

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度板簡字第200號

原告 北大誠不動產經紀有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 張雙華律師

被告 袁素琴

訴訟代理人 吳寶瓏律師

林俊峰律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣捌拾壹萬肆仟陸佰壹拾伍元，及自民國一一三年二月十三日起至清償日止，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百分之四十二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌拾壹萬肆仟陸佰壹拾伍元為原告預供擔保，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：被告於民國112年9月11日向伊之經紀營業員即證人詹岳霖表示要將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地）專任委託伊居間仲介銷售，兩造復於112年9月17日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），約定銷售價格為新臺幣（下同）2,113萬元，委託期間自112年9月18日起至112年10月20日止。且被告於簽署系爭委託銷售契約之當日，另簽署委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），約定委託銷售底價為2,038萬元（含4%

仲介費)。又原告於接受被告委託後，伊之營業員即證人陳奕儒旋即積極帶不同客戶前往看屋，最終訴外人游謹如願以2,040萬元承購系爭房地，並於112年9月25日簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書），且支付定金20萬元。又游謹如出價2,040萬元已高於被告所委託之銷售底價2,038萬元，且游謹如之承購條件與系爭委託銷售契約第3條約定之價款支付方式及時間相符，被告自有依系爭委託銷售契約第5條第1項約定與游謹如簽訂不動產買賣契約書之責，但被告卻拒絕簽約。因此，被告應依系爭委託銷售契約第6條第5項第4款約定、第7條第2項約定，給付伊服務報酬78萬4,615元、違約金117萬6,923元，共計196萬1,538元。伊曾以112年10月11日樹林柑園郵局第141號存證信函（下稱系爭存證信函）催被告給付上開服務報酬、違約金，被告迄今仍未給付等情。爰依系爭契約第6條第5項第4款、第7條第2項之約定，求為命被告應給付196萬1,538元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告在伊簽署系爭委託銷售契約前，並未給予伊審閱期間，伊自應不受系爭委託銷售契約第6條第5項、第7條第2項約定之拘束。縱認伊應受系爭委託銷售契約第6條第5項、第7條第2項約定之拘束，伊已於112年9月18日向原告表明原告營業員即證人陳奕儒修改對外售價為2,160萬元，原告亦允諾修改售價，故系爭不動產委託銷售金額應為2,160萬元，底價為2,086萬元，並非2,038萬元，游謹如出價之2,040萬元，並未達上開底價，伊自無依系爭委託銷售契約第5條第1項約定與游謹如簽訂不動產買賣契約書之責。又縱認伊給付原告違約金，但原告所受損害與其所主張之違約金金額並不相當，顯然過高，請准予酌減等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)被告於112年9月11日委託原告居間銷售系爭房地，兩造並於112年9月17日簽訂系爭委託銷售契約，約定系爭房地銷

01 售價格為2,113萬元，委託期間自112年9月18日起至112年
02 10月20日止。且被告於同日簽署系爭變更同意書，約定
03 售價底價為2,038萬元（含4%仲介費）。嗣訴外人游謹如
04 向原告表示願以2,040萬元向被告承購系爭房地，並於112
05 年9月25日簽立系爭委託書及支付定金20萬元。又原告於1
06 12年10月11日以系爭存證信函樹催請被告給付服務報酬78
07 萬4,615元、違約金117萬6,923元，合計196萬1,538元等
08 情，有原告提出之系爭委託銷售契約、系爭變更同意書、
09 系爭委託書、系爭存證信函及回執影本（見本院112年度
10 訴字第3332號卷〈下稱訴字卷〉第15至27頁），應堪認
11 定。

12 (二)原告主張其於委託銷售期間已仲介游謹如以高於底價2,03
13 8萬元之價格即2,040萬元買受系爭房地，其已完成居間仲
14 介義務，但被告違約拒不與游謹如簽立買賣契約，被告自
15 應依系爭契約第6條第5項第4款、第7條第2項約定，服務
16 報酬及違約金合計196萬1,538元，為被告所否認，並以前
17 詞置辯。經查：

- 18 1.依系爭委託銷售契約第5條第1項約定：「買賣雙方價金與
19 條件一致時，甲方（指被告）應與乙方（指原告）所仲介
20 成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』」，第6條第5
21 項第1款約定：「買賣成交者，乙方得向甲方服務報酬，
22 其數額為實際成交價之百分之四（最高不得超過中央主管
23 機關之規定）」，同條項第4款約定：「有下列各款情形
24 之一者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方
25 （即被告）仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：……
26 （四）……乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條
27 件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書……」，第7條第2項
28 約定：「前條第五項第（三）款至第（六）款情形，甲方
29 應支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違
30 約金。」（見訴字卷第17頁）。查，系爭委託銷售契約之
31 委託期間為112年9月18日起至112年10月20日止，系爭房

01 地銷售底價為2,038萬元，已如前述。又訴外人游謹如於1
02 12年9月25日簽署系爭委託書，並支付定金20萬元，有系
03 爭委託書可考（見訴字卷第21頁），復經證人游謹如證述
04 明確在卷（見本院卷第180至183頁），足認游謹如於委託
05 期間內之出價，已達被告委託銷售之條件而符合系爭委託
06 契約書第5條約定之要件，被告卻拒絕出售系爭房地，已
07 屬違約，則依上開約定，被告自有給付原告服務報酬及違
08 約金之責。是原告依系爭委託銷售契約第6條第5項第1
09 款、第4款、第7條第2項之約定，請求被告給付其服務報
10 酬及違約金，即屬有據。

11 2.雖被告辯稱原告未給予足夠之審閱期間，且有妨礙其事先
12 審閱契約之行為，其自不應受系爭委託銷售契約第6條第5
13 項、第7條第2項約定之拘束云云，惟按企業經營者與消費
14 者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費
15 者審閱全部條款內容。違反前1項規定者，其條款不構成
16 契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
17 中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重
18 要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契
19 約之審閱期間，消費者保護法第11條之1第1、3、4項定有
20 明文。而內政部於92年7月公告之不動產委託銷售定型化
21 契約應記載及不得記載事項則規定不動產委託銷售定型化
22 契約之審閱期間不得少於3日。惟上開審閱期間之規定係
23 為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，有充分了
24 解定型化契約條款之機會，如消費者已有充分審閱契約之
25 機會，或於訂約時對於契約條款內容業已明瞭知悉，該條
26 之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約條款內容
27 之期間，雖未達規定期間，倘消費者有充分了解契約條款
28 之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄
29 其審閱期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限
30 制，基於私法自治及契約自由之原則，尚無不可，對於該
31 定型化契約之效力自不生影響。查，被告於112年9月17日

01 委由原告居間出售系爭房地，並簽立系爭委託銷售契約，
02 約定委託銷售價格為2,113元萬元，委託銷售期間自112年
03 9月18日起至112年10月20日止，以及簽立系爭變更合意
04 書，約定委託銷售底價為2,038萬元（含4%仲介費），已
05 如前述。又證人詹岳霖證稱：被告委託銷售系爭房地是伊
06 承辦的，被告曾於110年間委託原告居間銷售系爭房地，
07 但被告中途告知暫停銷售說不賣，雖當時有買方，但沒有
08 達到銷售的底價，被告也說不賣了，所以就結案了。之後
09 被告於112年又再次委託原告居間銷售系爭房地，並簽署
10 系爭委託銷售契約，此部分也是伊處理。簽約當天伊與被
11 告是約到系爭房屋現場簽約，伊當場向被告講解委託書上
12 的審閱期等約定，及他與證人陳奕儒講好的廣告價錢，也
13 有提供周遭及該社區之實價登錄成交行情。後來被告以該
14 社區最後成交的實價登錄價格作為銷售底價。伊有向被告
15 解釋契約條款，並告知有三天的審閱期。被告對審閱期也
16 沒表示太多意見，只有針對比較重點的事情如價格進行討
17 論比較多等語（見本院卷第176至177頁），足見證人詹岳
18 霖在被告簽署系爭委託銷售契約時，確實已當場向被告說
19 明及解釋契約條款。再佐以被告曾於110年10月27日就系
20 爭房地與原告簽立相同內容之專任委託銷售契約書，被告
21 事後亦向原告表示不再委託出售等情，有兩造於110年10
22 月27日簽立之專任委託銷售契約書、兩造110年11月5日LI
23 NE對話記錄截圖附卷可稽（參本院卷第79至84頁），益見
24 被告對系爭委託銷售契約之條款內容應屬知悉且有經驗，
25 與首次委託銷售房屋者並不相同。況系爭委託銷售契約第
26 1頁最上方載明：「1. 本定型化契約及其附件於中華民國1
27 12年9月15日經委託人攜回審閱三天（不得少於三日）違
28 反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張
29 該條款仍構成契約內容。委託人簽章：詹素琴」等情（見
30 訴字卷第15頁），以及被告在簽立系爭變更合意書時，特
31 別手寫加註約定載明「委託底價貳仟零參拾捌萬含4%仲

介費，稅費買、賣方各自負擔」等字詞，並經被告及證人詹岳霖在上開文字下方親自簽名（見訴字卷第19頁），足見被告在親自簽署系爭委託銷售契約、系爭變更同意書時，已充分瞭解上開契約之內容，始同意回填審閱日期為112年9月15日，並同時與原告簽訂系爭委託銷售契約、系爭變更同意書，亦持有上開文件之副本，處於可隨時查閱內容之情狀，足認被告應有充裕時間可閱覽系爭委託銷售契約及系爭變更同意書之內容甚明。另參以被告簽約後，未曾向證人陳奕儒、詹岳霖表示其不瞭解系爭委託銷售契約、系爭變更同意書內容之情，甚至配合原告之經售人員帶第三方觀看屋況，亦向原告詢問第三方觀看屋況後之結果，益徵被告已充分明瞭知悉系爭委託銷售契約書、系爭變更同意書之條款內容。準此，被告簽署系爭委託銷售契約、系爭變更同意書時，已充分了解契約條款，同意與原告簽署上開文件而成立契約關係，並選擇放棄其審閱期間，自不影響系爭委託銷售契約書、系爭變更同意書之效力。是被告辯以原告未給予足夠之審閱期間，且有妨礙其事先審閱契約之行為，其自不應受系爭委託銷售契約第6條第5項、第7條第2項約定之拘束云云，並不可取。

3.被告復抗辯其簽約過程倉促，且其斯時年近7旬，有服用抗焦慮等藥物，尚須照顧年近百歲之母親，以其當時心身狀態，確實未能理由系爭委託銷售契約、系爭變更同意書之內容云云，並提出之天主教永和耕莘醫院之藥袋、被告母親死亡證明為證（見本院卷第195至199頁）。縱被告簽署系爭委託銷售契約、系爭變更同意書時，有服用藥物及照顧家人之情，然被告於簽約時應可充分了解系爭委託銷售契約、系爭變更同意書之契約內容，已如前述，則被告自應受系爭委託銷售契約書、系爭變更同意書約定之拘束。是被告前開辯詞，亦不可取。

4.被告又辯以其於112年9月18日向原告表明銷售價額應更正為2,160萬元，銷售底價自應為2,086萬元，游謹如所出價

01 格，並未達銷售底價2,086萬元，其自無與游謹如締定買
02 賣契約之責云云，並提出其與證人詹岳霖、陳奕儒LINE群
03 組中之對話紀錄、其與陳奕儒之LINE對話紀錄為其主要論
04 據。惟查，從被告提出之上開LINE對話紀錄以觀，被告於
05 簽訂系爭委託銷售契約之次日即112年9月18日先向陳奕儒
06 稱：「我問先生，他說賣方都是實拿，不必用底價」，陳
07 奕儒回稱：「明天我們現場聊喔」（見本院卷第91頁），
08 被告復於112年9月19日上午10時43分許表示：「車位改17
09 0，底價改2086，開價2160。可以？」，陳奕儒於於112年
10 9月19日上午10時59分許回覆表示：「黃太太有在北大
11 嗎？我們可以碰面當面聊喔」，復於同日上午11時30分許
12 向原告表示：「12：30有在約一組」，並傳送其帶第三方
13 至系爭房屋觀察屋況之照片，復於同日11時51分許向被告
14 表示：「黃太太那五點您來北大時候跟我說一聲，我應該
15 都在附近不會跑太遠喔」，被告回覆表示：「抱歉！今天
16 忙老人家的事情，不能去三峽了。和先生再商量後再告訴
17 你們」，陳奕儒回稱：「！！了解了，對外廣告2160萬元，
18 我先改出來」等語（見本院卷第43至45頁），足見原告公
19 司面對被告提出變更底價為2,086萬元，開價2,160萬元
20 時，僅強調需親自碰面聊，且僅同意對外廣告價改為2,16
21 0萬元，並未同意更改委託銷售底價為2,086萬元，此情亦
22 與證人陳奕儒證稱：被告簽約後在112年9月18日有針對出
23 售價格傳line訊息表達要修改，但伊回應他應以書面為
24 準，要約他碰面。因為被告講到要改書面底價及廣告價，
25 但伊希望他書面底價要見面來聊。因為書面底價是我們之
26 間的價格，所以要見面以書面修改，但廣告價是對外的價
27 格，調高是對賣方有好處的。被告於112年9月18日有問
28 伊，他的坪數是多少，要更改價格。我告訴他碰面聊，並
29 約當日12時30分，因為剛好有1組客人想看。後來被告在
30 對話中提到車位價格等內容，伊就回應碰面再聊，就約11
31 2年9月19日下午5、6點左右過來談，後來被告就向伊表

01 示他有事無法過來，伊才回應先把對外廣告更改，因為這
02 樣對賣方有好處，但我們內部的底價要碰面寫書面為主。
03 依原證十伊也是回應被告現場聊。書面底價會以系爭變更
04 同意書所載底價為準，這個底價一般買方不會知道，買方
05 會知道的是對外的廣告價。被告因為表示19日不能過來，
06 所以我才會表示幫他把對外廣告價提高等語（見本院卷第
07 172至173頁），以及證人詹岳霖證稱：被告在line群組對
08 話中表示要修改底價、開價金額。但陳奕儒表示要約碰
09 面。因為修改底價、開價要比較謹慎，要書面變更修改等
10 語相符（見本院卷第179至180頁），另參以系爭委託銷售
11 契約第2條第2項後段亦約明：「本契約書約定之銷售總
12 價，非經甲、乙雙方書面同意，任一方不得片面調整售
13 價。」（見訴字卷第15頁），益見被告口頭提出變更底價
14 為2,086萬元，開價2,160萬元時，原告始終並未同意更改
15 委託銷售底價為2,086萬元。則本件委託銷售底價應仍為
16 系爭變更同意書所載2,038萬元（含4%仲介費），並無變
17 更為2,086萬元，游謹如既願以2,040萬元向被告承購系爭
18 房地，並簽立系爭委託書及支付定金20萬元，已達被告委
19 託銷售之條件，符合系爭委託銷售契約書第5條約定之要件，
20 被告自有與游謹如就系爭房地簽署買賣契約之責，卻拒絕
21 為之，已屬違約。是被告辯稱雙方已同意將銷售價額改為
22 2,160萬元，銷售底價變更為2,086萬元，游謹如所出價
23 格，並未達銷售底價2,086萬元云云，自不可取。

- 24 5.被告再抗辯原告已同意變更底價，其營業員竟稱原告未同
25 意，已屬違反不動產仲介經紀業倫理規範第2條、第3條、
26 第19條之規定及誠信原則云云，然被告雖口頭提出變更底
27 價為2,086萬元，開價2,160萬元，原告始終並未同意更改
28 委託銷售底價為2,086萬元，兩造就系爭房地之銷售底價
29 並無任何變更為2,086萬元之情，已如前述，則原告提起
30 本件訴訟之請求，並無任何違法或違反誠信原則之情，是
31 被告此部分辯詞，即不可取。

01 6.另原告可依系爭委託銷售契約第6條第5項第1款、第4款之
02 約定，請求被告給付其服務報酬，已如前述。又依系爭委
03 託銷售契約第6項第1項約定服務報酬為「為實際成交價之
04 百分之四」，游謹如承購價為2,040萬元，且雙方約定包
05 含4%仲介費，則委託銷售總價應為1,961萬5,385元【計
06 算式：2,040萬元 ÷ (1+4%) = 1,961萬5,385元】。且
07 原告所得請求之報酬為委託銷售總價之4%，則原告之服
08 務報酬應為78萬4,615元（計算式：1,961萬5,385元×4%
09 = 78萬4,615元），則原告依系爭契約第6項第1項、第5項
10 約定，得請求被告給付之服務報酬金額為78萬4,615元。

11 7.又原告得依系爭委託銷售契約第7條第2項之約定，請求被
12 告給付其違約金，已如前述。然原告主張違約金係依銷售
13 總價6%計算，違約金為117萬6,923元（計算式：1,961萬
14 5,385元×6%=117萬6,923元）等語，被告辯稱原告請求
15 違約金金額超過其居間報酬上限，違約金金額過高等語。
16 經查：

17 (1)另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
18 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
19 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
20 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
21 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
22 行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。且
23 按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為
24 債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不
25 得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權
26 效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違
27 約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。損害
28 賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標
29 準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高
30 時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及
31 其數額若干之判斷。又契約當事人以確保債務之履行為目

01 的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應
02 支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬
03 於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此
04 觀民法第250條規定及其修正理由自明（最高法院102年度
05 台上字第1378號判決意旨參照）。查，系爭委託銷售契約
06 第7條第2項之前開約定內容，兩造並無約明為懲罰性質，
07 自應屬損害賠償總額預定性質之違約金。

08 (2)且按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，
09 社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履
10 行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已
11 為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘
12 違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人
13 實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約
14 金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號裁判要旨參
15 照）。再者，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
16 數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院
17 得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩
18 造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐
19 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，
20 而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義
21 所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契
22 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡
23 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
24 程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
25 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
26 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過
27 高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，
28 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
29 重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909
30 號判決意旨參照）。查，游謹如之出價已達被告委託銷售
31 之條件而符合系爭委託銷售契約書第5條約定之要件，然被告

01 卻拒絕出售系爭房地，已屬違約，原告自有因被告違約無
02 法取得居間報酬之損害，則被告辯稱原告頂多取得居間報
03 酬，並無損害云云，自不可取。又本院審酌被告貿然拒絕
04 履約之情，以及尊重兩造在契約自由下所為以銷售總價
05 6%計算違約金之約定，兼衡原告因被告違約而無法取得
06 服務報酬為78萬4,615元，原告所受損害應為其通知被告
07 於112年10月2日與游謹如簽署買賣契約之日起（見訴字卷
08 第25頁）至本件繫屬之日前一日即112年12月24日止，按
09 年息5%計算之利息損失即9,004元（計算式：78萬4615元
10 $\times 5\% \times 84/366 = 9,004$ 元，元以下四捨五入），及現今社會
11 經濟狀況等情，認原告主張違約金117萬6,923元，核屬過
12 高，應酌減為3萬元，較為允當；逾此範圍之金額，尚難
13 准許。

14 (3)基上，原告得以向被告請求之金額為81萬4,615元（計算
15 式：78萬4,615元+3萬元=81萬4,615元）。

16 四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第6條第5項第4款、第7
17 條第2項約定，請求被告應給付其81萬4,615元，及自起訴狀
18 繕本送達翌日即113年2月13日（於113年2月2日寄存送達被
19 告住所地之轄區派出所，於113年2月12日發生合法送達之效
20 力；送達證書見本院卷第19頁）起至清償日止，按年息5%
21 計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
22 為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分係依民事訴訟法
23 第427條第3項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，
24 爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執
25 行，雖原告就其勝訴部分聲請假執行，僅係促請法院發動職
26 權，核無准駁之必要。另被告陳明願供擔保請准免為假執
27 行，於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告
28 敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

29 五、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

03 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

04 法 官 趙伯雄

05 以上為正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

10 書記官 陳君偉