買家有意願購買系爭房地，但亦告知因原告欲爭取
08 更高額之服務報酬，尚不接受買家之出價，要再繼續與買方
09 協商，以提高買賣價金。故斯時系爭房地尚未買賣成交。而
10 被告係12月18日下午向邱慧渝表示欲將系爭房地收回自住，
11 係於系爭房地買賣成交前終止系爭契約，兩造間系爭契約已
12 終止，原告自不得依系爭契約請求違約金。再者，系爭契約
13 第6條屬定型化契約條款，該條約定不當限縮被告之任意終
14 止委任契約權利，而顯失公平，依民法第247條之1規定，應
15 屬無效。又縱認原告得向被告請求違約金，本件係因原告欲
16 爭取更高的服務報酬而並未成交，原告請求之違約金46萬
17 元，自屬過高等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁
18 回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、本院得心證之理由：

20 （一）原告主張被告於110年12月18日通知原告不出售系爭房
21 地，已違反系爭契約第6條，應依第5條約定，按實際成交
22 價1,150萬元之4%計算即46萬元之違約金等語。被告則抗
23 辯稱系爭契約第6條屬定型化契約條款，該條約定不當限
24 縮被告之任意終止委任契約權利，顯失公平，依民法第24
25 7條之1規定，應屬無效。茲就原告之主張有無理由，說明
26 如下：

27 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
28 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約
29 定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任
30 者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋
31 棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重

大不利益者；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，民法第247條之1及消費者保護法第12條分別定有明文。是以定型化契約是否無效，應斟酌契約條款有無上開規定之各款情形定之，定型化契約如無上開規定之顯失公平情事，自屬有效，當事人即應受其拘束。

2. 經查，系爭契約雖係原告預先擬定之定型化契約，惟內容並非艱澀難懂，被告簽署前，應得以充分瞭解後方作決定。而系爭委託契約第6條約定「甲方同意自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售，或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方作為違約金。」（見支付命令卷第13頁），原告為不動產仲介業者，為媒介買賣雙方締約機會，進而促成買賣契約之成立，自須投入相當之成本，包括付出推廣銷售、帶客戶看屋、居間磋商議價等勞務，及支出市場調查、廣告企畫等費用，如認原告已投入勞務及費用後，被告仍可隨時終止委託銷售契約，亦無須支付服務報酬，則原告所為時間及勞務之支出，將付諸流水，此損害全由原告一方承擔，對原告亦屬不公平。又該專任委託銷售約款與市場上其他房屋仲介公司之定型化契約條款並無甚大差異，為仲介市場常見之委託模式，應為被告所知悉，如被告無意受到系爭契約第6條專任委託銷售約款之限制，本可與原告約定一般銷售委託，或另委託其他仲介公司，可見被告有充分契約自由，是兩造約定被告於專任委託銷售期間不得終止委託，如有違反，原告仍得請求服務報酬，並無加重被告之責任而違反平等互惠、誠信原則。再者，系爭契約之最終目的仍在於使買賣成

01 交，此一約定限制委託人反悔不賣之權利，並不會導致系
02 爭契約之目的難以達成，被告簽署系爭委託契約，於享有
03 原告代為尋覓買方服勞務之同時，本於契約平等原則，自
04 應依約定內容履行義務，於違反時，原告依約行使權利，
05 亦難認有何顯失公平之情事，故被告抗辯系爭契約第6條
06 違反定型化契約規定為無效等語，並不足採。

07 3. 依系爭契約第14條約定，委託期間為110年7月29日起至11
08 1年2月28日止。而被告自陳其係於110年12月18日下午向
09 邱慧渝表示欲將系爭房地收回自住，可見被告係於專任委
10 託銷售期間終止系爭契約，業已違反系爭契約第6條約
11 定，則原告自得依系爭契約第5條約定，向被告請求按委
12 託價格1,150萬元之4%計算即46萬元之違約金。

13 4. 又按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民
14 法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一
15 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
16 酌定標準；懲罰性違約金係以強制債務之履行為目的，確
17 保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定
18 之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求；違約金
19 是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
20 受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際
21 損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約
22 金或賠償額預定性違約金而異（最高法院49年台上字第80
23 7號判例要旨，83年度台上字第2879號、82年度台上字第2
24 529號判決意旨參照）。本院審酌原告依系爭契約第4條所
25 負有之義務，含居間仲介及銷售過戶系爭房地，於覓得買
26 方前，應就促成交易採取相關必要準備工作，諸如系爭房
27 地檔案建立、網站刊登廣告、不動產標的現況說明確認、
28 建物登記謄本查詢確認、附近建物實價登錄價格查詢等，
29 若買賣成交後，原告尚需請代書協助買賣雙方完成簽訂不
30 動產買賣契約書面之手續，另參考原告因被告違約，無法
31 自買方收取服務報酬（1,150萬元之2%即23萬元），然也

01 省卻處理系爭房地後續相關之過戶、點交等事宜所需付出
02 之人事、勞務費用，以及系爭契約之履約進行階段等情，
03 認為原告請求違約金以委託銷售價4%之50%計算，始屬合
04 理，即原告得請求被告給付之金額為23萬元（計算方式：
05 $11,500,000 \times 4\% \times 50\% = 230,000$ 元），逾此範圍之請求，尚
06 嫌過高，不應准許。

07 （二）原告主張依系爭契約第8條約定，向被告請求46萬元違約
08 金等語。經查，系爭契約第8條約定「乙方（即原告）如
09 在委託期間內依甲方（即被告）委託條件覓得買方成交
10 時，甲方同本契約到期日，順延至買賣雙方正簽訂不動產
11 買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理由藉故不賣或中
12 途違約，如有違約，甲方應於成交後3日內，一次付清第5
13 條之約定服務報酬予乙方做為違約金，若因而致買方受有
14 損害時，甲方亦應負賠償之責。」（見支付命令卷第13
15 頁），可知如經原告覓得買方且成交時，被告藉故不賣或
16 中途違約，被告仍應支付原約定的服務報酬作為違約金。
17 又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
18 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條
19 定有明文。及依系爭契約第4條約定內容，可知原告係就
20 系爭房地，向被告報告訂約之機會及為買賣契約簽約之媒
21 介，故系爭契約第8條所指「成交」，應係指被告與買方
22 就系爭房地成立買賣契約而言，即原告覓得買方出價高於
23 被告所定價格後，向被告報告有此訂約機會，待被告與買
24 方間買賣意思表示合致時，買賣契約始可認成立，非謂買
25 方出價高於被告之低價之時，買賣即屬「成交」。本件原
26 告於110年12月17日覓得買方張志民，願以1,200萬元價格
27 購買系爭房地，有原告提出不動產買賣意願書可佐（見本
28 院卷第107頁）。然再依被告提出其與邱慧渝於同年月20
29 日之對話內容（見本院卷第33頁至43頁），可認邱慧渝將
30 張志民願意購買之事通知被告後，被告與張志民就成立買
31 賣契約並未意思表示合致，故而邱慧渝乃繼續說服被告簽

立買賣契約。就此來看，不能認被告與張志民間就系爭房地業已「成交」。此亦可由張志民並未對被告主張買賣契約成立後之被告應負之履約責任或損害賠償責任，可見被告與張志民間尚未成立買賣契約。則原告主張其已覓得買方成交，但被告違約不賣，被告應依系爭契約第8條約定給付違約金等語，並非可採。

四、從而，原告依系爭契約第6條約定，請求被告給付23萬元違約金部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至原告併依系爭契約第8條請求被告給付原告46萬元違約金部分，亦無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行，另依被告之聲明，酌定相當擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用額為4,960元（第一審裁判費），其中2分之1即2,480元由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
內湖簡易庭 法 官 林銘宏

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
書記官 許秋莉