

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2930號

原告 揚生不動產經紀股份有限公司

法定代理人 李紹偉

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

被告 陳思樺

訴訟代理人 林盈萱

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國112年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣拾伍萬元，及自民國一一一年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣拾伍萬元為原告預供擔保，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)被告於民國111年3月15日與原告簽訂一般委託契約書(下稱系爭契約)，約定被告委託原告銷售其所有坐落於新北市○○區○○段○○段00地號土地(權利範圍100,000分之225)及其上同段同小段9919建號房屋(門牌號碼：新北市○○區○○路000號10樓，下合稱系爭房地)，委託銷售價格為新臺幣(下同)2,968萬元，委託銷售期間自111年3月15日起至111年12月31日止，並於同日簽立契約內容變更合意書(見本

院卷一第25頁)，約定銷售底價為2,801萬元。

(二)嗣原告於111年6月22日（起訴狀誤載為23日）媒介訴外人蔡杰玲簽訂不動產購買意願書，蔡杰玲願以2,828萬元買受系爭房地，並給付定金10萬元，又依據兩造簽立之契約內容變更合意書備註欄第2點約定屋主即被告實收款2,801萬元，若買方斡旋價格達上述實收金額即可成交等語，復系爭契約第9條約定買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽定不動產買賣契約書，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續等語，是本件原告所仲介之買方即蔡杰玲願以2,828萬元向被告買受系爭房地，已達被告同意出售之價格；惟原告多次電聯被告通知買方出價已達被告願出售價格，均未能聯繫上被告，是原告於111年6月27日寄發存證信函通知原告應準備簽約事宜，詎被告於111年7月5日寄發存證信函回覆因其將位於土城區住家出租，表示終止系爭契約。係可歸責於被告自身事由而拒絕與原告所仲介之買方即訴外人蔡杰玲訂立系爭房地買賣契約，被告違反系爭契約甚明，為此，原告爰依系爭契約第5條第1、2項及居間法律關係，請求被告應給付原告委託銷售價格2,968萬元之4%之服務報酬118萬7,200元（計算式：2,968萬元×4%=118萬7,200元）及其法定利息。

(三)對被告抗辯審閱期間部分：

1. 按消費者保護法第11條之1規定之立法目的，乃為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，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定

01 期間內提出主張，方符誠信原則。

02 2. 互核證人簡嘉良、鄧宛婷之證述可知本件被告簽署一般委託
03 契約書、契約內容變更合意書前雖未經其攜回審閱前開文件
04 3日，惟於被告簽署前開文件後，原告有將前關文件之存根
05 聯交付被告供其審閱，而從被告簽署前開文件迄今，被告均
06 未曾反應過就前開文件之內容有何不明瞭之處，又被告自陳
07 除原告外，尚有委託其他4間仲介公司銷售系爭房地，且其
08 本身亦有買賣房屋之經驗，是被告應對一般委託契約書、契
09 約內容變更合意書之內容，知之甚詳，揆諸前開說明，應認
10 被告簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約
11 條款，原告未事先給予被告合理審閱期之缺陷業已治癒，被
12 告抗辯契約條款不構成契約內容云云，有違誠信原則，應屬
13 無據。

14 (四)並聲明：1. 被告應給付原告118萬7,200元，及自本起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利
16 息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)依照雙方於111年3月15日簽訂之一般委託契約書，被告本有
19 意委託原告銷售系爭房屋，但因同年5月底發生情事變更，
20 被告另一間位於土城區之房屋出租他人，被告因此打算與原
21 告終止契約，將系爭房屋裝潢後自住，並同時於111年5月27
22 日以LINE通訊軟體訊息同時通知所簽約的多家仲介公司(包
23 含原告)下架系爭房屋出售之相關廣告訊息，其他仲介公司
24 均如期下架，終止銷售。詎料原告明知被告已無意委託銷
25 售，且簽訂的是一般委託契約書，並非專任契約書，本得隨
26 時終止，但房仲廣告網僅剩太平洋房屋仍未下架此物件廣
27 告，竟於111年6月19日媒介蔡杰玲出價並於同月23日簽訂不
28 動產購買意願書，並於同年6月27日以存證信函通知被告簽
29 約，被告因此於同年7月5日以存證信函再次表示終止合約之
30 意。本件被告早已於原告媒介買方買屋之前即表明終止租約
31 之意，並無可歸責於被告之事由拒絕與原告簽訂買賣契約。

01 (二)且觀諸兩造所簽訂之契約第5條第2項規定，若屋主拒絕以本
02 委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約，亦應
03 給付前項約定之委託報酬，此即是實務上常見之霸王條款，
04 即屋主於委託房仲業者出售房屋時，在委託銷售契約書中，
05 房仲業者依照委託條件介紹買方給屋主時，不論嗣後買賣契
06 約是否成立，屋主均須支付服務費予房仲業者，而服務費之
07 比例通常以委託房屋銷售價格之百分之二到四為計算標準。
08 此霸王條款違反消費者保護法第12條規定，如鈞院99年度簡
09 上字第318號判決所載。

10 (三)原告於簽約時尚有3大缺失：原告沒有提供3天審閱期、沒有
11 告知合約委任期間、沒有提供實價登錄，合約書上記載之3
12 月12日是原告倒填回去的日期。

13 (四)綜上所述，本件並無可歸責於被告之事由而拒絕簽約，且被
14 告早已表示終止合約之意，況依上開法律見解，原告以契約
15 第5條第2項作為請求基礎，違反消費者保護法第12條規定，
16 且買賣契約不成立，賣房屋無支付服務費之義務。仲介覓得
17 買方願意以最低價格承購房屋時，需得「賣方再一次同
18 意」，否則買賣契約不成立，仲介不得僅以買方出價達到最
19 低委託價額，忽視賣方可得享有之最大收益，賣方無須支付
20 服務費。

21 (五)退步言之，兩造所簽訂之不動產購買意願書，訴外人同意之
22 買屋總價款為2,828萬元，而兩造簽訂之契約內容變更合意
23 書為被告需實收2,801萬元，契約上明確記載，若買方斡旋
24 價格達上述被告實收金額可成交，超額部分始為仲介服務
25 費，若以此推算，原告僅能請求兩者差額27萬元，亦非其所
26 請求之118萬7,200元。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔
27 保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項：

29 (一)被告於111年3月15日與原告簽訂系爭契約，約定被告委託原
30 告銷售系爭房地，委託銷售價格為2,968萬元，委託銷售期
31 間自111年3月15日起至111年12月31日止，並於同日簽立契

01 約內容變更合意書，約定屋主實收價款2,801萬元。若買方
02 斡旋價格達上述實收金額即可成交，超額部分為仲介之服務
03 費（上限4%）。

04 (二)嗣原告於111年6月22日（起訴狀誤載為23日）媒介訴外人蔡
05 杰玲簽訂不動產購買意願書，蔡杰玲願以2,828萬元買受系
06 爭房地，並給付定金10萬元予原告。

07 (三)原告於111年6月27日寄發存證信函通知原告應準備簽約事
08 宜，被告於111年7月5日寄發存證信函回覆因其將位於土城
09 區住家出租，表示終止系爭契約。

10 四、本院之判斷：

11 原告主張其媒介訴外人蔡杰玲於111年6月22日簽訂不動產購
12 買意願書系爭契約並給付定金10萬元時，系爭契約仍存續有
13 效，係因可歸責於被告事由而拒絕與其所仲介之買方蔡杰玲
14 訂立系爭房地買賣契約，被告違反系爭契約第5條第2項前段
15 約定，應依該條款約定給付服務報酬等節，為被告所否認，
16 並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)系爭契約是否於111年5月
17 27日終止？(二)系爭契約第5條第2項前段「委託期限內因歸責
18 於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買
19 方訂立不動產買賣契約時，亦應給付前項約定之服務報酬
20 （應一次付清）」之約定，是否屬有效之契約內容？(三)原告
21 依上開契約條款請求被告給付服務報酬，有無理由？茲分述
22 如下：

23 (一)系爭契約是否於111年5月27日終止？

24 1.被告辯稱系爭契約已於111年5月27日以LINE通訊軟體訊息同
25 時通知所簽約的多家仲介公司(包含原告)下架系爭房屋出售
26 之相關廣告訊息，並於同年7月5日以存證信函再次表示終止
27 合約云云，並有上開存證信函1份在卷可參（見本院卷一第4
28 5頁）。惟證人簡嘉良於本院審理時證稱：「在買家看房
29 時，被告沒有說過他不想要賣房。收到被告寄發的存證信函
30 前，被告說她可能會出租或搬去住，但都沒有明確說要終止
31 委託。有告知被告，會帶買方至系爭房地看屋，因為被告必

01 須來開門我們才有辦法帶買方看屋，被告也同意我們帶買方
02 看屋，被告有問買方看屋後的反應。系爭契約必須雙方同意
03 才可以終止。」等語（見本院卷一第116至119頁）在卷，可
04 知證人簡嘉良未於111年5月27日接收被告LINE通訊軟體關於
05 「終止系爭契約」之訊息，且被告既未有「不欲出售系爭房
06 地，要終止系爭契約」之意思表示、舉止，且仍於原告表達
07 有買方欲看房時，出面開啟系爭房地之大門，由原告引導買
08 方看房之行為。被告就其於111年5月27日LINE通訊軟體告知
09 原告終止系爭契約乙節，亦未舉證以實其說，則被告前開所
10 辯，即屬有疑。

11 2.再觀諸系爭契約第12條約定：「本契約之附件視為契約之一
12 部分，且契約內容非經雙方以書面合意不得任意變更或終
13 止。」，與證人簡嘉良上開證詞相符，可知系爭契約需由
14 原、被告以書面合意始得終止，不得依被告單方意思表示而
15 終止系爭契約。縱認被告以上開111年7月5日存證信函為終
16 止系爭契約之意思表示，然此僅係被告單方面之聲明，難認
17 兩造已達成終止系爭契約之合意。依據系爭契約第12條之約
18 定，仍須兩造以書面合意始得終止系爭契約。是被告辯稱系
19 爭租約已終止云云，難認有據。

20 3.從而，原告未能證明兩造間對於終止系爭契約業有達成合
21 意，亦未提出其他證據資料認定系爭契約有何終止之事由，
22 則原告主張系爭契約已於111年5月17日終止，尚難憑採。

23 (二)系爭契約第5條第2項前段「委託期限內因歸責於委託人自己
24 事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產
25 買賣契約時，亦應給付前項約定之服務報酬（應一次付
26 清）」之約定，是否屬有效之契約內容？

27 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
28 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
29 文。又消費者保護法（下稱消保法）所謂企業經營者，指以
30 設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；
31 所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服

務之人。此見消保法第2條第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商品或接受服務為其最終目的之交易行為。經查，被告為系爭房地之所有權人，於111年3月15日委由原告居間出售系爭房地，約定委託銷售價格為2,968萬元，並簽訂系爭契約，委託銷售期間自111年3月15日起至111年12月31日止，並於同日簽立契約內容變更合意書，約定委託銷售總價為2,918萬，屋主實收價款2,801萬元。若買方斡旋價格達上述實收金額即可成交，超額部分為仲介之服務費（上限4%）等事實，為兩造所不爭執，堪認兩造間係約定，原告為被告報告訂約機會或為訂約媒介，被告則應給付報酬，是前開契約性質屬居間契約無誤。又原告係依公司法成立之不動產經紀股份有限公司，從事不動產仲介經紀、不動產買賣之事業一節，同為兩造所不爭執，則本件原告提供被告居間仲介出售系爭房地之服務，揆諸前揭說明，原告應屬消保法所定之企業經營者，兩造簽訂系爭契約，由原告提供被告不動產居間仲介服務，被告則直接接受原告所提供前開服務，且被告亦無從轉售他人營利，顯係以直接受此服務為最終目的，而應成立消費關係，被告則屬消保法所定消費者，先予敘明。

2. 次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。

3. 經查，就系爭居間契約之系爭契約簽訂經過情節，業經證人簡嘉良於本院審理時證稱：「我從網路上看到這間房子要賣，我的電話是0000000000，聯絡上被告後，我和證人鄧宛婷就一起到被告上班附近樓下的便利商店簽一般委託書，因為在電話中被告已經同意委託我們公司出售，我們才會去找他簽。（在簽此份契約前，是否有先讓被告看過此份契約？）沒有，因為這是一般約都是大同小異，被告同時還有簽其他家，我們應該是最後簽委託的一家。這是一般委託書（即系爭契約），跟其他的仲介公司的契約也都大同小異，（一般委託書為何會寫『111年3月12日讓委任人攜回審閱3日』？）我們通常都會把日期往前壓三天。變更合意書與簽一般委託書是同時同地簽的。在簽一般委託書都會附變更合意書，變更合意書要記載屋主實拿的價格及我們拿的服務費。有提供一般委託契約、契約內容變更合意書存根聯給被告攜回審閱。從被告簽署一般委託契約書、契約內容變更合

01 意書迄今，被告沒有反應過他不瞭解前開文件的內容。」等
02 語（見本院卷一第114至118頁），及證人鄧宛婷於本院審理
03 中證稱：「證人簡嘉良聯絡到屋主，我們就去拜訪他簽委
04 託，地點好像在土城的便利商店，委託書（及系爭契約）是
05 在111年3月15日簽的，但仲介的作法都會往前填3天作為
06 審閱期，屋主跟我們說我們是最後一間簽的委託，他簽了很
07 多間，合約大同小異，我們就請他簽合約變更合意書，被告
08 也沒有任何異議。委託書是一式兩聯，正本我們帶回，副寫
09 的那份交給被告。一般委託書寫的是開價也就是廣告價，變
10 更合意書寫的就是底價。變更同意書的存根聯也有給被告回
11 去審閱，也是一式兩份。被告簽署一般委託契約書、變更合
12 意書迄今，沒有反應過前開文件的內容，他還有配合我們帶
13 看，及追蹤我們帶看的結果。（據你所知，被告有無跟其他
14 仲介公司簽委託書？）有，很多家，因為我有看到很多仲介
15 上廣告。（被告有無親自跟你說他有跟其他仲介公司簽委
16 託？）有。他說價格是大家統一的。（被告名下除系爭房屋
17 外，有無其他不動產？）被告有說有。（除本件外，被告是
18 否有買賣房屋的經驗？）有，被告有說過。」等語（見本院
19 卷一第120至125頁）在卷。

- 20 4.自上開證詞可知，兩造於111年3月15日簽訂系爭契約時，原
21 告並未給予被告至少3日之審閱期間；而被告於簽約時明知
22 其未攜回系爭契約審閱，仍於系爭契約中就「本契約及附件
23 於111年3月12日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少
24 為三日），並充分瞭解本契約內容，同意以下列條件委託揚
25 生不動產經紀股份有限公司（以下稱加盟店）仲介銷售者，
26 並同意加盟店得同時接受買方之委託。」等語後之委託人簽
27 章欄簽署「陳思樺」，有上開證人證詞及系爭契約在卷可佐
28 （見本院卷一第17頁）；再互核上開證人證詞可知，被告就
29 系爭房地委託數仲介公司銷售一事，即與原告簽立系爭契約
30 前，已簽立數份委託銷售契約，且被告於111年3月15日簽立
31 系爭契約契約及契約內容變更合意書時，就契約內容變更合

01 意書備註欄關於「屋主實收價款2,801萬元」、「交易總價
02 達新臺幣貳仟玖佰壹拾捌萬元整，賣方願意支付4%服務
03 費」部分係手寫加註，並經被告及證人鄧宛婷在上開文字下
04 方親自簽名，有契約內容變更合意書1份在卷可佐（見本院
05 卷一第25頁），探究被告之真意，係其已充分瞭解系爭契約
06 內容之情況下，自願選擇放棄審閱期間，而同意回填審閱日
07 期為111年3月12日，而同時及時與原告簽訂系爭契約。再
08 者，被告簽立後，於原告告知有意願購買之買方時，均配合
09 帶看系爭房地，及向原告詢問帶看之結果，簽立系爭契約及
10 契約內容變更合意書後，被告亦未向證人簡嘉良、鄧宛婷表
11 示其不瞭解前開文件內容。而被告在簽訂系爭契約及內容變
12 更合意書後亦持有副本，顯處於可隨時查閱內容之情狀，足
13 認有充裕時間可閱覽系爭契約及內容變更合意書之內容，然
14 被告在本件訴訟前未曾向原告反應其契約審閱權遭剝奪，綜
15 上，足認被告自行選擇放棄審閱期間，縱使原告在簽約前未
16 給予被告合理審閱期間，其瑕疵亦經補正，被告自不得於事
17 後始執消保法第11條之1之規定，抗辯系爭委銷契約書屬定
18 型化契約條款無效或不構成契約之內容甚明。至被告辯稱其
19 年事已高、不諳事理云云，然其並未說明何以其法定代理人
20 年事已高即無能力了解系爭契約、內容變更合意書之內容，
21 及明知審閱期至少為3日惟仍同意回填委託契約書之攜回審
22 閱日期為111年3月12日，更遑論舉證以實其說，被告此部分
23 所辯即難憑採。

24 5.又按消費者保護法第12條、民法第247 條之1 之立法目的，
25 即在於定型化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於同類
26 契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘
27 地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉有
28 關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該
29 部分之約定為無效。至於所謂「按其情形顯失公平者」，係
30 指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合
31 判斷而有顯失公平之情形而言，始應適用衡平原則之法理，

01 以排除不公平之「單方利益條款」。本件原告於111年3月15
02 日與被告簽訂系爭契約係屬一般委託銷售，被告另委託多家
03 仲介公司銷售系爭房地，已如前揭四、(一)、4.所述，足認被
04 告於選擇委由原告銷售系爭房地同時，亦有委託其他仲介公
05 司銷售之締約經驗，非無充足之時間了解不動產委託他人銷
06 售時相關之權利義務，及應注意之事項，倘系爭契約約定之
07 條款對其不利，亦可拒絕與原告訂約，已難認被告有處於無
08 從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之不利益情形。且依系爭
09 契約第2條第2項前段約定，被告僅於委託期間內因歸責於委
10 託人事由而拒絕以本委託條件與原告所仲介之買方訂立不動
11 產買賣契約時，方負給付約定之服務報酬之義務，並非毫無
12 範圍課予被告給付服務報酬之義務，此部分文字，當無被告
13 不能理解情事，被告於簽立系爭契約時，已可清楚預見、審
14 酌其日後有此情形時應付之數額範圍，並不致蒙受不測之損
15 害。又上開約款約定之期間僅為委託期間，較之原告為求覓
16 得買家，所將付出之勞力、時間、費用，亦未過長，難認有
17 加重被告之責任而顯失公平之情形，上訴人主張上開條款如
18 顯失公平，依消費者保護法第12條規定，應屬無效云云，亦
19 非有據。

20 (三)原告依上開契約條款請求被告給付服務報酬，有無理由？

21 1.按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
22 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
23 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
24 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
25 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
26 害之賠償總額。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至
27 相當之數額。」，民法第250條、第252條分別定有明文。
28 是以如係懲罰性違約金者，於債務人不履行債務時，債權人
29 除得請求支付違約金外，並得請求賠償損害（最高法院67年
30 度台上字第676號判決意旨參照）。至於違約金是否相當，
31 即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情

01 形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務
02 人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，
03 不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數
04 額（最高法院79年度台上字第1915號判例意旨參照）。又不
05 論是懲罰性違約金或損害賠償總額預定性違約金，均有民法
06 第252條規定之適用（最高法院70年度台上字第3796號、82
07 年判決意旨參照）。

08 2.經查，系爭契約第5條第1項前段約定：「委託人同意於買賣
09 契約成立時給付加盟店以成交價4%計算之報酬。」；同條
10 第2項約定：「委託期限內因歸責於委託人自己事由而拒絕
11 以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約
12 時，或委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與加盟店已提
13 供委託人曾經仲介之客戶資料內之客戶成交者（但經其他不
14 動產經紀業仲介成交者，不在此限），亦應給付前項約定之
15 服務報酬（須一次付清）。在此違約情形如買方使用意願書
16 另須賠償買方與其所支付出價金或定金等額之違約金，如買
17 方使用要約書則須賠償買方依委託價3%計算之違約金。」
18 等語（見本院卷一第19頁）。審諸上開條款第2項前段係在
19 約定於委託期限內，如可歸責於委託人即被告自己事由而拒
20 絕以系爭契約、契約內容變更合意書所載之條件與原告所仲
21 介之買方訂立不動產買賣契約時，亦應給付前項約定之服務
22 報酬，是上開條款之用語雖為「給付前項約定之服務報
23 酬」，惟兩造約定給付之情況係可歸責於債務人（即被告）
24 時，債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須
25 支付，經核應屬違約金之性質，合先敘明。

26 3.又被告於簽訂系爭契約後，於系爭契約有效存續之期間內，
27 經原告告知訴外人蔡杰玲出價2,828萬，已達兩造約定之契
28 約內容變更合意書所載之底價2,801萬，被告依系爭契約及
29 契約內容變更合意書之約定，本於經原告通知時，應依系爭
30 契約到場就系爭房地之買賣進行洽談，惟經原告聯繫被告，
31 被告均未依約履行，此為兩造所不爭，則被告所為，核屬可

01 歸責於委託人自己事由而拒絕以委託條件與原告所仲介之買
02 方訂立不動產買賣契約無訛。

03 4.上開條款第2 項前段約定所稱賠償數額雖為「成交價4%計
04 算之報酬」，惟被告於111年3月15日與原告簽訂系爭契約，
05 約定就系爭房地之委託銷售價格為2,968萬元，於同日簽立
06 契約內容變更合意書則約定屋主實收價款為2,801萬元。若
07 買方斡旋價格達上述實收金額即可成交，超額部分為仲介之
08 服務費（上限4%）之事實，為兩造所不爭，並有系爭契約
09 及契約內容變更合意書各1份（見本院卷一第19、25頁）附
10 卷可佐，又觀諸上開合意書內容所載「若買方斡旋價格達上
11 述實收金額即可成交，超額部分為仲介之服務費（上限
12 4%）」等語，可知原告仲介之服務費上限為成交價之4%，
13 如買方斡旋價格達上開合意書所約定之屋主實收金額2,801
14 萬，買賣契約即可成立，而原告於此時收取之服務費則為超
15 出2,801萬之部分，而非系爭契約第5條第2 項前段約定之
16 「成交價4%計算之報酬」。

17 5.再者，證人簡嘉良於本院審理時證稱：「出售價格超過2,80
18 1萬，屋主就必須要賣，只不過服務費或許不會達到4%。」
19 等語（見本院卷一第116頁），核與證人鄧宛婷於本院審理
20 中證稱：「契約內容變更合意書左邊文字寫屋主實拿2,801
21 萬，本件只要買家出價超過2,801萬，而且出斡旋，我們就
22 會去找屋主，如出價超過2,801萬，但服務費沒有達到4%
23 時，我們會跟屋主協商是否給成交價的4%作為服務費，如
24 屋主不答應，我們會希望買方加價；依照契約內容變更合意
25 書，買方價格達到2,801萬，被告即同意出售系爭房地，高
26 於2,801萬的部分，即為原告報酬。」等語（見本院卷一第1
27 21至123頁）相符，足見系爭契約上開條款第2 項前段約定
28 所稱賠償數額雖為「成交價4%計算之報酬」，惟如原告於
29 告知買方（即訴外人蔡杰玲）價格為2,828萬元，已達到上
30 開契約內容變更合意書所載之屋主實收價款2,801萬，被告
31 即依系爭契約履行到場就實際買賣價金洽談，原告為促使買

賣雙方成立系爭房地之買賣契約，原告亦可能減縮依系爭契約所約定之成交價4%為服務報酬，縱使原告仲介之買賣雙方（即被告與訴外人蔡杰玲）因原告仲介而成立買賣契約，原告對被告收取之服務報酬亦可能未達成交價之4%。

6.參諸上開契約內容變更合意書及上開說明可知，原告得向被告請求之居間報酬上限為實際成交總價之4%，惟依照實際買賣契約成立之情形，亦有居間報酬未達成交總價4%之情事，而原告所為市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出均應自行負擔，不得再請求被告補貼費用，且原告必須服務至被告收清尾款為止（見本院卷第21頁），復佐以被告並未簽署書面買賣契約，原告實際上履行系爭契約之進度並未為被告服務至收清尾款為止，是以原告如仍可取得相當於全部居間報酬數額之違約金，難謂符事理之平。又依訴外人蔡杰玲對系爭房地之出價為2,828萬元（見本院卷一第37頁）觀之，如被告依系爭契約到場，並與訴外人蔡杰玲以2,828萬元成立買賣契約，依契約內容變更合意書之約定，超出被告實收價款部分（即2,828萬-2,801萬=27萬元）即為仲介之服務費。本院審酌原告所受損害、被告違約情節、兩造之社會經濟狀況及如依訴外人蔡杰玲出價之2,828萬元成立買賣契約，原告得請求之服務報酬，惟本件未實際成立買賣契約等一切客觀情狀，認原告主張之118萬7,200元之違約金容有過高，應酌減至15萬元，方屬適當。故原告依系爭契約第5條第2項前段及契約內容變更合意書之約定，請求被告給付15萬元，為有理由，應予准許。逾上開金額範圍之請求，則屬無據，不能准許。

7.末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」、「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

01 算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」、
02 「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
03 年利率為百分之5。」，民法第229條第1項、第2項、第
04 233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求之上
05 開違約金，既未約定清償期限，亦未約定遲延利息之利率，
06 則揆諸前揭法條規定，原告主張以起訴狀繕本送達翌日起算
07 法定遲延利息，自屬有據。

08 五、綜上所述，被告與被告簽訂系爭契約後，因可歸責於委託人
09 自己事由而拒絕以委託條件與原告所仲介之買方訂立不動產
10 買賣契約，應負給付違約金之責。從而，原告依系爭契約第
11 5條第2項前段及契約內容變更合意書之約定，請求被告給付
12 15萬元，及自111年12月10日（起訴狀繕本係於111年12月9
13 日送達被告，見本院卷一第51頁所附之送達證書1紙可稽）
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
15 由，應予准許。逾上開範圍之請求則屬無據，應予駁回。

16 六、本件原告勝訴部分，係屬所命給付金額未逾50萬元之判決，
17 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
18 行。又被告陳明願供擔保請准免為假執行之宣告，核無不
19 合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假
20 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
22 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
23 明。

24 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
25 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
26 文。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
28 民事第一庭 法 官 傅紫玲

29 以上正本係照原本做成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
02 書記官 林沂仔