臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2283號

原　　告　和豐國際實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉建祥

訴訟代理人　陳宜新律師

被　　告　阮國舜

訴訟代理人　陳育瑄律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，經本院於民國111年6月9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）380,000元，及自民國110年9月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以380,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事事件，涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適用法。涉外民事法律適用法未規定者，適用與民事法律關係最重要牽連關係地法律，香港澳門關係條例第38條定有明文。經查，被告為香港居民，有被告之香港護照及內政部移民署民國110年10月27日移署資字第1100111529號函及附件在卷可參（見本院卷第73、77、79頁），本件涉及香港而有類推涉外因素。兩造係因簽訂委託銷售契約書(下稱系爭契約)衍生契約糾紛之法律關係涉訟，乃私法事件，依規定應類推適用涉外民事法律適用法擇定管轄法院及準據法。原告既向我國法院提起訴訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法庭地法即我國法律定之。惟我國涉外民事法律適用法並未

就國際管轄權加以明定，自應類推適用民事訴訟法之規定；依民事訴訟法第24條規定，當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，並應以文書證之。本件系爭契約第17條約定：「如因本約而涉訴訟，雙方合意以委託標的不動產所在地之地方法院為第一審管轄法院。」（見本院卷第22頁），而本件委託標的不動產所在地為新北市板橋區（見本院卷第19頁），則依系爭契約約定本院為第一審管轄法院，本院即有管轄權。再按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律。當事人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律。法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律，涉外民事法律適用法第20條定有明文。查本件係因委託買賣不動產契約而涉訟，核屬就不動產所為之法律行為，且兩造於訴訟中皆引用我國法律為其主張或抗辯依據，對於本件訴訟所涉債之關係應適用我國法律均未曾爭執，則依上開規定，本件應以我國法律為準據法，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣被告前於110年2月20日將其向訴外人立信建設股份有限公司所購買，坐落新北市○○區○○段000地號等4筆土地及其上「新外灘-瀚疆」編號A01棟8樓之預售屋暨地下3層055號汽車停車位(下合稱系爭不動產)之權利，委託原告以新臺幣（下同）3,880萬元仲介銷售，雙方並簽立系爭契約，委託銷售期間自110年2月20日起至110年8月31日止，並授權原告得為買賣雙方之代理人，及有代為收受買方支付之定金等權限。雙方並於同日簽立契約內容變更合意書(下稱系爭合意書)，將委託售價調降變更為3,680萬元，實際售價若超過委託售價，超過部分則屬原告應得報酬，惟以不超過4%為限。

㈡本件歷經原告付出將近6個月期間之勞務、資源，最終於110年8月1日尋得買方即訴外人張瑞哲願以3,800萬元承購系爭不動產，此金額已高於委託售價3,680萬元，亦即於委託期間內，買方之出價與承購條件已達被告委託出售條件，買賣雙方之價金與條件在原告之斡旋居間下均已達成一致，原告即代被告收受定金10萬元，並旋以LINE通知被告買賣雙方之價金及條件已達合致之情。未料，被告竟拒絕出面履行簽約事宜，經再次發存證信函通知催告被告履約，被告仍置之不理，反悔拒絕履約，則被告自應依系爭契約第5條、第8條第5項、系爭合意書之約定，給付原告服務報酬120萬元(計算式：3,800萬元－3,680萬元＝120萬元)。

㈢退步言之，縱認原告不得請求服務報酬，惟原告既已實質耗費時間、勞力達成被告交付之任務，被告亦已獲得系爭不動產價值多寡之商業資訊，則依系爭契約之約定，原告亦得依系爭契約第12條第1項第2款約定，請求被告給付違約金120萬元。

㈣被告當初委任銷售系爭不動產時，係向原告表示因為被告不是台灣人，故要找一個台灣人才比較方便貸款，故該台灣人只是人頭，被告作主即可。110年2月20日簽系爭契約、系爭合意書時，被告也很清楚契約內容，在110年8月原告向被告報告買方達標前，將近半年時間，原告的營業員都有不定時向被告報告銷售狀況，被告從未針對系爭契約、系爭合意書的內容有所質疑，亦從未就審閱期提出異議，故即便如被告所稱有另一個共有人即其前女友，亦係可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約。

㈤從而，爰依系爭契約第8條第5項、第12條第1項第2款、系爭合意書第4條之約定，請求於120萬元聲明範圍內，擇一為有利於原告請求之判斷等語。

並聲明：㈠被告應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准職權宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依系爭契約聲明欄載明：「本契約及其附件於中華民國110年2月17日經委託人攜回審閱3日。（契約審閱期間至少為3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）」，則若系爭契約違反審閱期規定，且消費者得主張該條款時，系爭契約應為無效。而本件被告是透過朋友介紹才認識原告之業務員，且雙方係於110年2月20日第一次碰面，則被告根本不可能於同年2月17日攜回系爭契約而符合審閱期。又系爭契約條款明文消費者即被告得主張該條款仍構成契約內容，則系爭契約應屬無效，原告自不得向被告主張給付報酬或違約金。

㈡退萬步言，由上述事實可知，原告當初與被告所簽訂之系爭契約及系爭合意書係於110年2月20日當下簽訂，被告對於不動產買賣並無經驗，原告利用被告無經驗之情形，而提出顯與市場行情不符之報酬，亦不合理。

㈢系爭不動產係被告與前女友所共有，當初被告前女友的委託書還沒有簽回，文件未備齊，故被告才有疑義，才沒有去履行。

㈣且原告之銷售員頂多提供謄本建商等資料給買家，此耗費之成本精力並非巨大，若鈞院認定被告仍應給付，則亦應酌減至違約金一成到兩成等語置辯。

並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張被告於110年2月20日委託原告居間銷售系爭不動產，並簽訂系爭契約，約定以3,880萬元銷售，委託銷售期間自110年2月20日起至110年8月31日止，並授權原告得為買賣雙方之代理人，及有代為收受買方支付之定金等權限，兩造再於同日簽立系爭合意書，將委託售價調降變更為3,680萬元，實際售價若超過委託售價，超過部分則屬原告應得報酬，惟以不超過4%為限。原告於委託銷售期限內，覓得買方

張瑞哲願以3,800萬元之價格買受系爭不動產，原告即代被告收受定金10萬元，並於110年8月1日、110年8月3日分別以LINE、存證信函通知被告買賣成交並催告被告履約簽約等情，業據提出系爭契約、系爭合意書、不動產買賣斡旋契約書、LINE對話紀錄、存證信函在卷可稽（見本院卷第19至31頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。惟原告主張其於被告委託銷售期限內，已為被告尋得符合委託銷售條件之買方，並媒介買賣雙方成立買賣契約，被告應給付原告服務報酬或違約金乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠本件系爭契約是否因原告未依規定給予被告審閱期限，致系爭契約無效？

1.按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。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1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，消保法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規定之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，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘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，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，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。且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者

隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約無效。

2.經查，系爭契約上方聲明欄記載「本契約及其附件於中華民國110年2月17日經委託人攜回審閱3日。（契約審閱期間至少為3日）（違反前項條款，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）」，並經被告於「委託書人簽章」欄簽名等情，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第19頁），而被告抗辯本件系爭契約並未給予其3日審閱期等節，固據提出其與原告之業務員對話紀錄（見本院卷第139頁），然上開對話紀錄內容，僅得知悉被告與原告之業務員約定於110年2月20日見面，尚難以此認定原告於簽立系爭契約之前，並未給予被告系爭契約上所記載之3日審閱期間。

3.再者，又倘若被告所述為真，惟被告既已於系爭契約上記載「本契約及其附件於中華民國110年2月17日經委託人攜回審閱3日。」處簽名，雖非明示放棄契約之審閱期間，然考其真意，應係於已充分了解系爭契約之內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放棄審閱期間，同意即時與原告訂立系爭契約。

4.末者，系爭契約乃一式兩份，縱認原告並未給予被告3日審閱期，被告於簽約當日已攜回一份得以詳閱，則被告既處於可隨時查閱系爭契約內容之情狀，足認被告有充裕時間可閱覽契約內容，然被告於110年2月20日簽訂系爭契約後，直至110年8月1日原告尋得買家前，均未曾向原告反應其契約審閱權遭剝奪，而是在本件民事起訴狀繕本於110年9月7日送達被告，歷經數次調解及言詞辯論期日後，才於111年6月9

日當庭具狀主張契約審閱權被剝奪，是綜觀簽立系爭契約當時之客觀情狀，堪認被告應係於已充分瞭解系爭契約內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放棄審閱期間，始同意即時與原告訂立系爭契約，且契約簽訂經過相當合理之期間後，被告未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則縱原告在簽約前未給予被告合理之審閱期間，該瑕疵亦經補正，被告事後自不能再執系爭契約審閱期之約定，抗辯系爭契約之條款無效或不構成契約之內容，故被告此部分所辯，委無足採。

㈡被告又抗辯稱系爭不動產為其與前女友所共有，其前女友之委託銷售委託書尚未簽回，因文件未齊備，而有疑異故才未簽訂買賣契約等語，然為原告所否認，而被告就此部分未再提出證據以實其說，且出賣人或委託人本不以所有權限，是被告此部分所辯，亦無可採，系爭契約及系爭合意書確已成立且生效。

㈢原告主張依系爭契約第8條第5項請求被告給付服務報酬120萬元，有無理由：

1.依系爭契約第8條第5項約定：「買賣雙方價金與條件一致時，甲方（即被告，下同）應於5日內至乙方（即原告，下同）指定處所與買方簽訂不動產買賣契約書，但簽約之期日或處所另有約定者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履行者視為違約。因可歸責於甲方之事由致無法簽訂不動產買賣契約者，甲方應加倍返還定金予買方及對買方負責損害賠償責任。並給付乙方本契約第5條第1項之服務報酬及賠償乙方之損害。」及第5條約定：「買賣成交者，甲方同意一次給付乙方案成交總價款4%之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清。」系爭合意書第4條特約條款約定：「雙方合意屋主實拿為3,680萬元整，超過的部分為仲介費，惟不超過4%為限」（見本院卷第19頁至第21頁、第23頁）。

2.經查，原告尋得之買方張瑞哲於110年8月1日表示願以3,800

萬元承購系爭不動產，並於同日簽立不動產賣賣斡旋契約書且給付斡旋金，原告通知被告關於買賣雙方價金及條件已達合致之情，然嗣後被告拒絕簽訂買賣契約等情，有不動產買賣斡旋契約書、兩造間LINE對話紀錄、存證信函等件（見本院卷第25至31頁）在卷可證，復為兩造所不爭執之事實，則原告既已依系爭契約之約定尋得買方張瑞哲同意以3,800萬元購買系爭不動產且與委託銷售條件相合，但被告無正當理由拒絕簽訂契約，經催告後仍不履行，顯係因可歸責於被告之事由致無法簽訂不動產買賣契約，有系爭契約第8條第5項之情形，則原告主張被告應給付服務報酬，即屬有據。

3.然按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前段定有明文。本件原告與被告簽署系爭契約後，再簽立系爭合意書，約定報酬數額為實際售價與委託售價3,680萬元間之差額，惟以不超過4%為限。因一般不動產仲介業者除為賣方覓得買方，並斡旋買賣雙方提出之條件外，尚須在買賣雙方達成合意後，協助處理簽署買賣契約書及過戶點交(如係預售屋，則係與建商間換約事宜或過戶點交)等後續事宜，堪認原告與被告簽署委託銷售契約書時，約定原告提供之服務內容應包含上開事項，而原告依被告委託銷售之條件，覓得買方張瑞哲後，被告不願簽署買賣契約等情，均如前述，是原告已無須為被告處理系爭不動產買賣契約書之簽署及後續換約或過戶點交等相關事宜，足認原告應已減少部分人力支出及金錢花費，且考量系爭不動產為預售屋轉賣，無現場帶看等需求，及最終無法成功出售，雖係被告之責，但被告亦因無法成功出售系爭不動產，使其無獲取任何利益，則認原告仍請求被告依據系爭契約、系爭合意書之約定，支付成交價與委託售價間差額即120萬元之服務報酬，與原告所任勞務之價值相較，顯有過高情形，是本院考量被告曾表示違約金應減至1至2成等語（見本院卷第132頁），應有請求依據民法第572條前段之規定酌減報酬之意，且屬

可採，故本院審酌原告依被告委託銷售之條件，於努力近6個月後，終於覓得有意承購系爭不動產之買方，固已支出相當人事等成本，惟原告亦因被告不願簽署買賣契約書未完成交易，而節省因處理協助簽署買賣契約書等相關後續事宜所需支出之費用，及本件屬預售屋之轉售等情，認原告得向被告請求之報酬數額，應以成交總價款1%即38萬元【計算式：3,800萬元×1%＝38萬元】為適當。逾此以外之範圍，則屬無據，應予駁回。

㈢原告另依系爭契約第12條第1項第2款約定，請求被告給付違約金120萬元，是否有理由?是否過高而應予酌減？

1.按系爭契約第12條第1項第2款約定：「違約罰則：甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方。…㈡買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約書。」及第5條約定：「買賣成交者，甲方同意一次給付乙方案成交總價款4%之服務報酬，並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清。」系爭合意書第4條特約條款約定：「雙方合意屋主實拿為3,680萬元整，超過的部分為仲介費，惟不超過4%為限」（見本院卷第19頁至第21頁、第23頁）。

2.經查，本件原告已尋得之買方張瑞哲願以3,800萬元承購系爭不動產，然被告經原告通知，拒絕簽訂買賣契約，致有可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約等情，已認定如前，自有系爭契約第12條第1項第2款所約定之情形，則原告主張依系爭契約第12條第1項第2款約定，被告應給付違約金予原告，即屬有據。

3.本件違約金之約定數額過高，應依民法第252條之規定酌減：

⑴按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償

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務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有明文。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度臺上字第3397號民事判決意旨參照）。又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。上開規定不問其作用為懲罰性或為損害賠償之預定，均有其適用。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。又違約金之核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1915號、79年台上字第1612號判例意旨參照）。故如衡量一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如期履行債務時，債權人可享受一切利益等因素，而認契約當事人約定之違約金過高時，法院得逕依職權酌減之，無待債務人抗辯，亦得由債務人訴請法院核減。

⑵經查，系爭契約第12條第1項第2款約定違約罰則，並未載明違約金為懲罰性違約金，依上述說明，應視為損害賠償總額預定性之違約金。而本院審酌，本件原告就系爭不動產買賣進行價格磋商、簽立要約書，最終於近6個月後覓得買方等情，已付出相當之時間、人力，以提供委託人即被告締約機會，惟原告實際上並未進行後續買賣交易簽約、換約或過戶點交等等媒介居間之繁瑣工作，亦減省了人力、時間成本，因此本院衡酌上情，並考量被告違約之情節、居間困難程度及平衡兩造利益各節，認依系爭契約第12條第1項第2款、系爭契約第4條之約定，以超過3,680萬元之差額即120萬元(計算式：3,800萬元－3,680萬元＝120萬元)，作為違約金之約

定，尚屬過高，應酌減以本件成交總價之1%即38萬元（計算式：3,800萬元x1%＝38萬元），方屬適當，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件之給付未約定確定期限，又係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年9月8日（見本院卷第43頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第8條第5項、第12條第1項第2款、系爭合意書第4條之約定，請求被告給付38萬元及自110年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判，附此敘明。併依被告聲請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　28　　日

民事第七庭　　法　官　謝宜雯

以上正本係照原本作成

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。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　　111　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　劉德玉