臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第195號

原　　告　大蘆洲不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　張榮隆

訴訟代理人　陳守文律師

　　郭千華律師

被　　告　周桂靖

訴訟代理人　姜照斌律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國115年9月7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）97萬6,000元，及自民國114年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1/3，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以33萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以97萬6,000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

一、原告主張：原告為不動產仲介經紀業，被告於113年4月4日與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託銷售契約），委託原告銷售新北市○○區○○路00巷00號12、13樓房屋（下稱系爭房屋），委託銷售價格為4,880萬元，委託期間自113年4月4日起至113年7月3日止。嗣原告於113年6月間為被告覓得買方即訴外人林瑞玉，在原告積極居間斡旋下，林瑞玉於113年6月14日簽署買賣議價委託書，出價4,200萬元，並支付議價保證金10萬元。詎料，被告在買賣雙方仍在議價之際，突稱堅決不願出售，致使最終未能簽訂不動產買賣契約書。惟原告近日赫見系爭房屋竟於114年7月29日以買賣原因登記為林瑞玉所有，經查詢內政部不動產交易實

價登錄網站，始知悉被告早於113年7月4日即委託期間屆滿之翌日旋即將系爭房屋出售予林瑞玉。被告於委託銷售期間內，早已私下與原告所覓買方林瑞玉達成買賣合意，為規避支付居間服務報酬予原告，方藉詞稱不賣，故意於形式上待委託期間屆滿後完成買賣。被告已違反系爭專任委託銷售契約書約定。爰依系爭專任委託銷售契約第10條第2項第2、3款約定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告292萬8,000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，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於113年4月4日攜系爭專任委託銷售契約至被告處，被告於當天直接簽定系爭專任委託銷售契約，原告未給予被告任何審閱期間，且原告事先於系爭專任委託銷售契約以印章蓋用「本人已充分了解全部內容並行使審閱權利完畢」字樣，並未向被告逐條解說。系爭專任委託銷售契約因違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第12條第2項第1款之規定，依第11條第3項、第12條第1項之規定，系爭專任委託銷售契約所有條款均無效。其次，系爭專任委託銷售契約第10條第2項第2款規定「委託人與受託人覓得之買方私下成交」，但毫無期限，違反誠信原則，對消費者顯失公平，應為無效。再者，被告與林瑞玉買賣系爭房屋之原因發生日期為114年7月18日，登記日期為114年7月29日，已逾受託期間屆滿三個月內，被告並未違反系爭銷售契約第10條第2項第3款。再退步言之，即使原告得請求被告賠償違約金，惟系爭專任委託銷售契約委託銷售期間為自113年4月4日至113年7月3日止，僅有3個月，委託時間為期不長。又原告帶林瑞玉看屋僅有一次，原告就系爭房屋尚未有過度勞力付出與花費。原告主張292萬8,000元之違約金，實屬過高等語，資為抗辯。並聲明：㈠駁回原告之訴及假執行之聲請。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第279頁）：

㈠、原告為不動產仲介經紀業，被告於113年4月4日與原告簽訂

系爭專任委託銷售契約，委託原告銷售被告所有系爭房屋，委託銷售價格為4,880萬元，委託期間為113年4月4日起至113年7月3日止。

㈡、系爭專任銷售契約首頁「契約審約權重要事項」載明「契約審閱期間至少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容」。攜回審閱日期、審閱日數均為空白。「本人已充分瞭解合約內容並行使審閱權利完畢」等文字係以印章事先蓋用。

㈢、原告為被告覓得買方林瑞玉於113年6月14日簽署買賣議價委託書，出價4,200萬元，並支付議價保證金10萬元。

㈣、被告於113年7月4日將系爭房地出售予林瑞玉，因被告與林瑞玉約定被告仍需居住至114年7月18日，待114年7月18日始進行公家機關報稅、過戶手續。系爭房地於114年7月29日以買賣原因登記為林瑞玉所有，買賣價金為4,478萬元。

㈤、「原證1號」至「原證5號」之證據，形式上真正。

四、本院之判斷：

原告主張被告有系爭專任委託銷售契約第10條第2項第2、3款約定之情事，依據上開約款請求被告給付違約金等情，惟為被告所否認，並以上揭情詞置辯。茲就兩造爭執事項，論述如下：

㈠、系爭專任委託銷售契約是否因違反消保法規定而無效？

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，消費者保護法第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。上開

規定之立法意旨係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，並為確保消費者之契約審閱權，爰明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。該條款款係為保護消費者所設，倘消費者於訂約時對契約條款內容已明瞭，並自願放棄其審閱期間之權利，而同意與企業經營者成立契約關係，基於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影響，消費者亦不得引用上開規定再主張契約無效。

2.經查，系爭專任委託銷售契約固為原告預定用於受託銷售不動產而訂定之定型化契約，惟契約書審閱權等重要事項欄中有「不動產委託銷售契約及其附件於民國__年__月__日經委託人攜回審閱__日（契約審閱期間至少三日，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仍構成契約內容。」）」、「本人已充分瞭解合約內容並行使審閱權利完畢」兩選項可供委託人選擇勾選，被告勾選「本人已充分瞭解合約內容並行使審閱權利完畢」之選項，並於委託人欄確認簽名等情，有契約書在卷可考（本院卷第21頁）。顯見被告可自行選擇將系爭專任委託銷售契約攜回三日以上審閱，或即時行使審閱權以瞭解合約內容，並非一概要求消費者放棄審閱期間之權利。而被告迄未爭執上開委託人欄「周桂靖」並非其親簽，顯見被告應係在明瞭系爭專任委託銷售契約內容情況下，自願放棄其審閱期間之權利。復佐以證人即原告公司營業員蔡聰就於本院證稱：被告從社區管理員要到我的聯繫電話，在113年2月底聯繫我，於3月某日邀請我去被告民權路的家看房及估價，我跟公司的副店長兩人在現場跟被告洽談約兩小時，當日有提供專任委託銷售契約予被告，有向被告解釋專屬委託書內文，被告當日沒有簽契約書，但契約書有留給被告，被告表示要我們先回去看自己手頭上客戶是否有意願，因為當時沒有正式委任書，同公司其他60個業務均不知情，後來告知被告因為金額過大，我手頭上沒有合適的客戶，被告同意約我到家裡簽立專屬委託契

約，我於113年4月4日與訴外人翁偉隆先生到被告家中簽專任委託契約，該專任委託契約是113年3月時已經提供給被告，簽專任委託時，也有清楚告訴被告不能私底下成交我們帶看的客戶，也不能在合約期間內私下與任何人交易等語（本院卷第274至276頁）。足證證人蔡聰就於113年3月已提供系爭專任委託銷售契約予被告，並就契約內容向原告解說，至被告於113年4月4日簽訂系爭專任委託銷售契約時，被告審閱期間至少已超過3日等事實，洵堪認定。基此，兩造簽訂系爭專任委託銷售契約過程，堪認被告於簽約前應已有充分時間行使審閱系爭專任委託銷售契約之權利，復經證人說明有充分瞭解契約內容之機會及能力，自無草率簽約之可能。復審以被告於簽訂後於之契約期間內未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有何不瞭解契約條款或主張契約條款有不公平之處。被告於本件起訴後方以審閱期不足違反消保法11條之1條規定為由，抗辯系爭專任委託銷售契約無效等語，洵屬無據，不足採信。

㈡、原告依據專任委託銷售契約第10條第2項第2款、第3款約定，請求被告給付違約金，有無理由？

1.經查，系爭專任委託銷售契約第10條第2項第2、3款約定：委託人與受託人覓得之賣方私下成交；或受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後三個月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成交者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次給付予受託人等語，有系爭專任委託銷售契約書在卷可佐(本院卷第23頁）。綜合前開契約條款以觀，第10條第2款關於私下成交視為仲介完成之約定，應適用民法第102條第2項原則規定之結果，當然於系爭專任委託銷售契約終期113年7月3日屆至前始屬有效，是乃另約定終期屆至後3個月內，若委託人與受託人仲介之客戶（或其配偶、二親等內之親屬）成交者，仍擬制「視為受託人已完成仲介之義務」，第2款約定並非

毫無期限限制不得與受託人覓得之賣方私下成交，始符合契約解釋原則。而被告係於系爭專任委託銷售契約屆期後之113年7月4日始將系爭房地出售予林瑞玉等情，為兩造所不爭執（詳兩造不爭執事項㈣）。是原告主張被告有違反系爭專任委託銷售契約第10條第2款約定事項等情，即屬無據。

2.次查，證人蔡聰就於本院證稱：林瑞玉是看到我同事刊登的廣告，打電話詢問，第一次帶林瑞玉看屋時，林瑞玉跟我們約在社區大廳，結果我們看到林瑞玉及其母親從社區內走到大廳，一起上去系爭房屋看屋，被告開門讓我們進去看屋。在看屋時被告自行發現林瑞玉母親是社區住戶，後來有詢問我知不知道林瑞玉母親是社區住戶，我告訴被告林瑞玉及其母親從社區走下來看屋等語（本院卷第277至278頁）；復佐以被告係於113年7月4日即系爭專任委託銷售契約期間屆滿隔日即旋與林瑞玉就系爭房地成立買賣契約等情，足證被告確實係因於委託原告仲介期間透過原告始知悉林瑞玉之相關資料，並進而與林瑞玉成立買賣契約，符合系爭專任委託銷售契約第10條第2項第3款之約定。從而，原告依據系爭專任委託銷售契約第10條第2項第3款約定，請求被告給付違約金，洵屬有據，應予准許。

㈢、被告抗辯違約金數額過高，應依民法第252條酌減違約金，有無理由？

1.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252條分有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一切事實定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思

認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第1754號、107年度台上字第1607號、96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.經查，系爭專任委託銷售契約第10條約定內容，並未特約約定係屬懲罰性違約金，且該約款係就被告違反約定所課與之賠償給付，則揆諸上開判決意旨，該違約金性質上應屬損害賠償總額預定性質之違約金。依前開約款可知，被告構成前開違約情事，原告依約可請求被告給付委託銷售總額6%計算之違約金即292萬8,000元（4,880萬元□6%=292萬8,000元）。惟揆諸上開規定及判決意旨，損害賠償總額預定性質之違約金就該違約金數額之認定，尚須衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。經查，證人蔡聰就於本院證稱：與被告簽訂之後，有進行案件拍照、周圍行情查詢、製作房屋完整產調資料，當時被告怕社區鄰居打擾，要求先不上網路，三週後，被告同意開放網路刊登，有於591、樂屋網、5168、臉書，這些平台刊登的廣告；591網路刊登費用是單筆房屋547元，刊登期間為2個月，費用由公司及業務各付一半；樂屋網30筆，年費1萬8,000元，由公司及業務各支付一半；5168是由同事跟公司各付一半，我不知道費用；公司提供廣告DM給同事投信箱；有些同事在標的物附近放置看板介紹房子；委託期間有約30、40組看屋，但實際到現場看屋只有7、8組等語（本院卷第275至276頁）。茲審以被告委託原告銷售期間僅3個

月，原告實際行銷行為看帶7、8組看屋、刊登廣告（公司與員工平分費用）、製作產調資料、DM廣告等，費用及勞力支出應屬有限。復佐以原告因未完成仲介銷售系爭房屋，而省卻後續應提供簽訂買賣契約、協助雙方辦理貸款抵押、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等簽約、協辦履約等事宜而需支付之人事、勞務費用，加計原告應得之合理利潤等一切情狀，依據系爭專任委託銷售契約委託銷售總價6%計算違約金，實屬過高，應核減為按委託銷售總價2%計算即976,000元（計算式：4,880萬元×2%＝976,000元）為適當，超過部分之違約金請求，則無理由。

㈤、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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達被告翌日即114年11月19日（本院第73頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭專任委託銷售契約第10條第2項第3款約定，請求被告給付違約金97萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此數額之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第七庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　張育慈