

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2380號

原告 幸福家地產股份有限公司

法定代理人 郭宏時

訴訟代理人 楊肅欣律師

被告 吳淑芬

訴訟代理人 蔡坤鐘律師

上列當事人間履行契約事件，經本院於民國111年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣（下同）108萬元，及自110年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以36萬元供擔保後，得假執行。但被告得以108萬元預供擔保而免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上之建物（建號680），即門牌號碼：桃園市○○區○○路000號，權利範圍均為1分之1（下稱系爭房地），於109年6月23日委任原告銷售，委託價格為6,800萬元，委託期限自109年6月23日起至110年12月31日止，兩造簽訂有買賣委託書（專任委託）在案（證物一）。

(二)原告於接受委託後，即在系爭房地所在架設廣告看板（證物二），積極銷售系爭房地，並多次帶同客戶前往系爭房地察看，期儘快將系爭房地出售，完成被告交託任務。詎被告漠視原告銷售系爭房地之心力，竟違反契約約定，於110年4月11日將系爭房地出售訴外人敏睿顧問有限公司，並於110年5

01 月20日完成所有權移轉登記，有土地及建物登記簿謄本為證
02 （證物三），被告私下銷售之行為，已構成違約。

03 (三)依兩造簽訂之買賣委託書（專任委託）第參條第五項第二款
04 約定：本委託期間內，甲方（即被告）不得自行成交或經由
05 其他第三人或不動產經紀業仲介成交，否則需支付乙方（即
06 原告）依委託總價計算4%之違約金。本件委託期間曾有多次
07 降價之情形，109年12月16日，原告最後一次將委託價格降
08 為5,400萬元（證物四），是原告請求自應依此金額4%計
09 算，被告應給付原告216萬元（ $54,000,000 \text{元} \times 4\% = 2,160,000 \text{元}$ ）。
10 為此本於委任契約之法律關係向被告為請求，請依
11 法判決如訴之聲明等情。

12 (四)並為訴之聲明：

13 1.被告應給付原告216萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按年息百分之5計算之利息。

15 2.願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)本件買賣委託書（專任委託）及買賣委託書內容變更附表，
18 已違反不動產經紀人管理條例相關之規定而無效。

19 1.按依不動產經紀人管理條例第22條第1項第1款規定，不動產
20 之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷
21 者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出
22 租、出售委託契約書。

23 2.惟查，原告起訴狀所附原證1之買賣委託書（專任委託）及
24 買賣委託書內容變更附表（以下稱買賣委託書及附表），其
25 上經紀人簽章一欄之簽章人與實際和被告接洽之人並非同一
26 人，亦即前後兩經紀人周漢陽及古宏安，根本未和被告接洽
27 並簽訂系爭委託書及附表，故原告顯然違反前揭不動產經紀
28 人管理條例之規定而告無效，事理至明。

29 (二)系爭買賣委託書及其內容變更附表條款，違反定型化契約規
30 定，顯失公平，應為無效。

31 1.次按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠

之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。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。消費者保護法第11條、第11-1條第1項第2項及第3項定有明文。

2. 又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。…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。消費者保護法第12條第2項第1、3款亦定有明文。

3. 查本件買賣委託書及附表係屬定型化契約，依前揭消費者保護法第11-1條第1項規定，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。且依內政部公告審閱權不得少於三天，惟原告並未依上開規定給被告至少三天之審閱期間，於民國（下同）109年6月23日當場即簽訂系爭委託書及附表，在簽約當日之前並未給予被告審閱期間，剝奪被告之權利，顯失公平，應為無效，其理至明。

4. 次查，系爭買賣委託書第肆條委託期間暨附表約定：本委託期間自中華民國109年6月23日起至110年12月31日止，長達1年又6個多月之期間，且又屬專任委託之約定，在此期間，無異剝奪被告得以另行委託其他經紀人出售系爭不動產之機會，違反平等互惠原則，對被告顯失公平，應屬無效之約定。

(三) 本件買賣委託書條款有免除或減輕預定契約條款原告之責任，並加重被告之責任之情形，顯失公平，應屬無效。

1. 再按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利

01 或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益
02 者。民法第247條之1亦有明文。

03 2.查本件兩造所簽系爭買賣委託書及附表，均屬原告所預先擬
04 定之條款，被告根毫無討價還價之餘地，且所簽定乃屬專任
05 委託委託期又長達1年6個月之久，不但免除或減輕預定契約
06 條款之當事人之責任，且又加重被告之責任，對被告顯有有
07 重大不利益之情形，是故參照前引民法第247條之1規定，其
08 情形乃屬顯失公平者，該部分約定無效，乃屬當然，不待辭
09 費。

10 3.又原告援引兩造所簽之系爭買賣委託書第參條第五第二款約
11 定：本委託期間內甲方（即被告）不得自行成交或經由其他
12 第三人或不動產經紀業仲介成交，否則需支付乙方（即原
13 告）依委託總價計算4%之違約。固為事實；惟被告簽訂系爭
14 買賣委託書原告企圖以長達1年半之專任委託，綁住被告，
15 有免除或減輕預定契約條款之當事人即原告之責任者；復又
16 因而加重他方當事人即被告之責任者，違反平等互惠原則，
17 對於被告顯有有重大不利益之情形，顯失公平，對於被告不
18 生效力，前已述之甚詳，故原告以此請求以總價計算4%之違
19 約金，並無理由。

20 (四)原告曾利用被告所有之房屋牆面作售屋廣告，獲有相當於租
21 金之不當利益，被告主張以抵銷原告得請求系爭之仲介報
22 酬。

23 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清期者，各得
24 以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵
25 銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。無法律上之原
26 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上
27 之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第334條、第179條
28 分別定有明文。

29 2.查原告曾分別在原告所有座落在桃園市○○區○○路000
30 號、同市區○○路000號之房屋牆面懸掛售屋廣告（被證1、
31 售屋廣告照片），期間各為5年及1年，並未給付被告任何租

01 金，故獲有相當於租金之不當利得，金額各為18萬元（計算
02 式：3,000元×60月＝180,000元）、7萬元（計算式：6,000
03 元×12月＝72,000元），共計25萬元，被告倘若有支付仲介
04 報酬之義務（被告否認之），依前揭民法之規定，被告主張
05 以上開不當得利與原告之報酬抵銷之。

06 (五)原告所得請求之報酬過高，允宜酌減至相當數額。

07 未按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民
08 法第252條定有明文。退萬步言之，原告縱得請求系爭違約
09 金之報酬（被告否認之），其得請求之金額亦屬過高顯失公
10 平，依前揭民法第252條規定，被告爰請求鈞院依法予以酌
11 減至相當金額，方屬公允。

12 (六)並答辯聲明：

13 1.原告之訴駁回。

14 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、原告主張被告所有桃園市○○區○○路000號之系爭房地，
16 於109年6月23日委任原告銷售，委託價格為6,800萬元，委
17 託期限自109年6月23日起至110年12月31日止，委託期間曾
18 有多次降價之情形，109年12月16日，原告最後一次將委託
19 價格降為5,400萬元之事實，有買賣委託書在卷可稽（本院
20 卷第13至25頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

21 四、原告復主張被告漠視原告銷售系爭房地之心力，竟違反契約
22 約定，於110年4月11日將系爭房地出售敏睿顧問有限公司，
23 並於110年5月20日完成所有權移轉登記，被告私下銷售之行
24 為，已構成違約，依兩造簽訂之買賣委託書（專任委託）第
25 參條第五項第二款「本委託期間內，甲方（即被告）不得自
26 行成交或經由其他第三人或不動產經紀業仲介成交，否則需
27 支付乙方（即原告）依委託總價計算4%之違約金」之約定，
28 原告自得以被告最後委託價格5,400萬元4%計算，請求被告
29 應給付原告216萬元等情。則為被告所否認，並以前詞置
30 辯。經查：

31 (一)被告固抗辯本件買賣委託書（專任委託）及買賣委託書內容

變更附表，其上經紀人簽章一欄之簽章人與實際和被告接洽之人並非同一人，亦即前後兩經紀人周漢陽及古宏安，根本未和被告接洽並簽訂系爭委託書及附表，原告顯然違反不動產經紀人管理條例第22條第1項第1款「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書」之規定，本件買賣委託書已違反上開規定而無效等語。惟查，本件原告為不動產經紀業，依不動產經紀業管理條例之規定經營仲介業務，並聘請經紀人員，由經紀人執行仲介業務，經紀營業員協助執行仲介業務，且本件買賣委託書（專任委託）及買賣委託書內容變更附表之當事人均為原告與被告，簽約之人為兩造，並非不動產經紀人周漢陽與古宏安，故被告以接洽及簽約之人非經紀人，原告違反不動產經紀人管理條例之規定，契約應屬無效置辯，自無可取。

(二)被告復抗辯系爭買賣委託書及其內容變更附表條款，違反定型化契約規定而無效，蓋本件買賣委託書及附表係屬定型化契約，依消費者保護法第11-1條第1項規定，應有三十日以内之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，且依內政部公告審閱權不得少於三天，惟原告並未依上開規定給被告至少三天之審閱期間，於109年6月23日當場即簽訂系爭委託書及附表，在簽約當日之前並未給予被告審閱期間，剝奪被告之權利，顯失公平，應為無效，又系爭買賣委託書第肆條委託期間暨附表約定：本委託期間自109年6月23日起至110年12月31日止，長達1年又6個多月之期間，且又屬專任委託之約定，在此期間，無異剝奪被告得以另行委託其他經紀人出售系爭不動產之機會，違反平等互惠原則，對被告顯失公平，應屬無效之約定等語。然查：

1. 本件買賣委託書第拾參條第一款記載：「甲方（即被告）確認事項一、委託人簽立本契約時，業已於民國109年6月23日審閱完畢共計5天，並充分了解本契約各項條文內容」等語（本院卷第19頁），顯見本件在被告簽約前，原告已依規定

01 給予合理審閱契約之期間，使其充分了解契約之內容，並無
02 被告所稱未給予合理審閱期間之情形。

03 2.按定型化契約中有定型化契約條款及個別磋商條款所謂個別
04 磋商條款，依消費者保護法第2條第8款規定：指契約當事
05 人個別磋商而合意之契約條款。個別磋商條款是一種經過契
06 約雙方當事人磋商合意後的約定，具有個別性。在磋商過程
07 中，雙方就契約條款均可表示意見，且實質上就條款的內容
08 已互相表示意思，並且達成合意，符合契約自由的精神，與
09 定型化契約條款並未經過雙方磋商而成立契約之情形並不相
10 同。查本件買賣委託書第肆條：委託期間暨附表約定：本委
11 託期間自109年6月23日起至110年12月31日止（未記載委託
12 銷售期間者，委託人得隨時以書面終止），顯係經由兩造個
13 別磋商後之結果，屬個別磋商條款，尚無消費者保護法之適
14 用，自無被告所辯之消費者保護法第12條第2項第1、3款適
15 用餘地。

16 3.原告主張本件委託期間約定1年6個月，主要原因是本件委託
17 價格6,800萬元，屬高單價之物件，市場消費群較少，所以
18 銷售期約定為1年6個月尚屬合理，並無違反平等互惠原則，
19 對被告顯失公平之情形等語，經核尚屬合情合理，亦應可
20 採。

21 (三)被告另抗辯本件兩造所簽系爭買賣委託書及附表，均屬原告
22 所預先擬定之條款，被告根毫無討價還價之餘地，且所簽定
23 乃屬專任委託委託期又長達1年6個月之久，不但免除或減輕
24 預定契約條款之當事人之責任，且又加重被告之責任，對被
25 告顯有有重大不利益之情形，依民法第247條之1規定，其情
26 形乃屬顯失公平者，該部分約定無效等語。惟查，消費者保
27 護法為民法之特別法，本件原告既主張兩造間成立之買賣委
28 託（專任委託）契約有消費者保護法規範之消費關係，自應
29 適用消費者保護法，尚無適用民法第247條之1規定之餘地。
30 再者，本件買賣委託書係屬專任委託，原告在簽約前已給被
31 告合理審閱期間，了解契約之條款及內容，被告當已知悉專

屬委託之涵義，而委託銷售期間乃經兩造磋商，為個別磋商條款，符合契約締約自由之精神，並無免除或減輕預定契約條款之當事人即原告責任，或加重被告責任之情形。是被告此部分所辯亦無可取。

(四)原告主張被告自行於110年4月11日將系爭房地出售敏睿顧問有限公司，並於110年5月20日完成所有權移轉登記之事實，為被告所不爭執，是本件被告私下銷售之行為，自己構成違約，依兩造簽訂之買賣委託書（專任委託）第參條第五項第二款「本委託期間內，甲方（即被告）不得自行成交或經由其他第三人或不動產經紀業仲介成交，否則需支付乙方（即原告）依委託總價計算4%之違約金」之約定，原告以被告最後委託價格5,400萬元4%計算，請求被告應給付原告違約金216萬元，即非無據。

(五)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。查本件被告違約，原告得請求被告給付違約金已如前述，然原告既尚未為被告所有系爭房地覓得買主，即未實際完成受委託之任務，而減少相當勞務付出成本，本院因認原告請求被告給付違約金216萬元之金額，尚嫌過高，應核減至其半數即108萬元，始屬公平，其餘不應准許。

(六)被告再抗辯原告曾利用被告所有之房屋牆面作售屋廣告，獲有相當於租金之不當利益，被告主張以抵銷原告得請求系爭之仲介報酬云云。惟查，原告係為被告銷售房地，而在該被告所有之房屋牆面作售屋廣告，顯無不當得利可言，故被告此部分所辯並不足取。

五、從而，原告依系爭契約約定及委任契約之法律關係，請求被告應給付原告108萬元，及自起訴狀繕本送達（本院卷第43頁）翌日即110年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍則為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，就原告勝訴部分

01 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗
02 訴部分，假執行聲請已失依附，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
09 民事第五庭 法 官 連士綱

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
14 書記官 游曉婷