

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第375號

原告 尊皇房屋仲介有限公司

法定代理人 楊信華

被告 吳秀珍

訴訟代理人 曾子嘉律師（法扶律師）

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國111年9月30日委託原告出售門牌號碼屏東縣○○市○○○街0巷0號之房地（下稱系爭房地），並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），委託期間自111年9月30日起至112年1月31日止，委託價格為新臺幣（下同）1,380萬元，後於112年2月7日，以委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），延長委託期間至112年6月30日，設定底價為990萬元（含4%服務費），兩造於同日確認被告同意實拿金額為950萬元，被告並同意原告經紀人員依買方出價調整被告之服務報酬。在原告積極處理委託任務下，覓得訴外人即買方陳美圓以買賣議價委託書出價970萬元承購系爭房地。詎被告經通知後，竟拒絕簽訂議價委託書。依系爭銷售契約第11條第1項第3款約定，被告應給付依委託銷售總價6%計算之違約金即82萬8,000元（計算式：1,380萬元×6%=82萬8,000元）。為此，爰依系爭銷售契約之法律關係，求為命被告給付82萬8,000元及利息等語。並聲明：(一)被告應給付原告82萬8,000元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止以週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保以為假執

01 行。

02 二、被告則以：

03 (一)111年9月中旬，被告單獨前往原告之店面詢問售屋一事，當
04 時由訴外人即原告員工譚雅文接洽，被告因無出售房屋之經
05 驗，遂當下詢問在出售房屋期間是否可隨時解約，譚雅文表
06 示可以且毋須負擔任何費用，被告不疑有他，經回臺北與訴
07 外人即其配偶蔡宏恩商量後，於同年9月28日以通訊軟體LIN
08 E傳訊息予譚雅文表示委託其銷售系爭房地（當時房屋尚在
09 出租中），因被告夫妻平日均在臺北工作，譚雅文先以郵寄
10 方式寄出系爭銷售契約予被告，被告於9月30日收到後，先
11 致電譚雅文詢問需於何處簽名，再按其指示簽名完畢拍照回
12 傳給譚雅文，後再寄回原告。自此之後，原告均未交付系爭
13 銷售契約正本予被告，原告將系爭銷售契約存放於公司長達
14 4至5個月之久，是在被告於112年2月17日明確表示不願意出
15 售系爭房地後，原告始於同年2月23日將系爭銷售契約及系
16 爭變更同意書一併寄予被告，由此可知，原告於簽約前後均
17 未提供合理審閱之時間，更未將系爭銷售契約內容逐條說明
18 解釋，被告簽約前亦未充分瞭解契約之權利義務關係，故系
19 爭銷售契約第6條第8項、第11條第1項第3款已違反消費者保
20 護法（下稱消保法）第11條之1第1、2、3項前段之規定甚
21 明。又原告未在簽約當時說明斡旋金、定金一事，被告對此
22 完全不知情，可認系爭銷售契約第11條第1項第3款約定悖於
23 居間法律規範就當事人間權利義務之分配，違反誠信原則，
24 對被告顯失公平。依民法第247條之1、消保法第11條、第12
25 條規定，上開條款不構成契約內容，從而無效，不得據此無
26 效契約條款，對被告請求居間報酬或違約金。

27 (二)又於被告簽名之系爭銷售契約上，未記載委託期間起始月
28 日，應為無效。又第2條第1項之下方記載，除「開價壹仟參
29 佰捌拾萬元整」外，「服務費…」及「…是如果有收…斡
30 旋…保管…」等字樣，均係被告簽約後將契約寄回公司，原
31 告自行填寫加註，顯有偽造、變造契約之嫌。再者，系爭變

01 更同意書係在主契約無效前提下所簽立，簽立之時點亦係主
02 契約112年1月31日屆期之後，即原告在同年2月8日方才寄出
03 系爭變更同意書予被告，該內容係為將系爭銷售契約之底價
04 原為1250萬降為990萬元，被告在同年2月9日收受後，再於
05 系爭變更同意書上簽名於2月10日寄回，則系爭銷售契約既
06 已於112年1月31日屆期失效，其附帶之系爭變更同意書亦當
07 然失所附麗，亦屬不生效力。退步言，若認系爭變更同意書
08 有效，其變更契約之生效時點亦應係在112年2月11日後，而
09 非系爭變更同意書所記載之112年2月7日。

10 (三)再者，原告於112年2月16日以簡訊要求被告降價為940萬元
11 不含服務費，被告因受原告不斷要求降價低售，遂於112年2
12 月17日向原告表示不願出售系爭房地，詎原告於隔日即2月1
13 8日竟稱有買家出價950萬元，再於起訴狀稱有買家陳美圓出
14 價970萬元，故被告否認買方陳美圓之真實性，否認有真實
15 之出價，應由原告舉證，以實其說。退步言，陳美圓之出價
16 為970萬元，顯未達系爭銷售契約底價1,250萬元，亦未達系
17 爭變更同意書底價990萬元，均難認原告已覓得符合委託銷
18 售底價之買方。況原告於同年3月22日起訴後始提出議價委
19 託書，該議價委託書除不動產標示與系爭銷售契約不同外，
20 原告單方決定仲介服務報酬，及自行決定調整買方出價及決
21 定服務費之情形，欲以此強令被告為承諾之意思表示，自非
22 有理，亦侵害被告對於買賣價金之意思決定自由空間，而被
23 告就未達委託銷售底價之要約本有決定接受與否之權利，亦
24 無出面洽談之義務。又原告為受託人，既未將系爭銷售契約
25 之副本交被告留存，未隨時向被告報告銷售情形，及於本件
26 起訴後始提出議價委託書，對所謂有買方及出價，顯有隱瞞
27 及扣留，且訂約時，原告未告知有關定金如何收取及相關規
28 定內容，被告亦不知悉原告自行勾選定金相關條款，故原告
29 上開行為，依系爭銷售契約第7條約定，顯未盡善良管理人
30 之注意義務，違反誠信原則。

31 (四)原告請求違約金之計算以系爭房地總價1,380萬元為準，惟

01 原告主張買方陳美圓出價金額為970萬元，其金額前後矛
02 盾，顯不可採。退步言，原告請求之違約金額明顯過高，蓋
03 若有買方出價970萬元，原告可得仲介費為20萬元，然原告
04 請求違約金為82萬8,000元，即係支付最少之勞心勞力卻可
05 獲取最大之違約金報酬，顯不合理。是若認有違約金存在，
06 依民法第252條規定，應減至相當之數額為宜。

07 (五)綜上，系爭銷售契約及系爭變更同意書應屬無效，原告請求
08 給付違約金為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執
09 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷第367至368頁，並依判決格式調
11 整及修正文字）：

12 (一)被告於111年9月30日（契約上所記載之日期）與原告簽訂系
13 爭銷售契約，委託原告出售系爭房地，委託期間至112年1月
14 31日止，委託價格為1,380萬元，後於112年2月7日（變更契
15 約書上所載之日期），以系爭變更同意書，延長委託期間至
16 112年6月30日，設定底價為990萬元含4%服務費。

17 (二)原告法定代理人於112年2月17、18日電話通知蔡宏恩系爭房
18 地出售情況，譚雅文於112年2月19日通知被告有買方願以總
19 價950萬元購買系爭房地，被告並未向原告或買方收取定
20 金。

21 (三)被告未支付原告報酬。

22 四、得心證之理由：

23 (一)系爭銷售契約是否有被告抗辯之無效事由？

24 1.被告固抗辯系爭銷售契約第4條無記載委託銷售之「月、
25 日」應為無效等語。惟按，不動產委託銷售契約書範本應記
26 載及不得記載事項第4條第1、2項規定：「委託銷售期間自
27 民國○年○月○日起至○年○月○日止」；「未記載委託銷
28 售期間者，委託人得隨時以書面終止」。可知該範本並未要
29 求企業經營者須於契約中明定委託銷售期間，是縱使契約當
30 事人未約定委託銷售期間或委託銷售期間記載不明，尚非法
31 所不許。基此，系爭銷售契約第4條第1項約定：「委託銷售

01 期間自111年○月○日起至112年1月31日止」，其效果僅係
02 未定委託銷售期間，自難認與前開不動產委託銷售契約書範
03 本應記載及不得記載事項第4條規定有違。況該條亦約定：
04 「未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止」，是
05 倘若被告認有終止系爭銷售契約之必要，亦得隨時以書面終
06 止，對被告自無重大不利益之情事。是被告抗辯系爭銷售契
07 約第4條關於委託銷售期間之約定為無效等語，洵非有據。

08 2.又被告抗辯系爭銷售契約於112年1月31日已於112年1月31日
09 後失效，原告於112年2月8日寄出系爭變更同意書予被告，
10 將底價由1,250萬元降為990萬元，被告再於系爭變更同意書
11 上簽名寄回，然系爭銷售契約已到期失效，故系爭變更同意
12 書亦無從生效等語。惟查，被告既於系爭變更同意書上簽
13 名，將委託期間延長至112年6月30日、委託銷售底價為990
14 萬元，即已同意系爭銷售契約延長銷售期間及變更底價，被
15 告雖於系爭銷售契約屆滿後即112年2月7日簽立系爭變更同
16 意書，亦屬追認系爭銷售契約屆滿後延長委託銷售期間，被
17 告抗辯系爭銷售契約已到期失效而系爭變更同意書無從生效
18 等語，實不足採。

19 3.至被告抗辯系爭銷售契約第2條第1項之下方記載，除「開價
20 壹仟參佰捌拾萬元整」外，「服務費…」及「…是如果有
21 收…斡旋…保管…」等字樣，原告主張是複寫誤印且也不主
22 張上開「…是如果有收…斡旋…保管…」之文字效果，尚未
23 有導致系爭銷售契約無效之情，併此敘明。

24 (二)系爭銷售契約之約款是否違反消費者保護法？

25 1.被告主張其簽約前未有合理審閱期間、未充分瞭解契約之權
26 利義務關係，系爭銷售契約之違約條款不構成契約內容等
27 語，惟：

28 (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
29 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
30 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
31 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍

01 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
02 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
03 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
04 明文。而內政部公告「不動產委託銷售契約書範本」之定型
05 化契約審閱期間不得少於3日。考其立法目的，在於使消費
06 者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契
07 約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而
08 受有損害。故企業經營者若能舉證證明消費者於簽約時確已
09 充分了解定型化契約條款，應認企業經營者與消費者訂立之
10 定型化契約條款，仍屬有效。

11 (2)系爭銷售契約首頁上方欄位第1段記載：「契約審閱期間至
12 少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費
13 者得主張該條款仍構成契約內容」等語（見本院卷第27
14 頁），查原告主張其係於111年9月30日將系爭銷售契約寄給
15 被告，被告則表示於111年10月4日收到（見本院卷第129
16 頁），被告另稱於111年10月9日日委託蔡宏恩親送交付原告
17 收受（見本院卷第212頁），業據提出被告與譚雅文之LINE
18 對話紀錄為證（見本院卷第127至131頁），觀諸上開LINE對
19 話所示111年9月30日：「譚雅文：上面貼了很多注意事項、
20 您收到打電話給我，我會電話再跟您詳細解說。」111年10
21 月4日：「被告：我剛剛收到資料了。」111年10月5日：
22 「譚雅文：好的，那委託書的部分，等您有大概10分鐘左右
23 的空檔，我再打給您喔。」可認被告係於111年10月4日收到
24 系爭銷售契約，被告表示於111年10月9日簽署契約由蔡宏恩
25 交還原告，顯逾5日審閱期間，而在上開期間即111年10月5
26 譚雅文與被告曾通話15分鐘，被告表示譚雅文告知系爭房地
27 銷售價格、客戶帶看、進行刊登銷售廣告等事宜（見本院卷
28 第163頁），自是其審閱系爭銷售契約內容後所為之討論，
29 當已充分了解系爭銷售契約條款。證人譚雅文到庭亦證述：
30 當天有就系爭銷售契約逐條說明，系爭銷售契約第6、11條
31 有請被告翻閱等語（見本院卷第284、285頁），被告執詞主

01 張未逐條說明釋義而未給予合理之審閱期間致系爭銷售契約
02 條款無效，難認可採。

03 (3)被告雖又抗辯原告未交付系爭銷售契約之正本予被告，被告
04 無從審閱契約內容條款等語。惟查，被告於111年10月4日收
05 到系爭銷售契約並簽署，於111年10月9日由蔡宏恩交給原
06 告，已如前述。而被告將一式兩份之系爭銷售契約均交還給
07 原告，被告並無留存系爭銷售契約，此為被告不爭執（見本
08 院卷第111頁），譚雅文亦證述被告將兩份契約書再拿回原
09 告處等語（見本院卷第286頁），則被告以未留存契約且原
10 告於112年2月24日才將契約書正本寄還給被告而主張無從審
11 閱契約條款，實不足採。另被告主張未收到正本而認原告有
12 違反消保法第13條第3項等語，然被告將應自行留存之契約
13 寄還原告，難認原告有違反消保法第13條第3項之情。

14 (4)再關於被告於系爭銷售契約首頁之「契約審閱權」欄記載
15 「無須三日審閱期」且有被告之簽名（見本院卷第27頁），
16 被告主張無須三日審閱期的意思是只有住商可賣等語（見本
17 院卷第183頁），然「無須三日審閱期」與「只有住商可
18 賣」，兩者文義顯有不同，雖可認為被告真意並非放棄三日
19 審閱期，且譚雅文證述審閱期日當面解釋時會請客戶填寫，
20 但被告不適用，因系爭銷售契約在被告手上要審閱多久被告
21 可自己決定等語（見本院卷第285頁），再者，被告於111年
22 10月4日收到系爭銷售契約，而於111年10月9日交還原告，
23 顯逾5日審閱期間，已如前述。是以，被告縱填寫無須三日
24 審閱期，亦未影響被告實際上審閱系爭銷售契約之期間，併
25 此敘明。

26 2.又被告主張系爭銷售契約第6條、第11約定，違反民法第247
27 條之1、消保法第11條、第12條規定等語，惟：

28 (1)按消保法第11條規定：「企業經營者在定型化契約中所用之
29 條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，
30 應為有利於消費者之解釋。」；同法第12條規定：「定型化
31 契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

01 定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：
02 一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之
03 任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義
04 務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」至於何
05 謂違反平等互惠原則，消費者保護法施行細則第14條列有下
06 列4款可供參考：一、當事人間之給付與對待給付顯不相當
07 者；二、消費者應負擔非其所能控制之危險者；三、消費者
08 違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者；四、其他顯有不利
09 於消費者之情形者。故定型化契約條款是否顯失公平，應斟酌
10 契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣是否合
11 於上開情事綜合判斷之。查：

12 ①系爭銷售契約第6條第8項約定：「委託期間內若受託人已覓
13 得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託
14 書等相關契約。」、第11條第1項第3款前段約定：「違約之
15 處罰一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲
16 介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6
17 計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第
18 6條第8項之義務」。依此，系爭銷售契約書第6條第8項乃在
19 規範受託人覓得買方時，委託人之簽立要約書或議價委託書
20 之義務，該契約書第11條第1項3款前段則在規範違反此義務
21 之法律效果。考其意旨，在於受託人覓得買方後，給予受託
22 人已經付出之勞力時間費用的評價；倘委託人於受託人覓得
23 買方後，未能配合後續程序，將使受託人已付出之成本流於
24 徒然，是系爭銷售契約第11條第1項第3款前段，即在衡平此
25 可能之風險或損失之違約金機制。

26 ②基此，系爭銷售契約第11條第1項第3款前段違約金之約定，
27 係在衡平委託人與受託人間之利益狀態，其存在立意並無不
28 允之處，而其金額雖係以委託銷售總價百分之6計算，但民
29 法規範中，違約金本有過高酌減之機制（民法第252條），
30 個案上仍可透過契約當事人之攻防、舉證、辯論而酌定合理
31 的違約金金額。因此，該違約金約定尚無顯不相當、顯失公

01 平及不能控制風險的問題。是系爭銷售契約第11條第1項第3
02 款前段尚無違反消保法第11條、第12條。

03 (2)次按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
04 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
05 無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
06 二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利
07 或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益
08 者」，民法第247條之1定有明文。所謂「按其情形顯失公
09 平」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
10 加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言（最高法院108年度
11 台上字第2125號判決意旨參照）。查：
12 被告固抗辯系爭銷售契約第6條、第11條約定，依民法第247
13 條之1第1、2、3款規定，應屬無效等語。惟系爭銷售契約第
14 6、7條已分別就委託人（即被告）、受託人（即原告）應負
15 之權利義務為約定，依系爭銷售契約第7條第1、3項約定，
16 原告受託處理仲介事務，應負善良管理人注意義務，且因受
17 託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服
18 務、差旅出勤等費用支出，除有雙方同意終止及委託人終止
19 契約外，均由原告負責，原告不得以任何理由請求被告補
20 貼。可知原告為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、
21 促成買賣交易成立之契約義務，當須支付相當之費用成本，
22 並盡善良管理人注意義務，如因違反上開義務造成被告受有
23 損害，被告自得依民法相關規定請求原告賠償。是兩造既分
24 別依系爭銷售契約第6、7條約定，各自負有對等之義務，即
25 難認系爭銷售契約條款有何免除或減輕原告責任、加重被告
26 責任，而對被告顯失公平之情事。被告徒憑系爭銷售契約第
27 11條第1項第3款前段違約金之約定，抗辯系爭銷售契約有民
28 法第247條之1規定之各款情形，系爭銷售契約第11條第1項
29 第3款前段約定應屬無效等語，自不可採。

30 (三)系爭銷售契約是否經被告終止？

31 1.被告固抗辯蔡宏恩於112年2月16日向原告公司之法定代理人

01 表示不賣房子了，有終止契約之意思表示等語。惟查，系爭
02 銷售契約第10條約定，非經雙方同意，不得單方任意變更；
03 系爭銷售契約第11條第2項約定，受託人違反第7條第3項
04 者，委託人得終止本委託契約。被告並未舉證證明其於兩造
05 簽訂系爭銷售契約後，雙方有同意終止系爭銷售契約或受託
06 人違反第7條第3項而經委託人表示終止契約之情事。又被告
07 固稱已告知原告人員由蔡宏恩最後決定是否出售系爭房地，
08 然是否出售系爭房地與是否終止系爭銷售契約係屬二事，被
09 告亦未舉證有授權蔡宏恩終止契約，被告辯稱於112年2月16
10 日以蔡宏恩通知原告之法定代理人不出售系爭房地為終止契
11 約之意思表示，不足採信。

12 2. 又被告固抗辯譚雅文告知出售房屋期間可隨時解約等語，為
13 譚雅文於本院作證時所否認（見本院卷第280、282頁），被
14 告主張可隨時解約與系爭銷售契約之約定已有不同，被告亦
15 無其他舉證，亦難為有利於被告之認定。

16 (四) 原告是否已完成覓得買方之受託事務？原告請求系爭銷售契
17 約第11條第1項第3款之違約金是否有據？

18 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
19 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
20 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
21 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
22 民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、
23 合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與
24 強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以
25 為判斷。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘
26 泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。即解釋契約，應於
27 文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並
28 通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切
29 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作
30 全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書
31 據中一二語，任意推解致失其真意。另按文書之證據力，有

01 形式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即
02 文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有
03 證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上
04 證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，
05 固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形式上之證
06 據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第357條規定決定
07 之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人
08 證其真正。

09 2.原告主張其已覓得符合底價之買方，被告違反系爭銷售契約
10 第6條第8項，應依該契約第11條第1項第3款前段給付為違約
11 金等情，並提出LINE對話紀錄、買賣議價委託書、存證信
12 函、買方陳美圓錄製之影像檔案等件相佐（見本院卷第35至
13 41頁、影像光碟附於證件存置袋）。被告對於原告已覓得買
14 方及其提出之原證4買賣議價委託書之形式上真正有爭執
15 （見本院卷第367頁），且認為影像檔是否為陳美圓不得而
16 知，不同意陳美圓影像檔作為證據資料（見本院卷第364
17 頁），自應由原告就此有利事項負舉證之責。

18 3.依系爭銷售契約第6條第8項約定：「委託期間內若受託人已
19 見得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委
20 託書等相關契約。」、第7條第5項約定：「如買方簽立『要
21 約書』，受託人應於24小時內將該要約書轉交委託人，不得
22 隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此
23 限。」、第8條第3項約定「買方簽署買賣議價委託書(或要
24 約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成
25 立。議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售
26 前，買方保有隨時撤回議價之權利。」、第11條第1項第3款
27 前段約定：「違約之處罰一、委託人如有下列情形之一者，
28 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
29 託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託
30 人：(三)委託人違反第6條第8項之義務。」依上約定之文義及
31 體系架構可知，系爭銷售契約所設定之流程，係由原告覓得

01 買方後，先由買方簽立要約書，由原告將該買方要約書交予
02 被告，此時被告有兩種選擇，其一是尚不同意出售，並簽立
03 要約書或議價委託書（此時買賣雙方仍在議價階段，買賣契
04 約尚未成立），其二是同意出售，若是被告同意買方提出的
05 要約書上條件，則下一步會與買方進入簽訂買賣契約之流
06 程。而被告在同意出售之前，均有權利可以撤回議價。

07 4. 基此，原告引用之系爭銷售契約第11條第1項第3款前段之違
08 約金債權發生要件，必須原告已覓得符合底價之買方，由買
09 方簽立要約書後，原告須在24小時內將該要約書交予被告，
10 而被告未配合簽立要約書或議價委託書，始有違約金之發
11 生。查：

12 (1) 關於兩造是否合意底價為950萬元，雖為被告所否認，然依
13 據被告與譚雅文之通訊軟體LINE對話：「譚雅文：對 等於
14 我們拿清950萬～但990萬是開價 我想說 還是要幫買方保留
15 一點空間 但我們實拿950萬這樣」、「譚雅文：就是假設說
16 有客戶出到960萬 那等於10萬塊是服務費」、「被告：了
17 解」（見本院卷第35頁）。又112年2月14日被告與譚雅文之
18 通訊軟體LINE對話：「被告：... 我們就一樣照你當時說的9
19 50」、「被告：... 其實在你是990的時候我們就有想收回
20 了... 但看到妳的用心... 我們就達成協議... 沒有實收950就
21 自己收回，另做打算安排...」（見本院卷第133至135
22 頁）。再證人蔡宏恩到庭證述：「其實這已經比我們預期有
23 落差了... 我們就一樣照你當時說的950」上面的對話是指被
24 告或證人同意950萬元出售系爭房地等語（見本院卷第145
25 頁），可認原告主張兩造後來達成底價為950萬元應屬有
26 據。

27 (2) 原告所提之上開證據，其中關於是否有買方陳美圓之存在，
28 被告否認之，又原告曾欲傳喚陳美圓到庭作證，惟原告表示
29 陳美圓不願出庭作證，而本院寄送原告所提供陳美圓之地址
30 遭查無此人退回（見本院卷第265頁），陳美圓之真實性已
31 有疑義。又原告所提之陳美圓影像檔案，此為證人於法庭外

01 未經具結之書面陳述，不得採為合法之憑證。另原告提出原
02 證4之確認書暨買賣議價委託書（見本院卷第37頁），雖於
03 本院言詞辯論時提出該文書之原本（見本院卷第208頁），
04 但被告抗辯原告所提確認書暨買賣議價委託書之原本右上角
05 編號與原告所提影本不同（見本院卷第201頁），尚不能證
06 明該文書之真正。且被告亦抗辯確認書暨買賣議價委託書比
07 系爭銷售契約記載多一筆848地號土地等語，原告雖表示848
08 地號土地是作為社區通行使用而系爭銷售契約漏為記載等
09 語，惟原告並未針對其主張之缺漏向被告說明或補正，難以
10 證明確認書暨買賣議價委託書為真正。此外，原告就此並未
11 提出其他足可證明該文書之真正的證據，自無從據以認為原
12 告已有覓得買方之事實。

13 ③原告以原證4之確認書暨買賣議價委託書簽立日期為112年2
14 月17日以資證明112年2月17日已覓得符合底價之買方，惟：

15 ①依證人蔡宏恩證述：原告法定代理人楊信華從112年2月16日
16 至18日都有打電話給我，問我920可以賣出了，我回覆他因
17 為我家人已經替我處理資金缺口，所以我決定不賣。2月17
18 日楊信華又打給我，大概下午1點跟晚上8點半，他說他要幫
19 我去講940萬，但我要答應他，我當時沒說好，18日傍晚6點
20 時他打給我，他說恭喜達到950萬，我當時很錯愕，他要我
21 快點去簽約，我也是笑笑地說我就是不賣。楊信華也沒有告
22 訴我買主的身分或背景等語（見本院卷第145、146頁）。

23 ②再依證人譚雅文之證述：我是在112年2月17日晚上8點至8點
24 半左右聽到楊經理（即楊信華）告知蔡先生達到委託的契約
25 價格恭喜賀成交，112年2月17日晚上告知蔡先生契約已達到
26 他們要的價格後才告知不願出售，我們的工作主要是銷售房
27 子，有客戶出價就去媒合金額，我們不會一一解釋買方是誰
28 等語（見本院卷第290至292頁）。

29 ③上開2證人關於買方何時達到委託的契約價格雖然證述不
30 一，然依被告與譚雅文之112年2月17日LINE對話紀錄：「譚
31 雅文：我們先去努力」、「被告：先生也在跟老人家研商」

01 等語（見本院卷第135頁），可知112年2月17日譚雅文仍告
02 知被告對於委託價格尚在努力，譚雅文到庭證述112年2月17
03 日已達到委託價格找到買方等語，顯有疑義。又證人蔡宏
04 恩、譚雅文均證述未告知買方為陳美圓，是以實難以原告於
05 訴訟中方提出之確認書暨買賣議價委託書逕認原告於112年2
06 月17日已找到達到委託價格之買方。

07 (4)再者，原告未依系爭銷售契約第7條第5項約定，於24小時內
08 將要約書轉交給被告，此為原告所不爭執（見本院卷第36
09 2、363頁），原告雖抗辯被告拒絕履行，原告人員無法跟被
10 告碰面也無法把錢給被告等語，然原告人員與被告前經通訊
11 軟體LINE溝通並無障礙，原告亦無舉證有何系爭銷售契約第
12 7條第5項但書之「因委託人之事由致無法送達者」之情形，
13 原告上開所辯，實不足採。

14 (5)綜上，依原告提舉之證明，均無法證明已具備系爭銷售契約
15 第11條第1項第3款前段之違約金債權發生之要件。則原告依
16 該約定，請求被告給付違約金，並無理由。

17 五、綜上所述，原告依系爭銷售契約第11條第1項第3款前段而聲
18 明請求如上，並無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其
19 假執行之聲請亦失附麗，應併駁回之。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提出之證據
21 資料，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日

24 民事第一庭 法官 劉佳燕

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日

29 書記官 戴仲敏