

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第1916號

原告 加佳房地產開發有限公司

法定代理人 余美珠

訴訟代理人 周福珊律師

被告 羅惠慶

上列當事人間請求給付服務費事件，於中華民國111年9月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬捌仟元，及自民國一百一十年七月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾陸萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年3月17日與被告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱本件委託銷售契約，即原證一），被告委託原告居間仲介被告所有門牌號碼為新北市○○區○○路0號6樓的房屋（連同坐落土地的應有部分，下稱本件不動產），委託銷售金額為新臺幣（下同）1099萬元，兩造並約定服務報酬為銷售金額的4%。後原告覓得願意出價920萬元的買方即訴外人林詠薇，故與被告協商後，兩造於110年3月31日簽訂契約內容變更合意書（下稱本件變更合意書，即原證二），約定金銷售金額更正為920萬元，且此金額包含服務費4%、塗銷費、土地增值稅，隨後被告於同日與訴外人林詠薇就本件不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱本件不動產買賣契約，即原證三），被告亦於同日簽立服務報酬確認單（即原證五），表示願給付原告服務報酬36萬8,000元算之服務費。嗣被告屢藉詞推託，始終不願依本件不動產買賣契約所規定之義務進行協力（例如提供印鑑證明等文件），致使訴外

01 人林詠薇解除本件不動產買賣契約，原告因而受有被告違約
02 之損害(無法獲得仲介服務費)，爰依本件委託銷售契約第9
03 條第2項第4款請求違約金。並聲明:被告應給付原告36萬800
04 0元，及自110年7月30日起算至清償日止，按年息5%計算之
05 利息。

06 二、被告答辯:原告沒有給我足夠的審約期間(3日)，就讓我簽
07 下本件委託銷售契約；又本件不動產買賣契約，被告是被迫
08 簽立的，依照民法第88、92條，該契約無效；復原告係乘被
09 告急迫、輕率或無經驗，使被告為財產上之給付或為給付之
10 約定，顯失公平；再者，本件原告負有塗銷本件不動產上面
11 預告登記的義務，本件不動產買賣契約未能履行，原告也有
12 責任；況被告的錢包曾經遺失，因此不能交付印鑑證明，此
13 非可歸責於被告等語，以資抗辯。並聲明:原告之訴駁回。

14 三、不爭執事項(本院卷第276-277頁):

15 (一)、原告與被告於110年3月17日簽立本件委託銷售契約，委託銷
16 售標的為本件不動產，委託銷售價格為1099萬元(即原證
17 一)。

18 (二)、原告與被告於110年3月31日就上開不動產專任委託銷售契
19 約，簽訂本件變更合意書(即原證二)，就委託銷售價格部分
20 變更為920萬元，此開變更合意契約未就原契約之違約金條
21 款為更改。

22 (三)、被告與訴外人林詠薇於110年3月31日簽立本件不動產買賣契
23 約書(即原證三)，標的為本件不動產，價金920萬元，該契
24 約上有個別磋商條款(契約第15條)，並經被告與訴外人用
25 印、簽名。

26 (四)、被告於110年3月31日在服務報酬收取確認單上簽名(即原證
27 五)。

28 (五)、被告與訴外人林詠薇就本件不動產所訂的買賣契約，已經解
29 除。

30 (六)、本件不動產買賣契約未能履行之其中一個原因係被告未能交
31 付應交付的印鑑證明，致使本件不動產無法過戶予訴外人林

詠薇。

(七)、若原告請求全部或部分有理由，則利息起算日為110年7月30日。

四、雙方爭執的事項(本院卷第277頁):

(一)、原告是否係乘被告急迫、輕率或無經驗，使被告為財產上之給付或為給付之約定，且依當時情形顯失公平？

(二)、本件買賣契約簽訂時，本件不動產上有預告登記，原告是否負有塗銷預告登記之義務？本件不動產買賣契約未能履行，是否有部分原因係原告未完成其塗銷義務而導致？

(三)、被告抗辯因錢包遺失，因此未能於時限內交付印鑑證明以履行本件不動產契約，此情形非可歸責於被告，是否有理由？

(四)、原告依兩造所簽訂的本件委託銷售契約第9條第2項請求違約金，有無理由？

五、法院的判斷：

本件原告之請求有理由，本院就上開爭點，說明如下：

(一)、被告就其是否因急迫、輕率或無經驗，而為財產上之給付或為給付之約定，且依當時情形顯失公平之情事，未能舉證以實其說：

1、按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第74條固有明文。惟法院依民法第74條第1項之規定撤銷法律行為或減輕給付，不僅須行為人有利用他人之急迫、輕率或無經驗，而為法律行為之主觀情事，並須該法律行為有使他人為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得因利害關係人之聲請為之（最高法院110年度台上字第534號判決意旨參照）。而上開規定所稱急迫，係指現有法益受到緊急危害或陷於立即且迫切之重大困境；所稱輕率，係指行為人對於其行為之結果，因不注意或未熟慮，不知其對於自己之意義而言；所稱財產上之給付或給付之約定顯失公平，乃指給付與對待給付之間顯然欠缺衡

01 平關係，並應依法律行為成立當時之客觀事實及社會經濟狀
02 況等情形決之。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
03 實有舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條前段規定即明。
04 是主張行為人有利用他人之急迫、輕率或無經驗而為法律行
05 為之主觀情事，且該財產上之給付，或為給付之約定，依當
06 時情形顯失公平者，應負舉證責任。

07 2、依本件委託銷售契約所載(本院卷第15頁)，原告事前已在11
08 0年3月14日將本件銷售契約給被告審閱，於審閱滿3日後，
09 兩造於110年3月17日起簽訂本件委託銷售契約，被告前開辯
10 稱原告未給予其3日的審約期間，與客觀事證不符，並不可
11 採。後於110年3月31日，被告就上開不動產專任委託銷售契
12 約簽訂契約內容變更合意書，亦於同日簽立本件不動產買賣
13 契約、服務報酬確認單，此與被告簽立本件委託銷售契約相
14 隔已有14日，可見被告有相當足夠的時間可以思考是否出售
15 本件不動產，再者，被告係高職畢業且有從事蔬果買賣的經
16 驗(詳見限閱卷的個人戶籍資料、本院卷第275頁)，係有相
17 當智識程度之人，其理應了解出售不動產時所簽立之契約背
18 後所代表之意義，其簽約時應該是經過深思熟慮且謹慎的，
19 此可觀被告就本件不動產買賣契約書，在多處地方逐一簽
20 名、用印自明(本院卷第31、33、41、43頁)，實可徵被告並
21 非急迫、輕率而倉皇締約，而應係雙方就契約內文逐一討
22 論、修改並用印確認，尚難認被告係陷於急迫、輕率或無經
23 驗而為法律行為。再者，被告就此對其有利之主張，並未提
24 出任何證據佐證，即被告沒有提出證據去說明其是如何陷於
25 急迫、輕率、無經驗狀態，僅空言抗辯，本院實難認定被告
26 之主張為真正。

27 (二)、本件不動產上的預告登記，原告並無塗銷該登記之義務，因
28 此本件不動產買賣契約未能履行，並非係因原告未完成其塗
29 銷義務：

30 蓋不動產之預告登記，所需要的文件均來自於被告或被告所
31 有的不動產上的預告登記請求權人，原告並沒有能力或義務

01 去塗銷被告所有不動產的預告登記。再者，依據本件不動產
02 買賣契約第15條(即個別磋商條款)第2項明確規定：「賣方
03 (指被告)需於過戶前塗銷預告登記，過戶至買方名下後由履
04 保帳戶動撥還款第三及第二順位抵押權，賣方負抵押權塗銷
05 之責」(本院卷第41頁)，在在說明負有塗銷預告登記之義務
06 人為被告，並非原告。基此，原告既然不負有塗銷本件不動
07 產上預告登記的義務，則本件不動產買賣契約未能履行，當
08 然並非原告未完成其塗銷義務所致。

09 (三)、被告抗辯因錢包遺失，未能於時限交付之印鑑證明以履行本
10 件不動產契約，非可歸責於被告，是否有理由？

11 本件不動產買賣契約書第6條第2項規定：「乙方(指被告)應
12 依約交付所有權狀正本(於簽約時)、印鑑證明、戶籍資料、
13 稅單等產權移轉所需文件予特約代書」(本院卷第33頁)，基
14 此，被告確實負有印鑑證明的交付義務，雖被告以前詞置
15 辯，然姑且不論被告就其錢包遺失而未能交付印鑑證明以履
16 約之說法全然未提出相關證據佐證，縱使其錢包遺失為真，
17 被告亦可以重新申請、辦理本件不動產買賣所需要的印鑑證
18 明，並非被告錢包遺失後，其即陷於永遠給付不能之情狀，
19 被告未積極協力以提出本件不動產移轉所需之印鑑證明，顯
20 係可歸責於被告，被告主張其不可歸責，並無理由。

21 (四)、原告依兩造所簽訂的本件委託銷售契約第9條第2項請求違約
22 金，有理由：

23 1、兩造所簽訂之本件委託銷售契約第9條第2項第4款規定：「違
24 約之處罰：2. 甲方(指被告)如有下列情形之一者，均視為乙
25 方(指原告)已完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額之
26 百分之六計算之違約金予乙方：... (4) 簽訂不動產買賣契約
27 書後，因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約者。」(本院
28 卷第19頁)。

29 2、本件訴外人林詠薇已經與被告簽訂不動產買賣契約書，且本
30 件買賣契約亦經解除，為兩造所不爭執，又造成本件不動產
31 買賣契約解除之原因，係因被告未能履行其應盡之協力義務

01 已如前述，基此，根據上開委託銷售契約之規定，本件被告
02 委託原告銷售本件不動產之情事，視為原告已經完成居間仲
03 介之義務，被告應該給付銷售總額6%的違約金予原告，即57
04 萬6,000元(計算式:920萬x6%=57萬6,000元)，原告在此範圍
05 內請求36萬8,000元，為有理由。

06 六、綜上，原告依據契約關係(本件委託銷售契約第9條第2項第4
07 款)，請求被告給付36萬8,000元及自110年7月30日起(即起
08 訴狀繕本送達之翌日；本院卷第95頁)至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
11 為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第
12 3款，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項、第392
13 條第2項規定，依職權酌定相當金額，使被告能預供擔保而
14 免為假執行。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
16 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日

19 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

20 法 官 沈易

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
23 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
24 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
25 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
26 費。

27 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日

28 書記官 劉美蘭