

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第424號

原告 高鳳開發有限公司

法定代理人 謝惠雯

被告 黃慧萍

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬肆仟元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬肆仟元為原告預供擔保，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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)58萬8,000元，嗣於民國114年10月15日言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告48萬8,000元，原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自應准許。
- 二、原告主張：被告於114年1月11日與原告簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），專任委託原告仲介銷售坐落高雄市○○區○○段000000○000000地號土地及坐落其上同段1171建號（門牌號碼：高雄市○○區○○路00巷00號）建物（下合稱系爭房地），委託銷售價格原為1,380萬元，委託銷售期間114年1月11日起至114年7月10日止。原告受託後覓得買方王佑寧，王佑寧出價1,220萬元，並支付10萬元斡旋金，嗣被告與王佑寧均同意以1,230萬元買賣系爭房地，被

告並於114年3月7日簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）。系爭意願書約定買賣雙方應於114年3月12日前簽訂不動產買賣契約，惟被告經原告多次催促，均不願與王佑寧簽動不動產買賣契約，為此爰依系爭專任契約第5條第1項、第8條第3項第3款約定，請求被告給付以系爭意願書第1條所載之承買總價1,220萬元計算之4%服務報酬即48萬8,000元。並聲明：(一)被告應給付原告48萬8,000元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：原告向被告收取高額服務報酬，理應善盡告知義務，惟系爭意願書第3條有約定撤回權，且賣方如接受買方之承買價格，買賣契約即成立生效，此等條款原告均有告知義務，惟系爭意願書之簽訂過程不到1分鐘，原告並未善盡告知義務。且系爭房地成交之買賣價金如以1,220萬元計算，扣除服務報酬48萬8,000元，僅餘1,171萬2,000元，且原告亦未給被告審閱期，系爭意願書之約定應屬無效等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本件不爭執事項：

(一)系爭房地為被告所有，兩造於114年1月11日簽立系爭專任契約，委託銷售價格為1,380萬元，委託期間114年1月11日至114年7月10日，約定服務報酬為成交價額之4%，有專任委託銷售契約書在卷可參（見本院卷第17至20頁）。

(二)本件賣方即被告，買方即王佑寧均在系爭意願書上簽名，系爭意願書上記載承買總價為1,220萬元，買方並已支付10萬元斡旋金，有系爭意願書在卷可參（見本院卷第21頁）。

五、本件爭執事項：

(一)被告抗辯系爭意願書未給予其契約審閱期，該意願書應屬無效，是否有理？

(二)原告依專任委託銷售契約書第8條第3項第3款約定請求48萬8,000元之服務報酬，是否有理？

六、本院之判斷：

(一)被告抗辯不動產買賣意願書未給予其契約審閱期，該意願書

01 應屬無效，是否有理？

- 02 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
03 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
04 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
05 約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
06 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
07 型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1第1、3、4項
08 定有明文。上開規定之立法理由係在於維護消費者知的權
09 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款
10 之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目
11 的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達
12 規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行
13 為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同
14 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
15 原則，尚非不可，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間
16 之規定為由，主張排除契約條款之適用。
- 17 2. 被告抗辯系爭意願書原告未給予審閱期，故系爭意願書之約
18 定無效等語。惟查，觀諸系爭意願書第1行以下記載「依內
19 政部公告，買方簽訂契約前，有三天以上的契約審閱
20 權...，買方業已於中華民國114年3月5日攜回審閱三
21 日...」等語，另載稱：「茲因買方王佑寧委託高鳳開發有
22 限公司（經紀業名稱，以下簡稱受託人）居間仲介，擬承購
23 賣方黃慧萍所有下列標示之不動產，現因承購條件與賣方之
24 出售條件有所差距，經買方審閱受託人提供之『要約書』及
25 『不動產買賣意願書』後願交付幹旋金予受託人據以代為幹
26 旋，並約定如下條款：...」，有不動產買賣意願書在卷可
27 參（見本院卷第21頁），堪認系爭意願書係以買方王佑寧為
28 主要約定對象，須賦予審閱期之對象為買方王佑寧，而非被
29 告，被告爭執系爭意願書未給予其審閱期，已屬有誤。況原
30 告於114年3月6日已將系爭意願書以通訊軟體line傳送予被
31 告，被告已讀該則訊息，原告並留言：「黃小姐～晚安，又

01 拉價20萬～總價1220萬～明天早上可否拿幹旋書去長庚找您
02 簽名確認」，被告回覆：「OK」，翌日原告再於line上通知
03 被告：「黃小姐～您好，我到了」，被告回覆：「我現在下
04 去」，嗣原告再表示：「黃小姐～因代書下星期一及二簽約
05 已排滿，要改星期三早上10點可以嗎？」，被告再回覆：
06 「OK」等語，有兩造line對話訊息截圖在卷可稽（見本院卷
07 第121至127頁），顯見被告於114年3月7日簽署系爭意願書
08 前，原告已於前1日將系爭意願書以line傳送訊息之方式交
09 由被告閱覽，被告知悉買方願以1,220萬元承買，被告亦同
10 意以該價格出售而於系爭意願書上簽名確認，嗣後再由原告
11 協調買賣雙方可出席之時間以簽訂不動產買賣契約。是被告
12 已充分了解系爭意願書之條款內容，並表達願以1,220萬元
13 與買方締約之意願，被告自不得於事後再以違反審閱期間為
14 由，主張系爭意願書為無效，故被告此項辯詞，尚不足取。

15 (二)原告依系爭專任契約第8條第3項第3款約定請求48萬8,000元
16 之服務報酬，是否有理？

17 1. 按系爭專任契約第5條第1項約定：服務報酬為成交價額之百
18 分之4(內含營業稅)，甲方（即被告）同意以現金或自履保
19 帳戶中撥款支付而乙方（即原告）應開立統一發票為憑；第
20 6條第2項約定：本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收
21 受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。甲方同意授權
22 乙方於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或
23 更有利於甲方時，乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受
24 定金；第8條第3項第3款約定：甲方收受定金或乙方依約定
25 代為收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙
26 方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時，均視為乙方已完
27 成居間仲介之義務，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務
28 報酬，此有系爭專任契約在卷可稽（見本院卷第17至18
29 頁）。經查，本件原告已與買方王佑寧簽訂系爭意願書，王
30 佑寧支付幹旋金10萬元委託原告居中協調買受系爭房地，而
31 其中系爭意願書第3條第1項約定：幹旋有效期間至114年3月

01 12日止，若賣方於期間內接受買方之承購總價款及系爭意願
02 書之條款時，原告即得代理買方將幹旋金視同定金交予賣
03 方，則本件賣方即被告同意系爭意願書之承買總價1,220萬
04 元後，該幹旋金即轉為定金，再依系爭專任契約第6條第2項
05 約定，原告即可全權代理被告收受定金，因此，如有可歸責
06 於被告之事由不願與買方王佑寧簽訂不動產買賣契約時，被
07 告仍須依系爭專任契約第8條第3項第3款約定給付服務報
08 酬。經查，本件原告收下王佑寧願以1,220萬元購買系爭房
09 地之定金10萬元後，即通知被告履行簽訂買賣不動產契約之
10 義務，惟被告仍拒絕與王佑寧簽訂不動產買賣契約，堪認本
11 件係可歸責於被告之原因而未簽訂不動產買賣契約，原告依
12 系爭專任契約第8條第3項第3款約定請求被告給付服務報
13 酬，即屬有據。

- 14 2. 再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
15 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
16 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
17 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
18 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
19 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
20 數額，民法第250條、第252條分有明文。又違約金之種類，
21 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
22 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
23 定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意
24 思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠
25 償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判要旨參
26 照）。查系爭專任契約第8條第3項係約定如賣方有違約情
27 事，即應一次全部給付系爭專任契約第5條第1項所約定以成
28 交價4%計算之服務報酬，堪認該約款係課與賣方違約之違
29 約賠償，而系爭專任契約並未特約該違約賠償係屬懲罰性違
30 約金，揆諸上開說明，該違約金性質上應屬損害賠償總額預
31 定性違約金。爰考量原告雖受被告委託銷售系爭房地，原委

託期限自114年1月11日起至114年7月10日止，而原告於114年3月間即覓得買方並將出價告知被告並獲被告同意，然尚未進到不動產買賣契約之簽訂、交付文件、過戶等階段，其所付出之勞力、金錢非鉅，經斟酌原告因被告違約所受損害，平衡兩造利益及兼顧社會經濟狀況等一切情狀，本院認系爭專任契約所定違約金以成交總價計算4%尚屬過高，違約金應減為成交總價計算2%即24萬4,000元（計算式：1,220萬元×2%=24萬4,000元），較為允當，原告逾此部分之請求，不應准許。

七、綜上所述，原告依系爭專任契約第8條第3項第3款約定請求被告給付24萬4,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元所為之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，而原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟其主張僅促使法院依職權發動，不另為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 10 月 29 日
民事第一庭 法 官 李育任

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
書記官 黃依玲