

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第498號

原告 品彥資產管理有限公司即大家房屋屏東同興加盟店

法定代理人 魏漢傑

被告 梁辛和

訴訟代理人 傅建中律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年3月26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：兩造於民國114年1月20日簽立專任委託銷售契約書（下爭系爭契約），委託銷售期間為114年1月20日至同年7月20日止，被告委託原告銷售屏東縣○○鄉○○段000地號土地及其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0巷00號房屋（下稱系爭房地），原委託銷售總價為新臺幣（下同）950萬元，同年2月24日變更為底價實拿860萬元，原告於委託銷售期間內，覓得願意以860萬元底價實拿860萬元之買家，但被告拒不見面簽約。原告於114年3月12日先後以屏東大埔郵局第00044號、000067號存證信函催告被告出面簽約，被告以4月23日高雄新興郵局第000796號存證信函表示原告未出具要約書為由拒絕出面簽約，原告復以屏東大埔郵局000081號存證信函表示，請被告出面與買方簽約，願意出示要約書，旋即被告又以高雄大昌郵局第000090號存證信函向原告終止委託關係，原告已為被告尋獲買家願以860萬元價格買受之買家，並發文要求被告簽約，被告仍拒絕出面簽約，原告認為被告違約在先，爰依據系爭契約第10條第2項第1款規定，請求給付違約金51萬6,000元等語，並聲明：（一）被告應給付原告51萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算利息。(二)願供擔保請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：系爭契約第6條第9項、第10條第2項第1款為定型
04 化契約條款，形同要求被告在原告覓得符合底償之買方時，
05 只要原告以書面通知被告，被告即負有簽立契約之義務，否
06 則原告得向被告求償高達委託銷售總價6%之違約金，顯係
07 加重被告之責任，及限制被告之締約自由，並減輕原告之通
08 知義務，對被告顯失公平，依民法第247條之1及消費者保護
09 法（下稱消保法）第12規定，該等約定應屬無效。縱認非無
10 效約定，依系爭契約第6條第9項約定，被告無必須在原告處
11 所簽訂買賣契約之義務，況且被告並未拒絕簽認，僅合理要
12 求簽認前應先出示要約書、議價委託書等，並未違反系爭契
13 約第6條第9項之約定。另系爭契約第6條第9項，被告於該階
14 段僅須配合簽認要約書或議價委託書，並非立即必須與買方
15 簽訂買賣契約，原告認為被告未立即至原告處所與買方簽訂
16 買賣契約即屬約違，並無理由。原告始終僅口頭泛稱已覓得
17 願意以860萬元給付被告條件購買之買方，卻不肯先出示買
18 方之要約書或議價委託書，亦不告知買方實際出價價額，不
19 僅違反系爭契約第7條第5項揭露買方相關資訊之義務，亦使
20 被告無法確認買家實際存在，是被告應無可歸責性等語，資
21 為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第204頁，並依判決格式調整及
23 修正文字）：

24 (一)被告於114年1月20日與原告簽訂系爭契約、不動產標的物現
25 況說明書，委託原告以950萬元銷售系爭房地，兩造復於114
26 年2月17日簽訂契約內容變更同意書變更委託價格為屋主實
27 拿800萬元，再於114年2月24日變更為屋主實拿860萬元。

28 (二)原告於114年3月12日以存證信函（屏東大埔郵局存證號碼
29 00044、000067）通知被告應於文到3日安排簽訂不動產買賣
30 契約事宜，被告乃於114年4月23日以存證信函（高雄新興郵
31 局000796）表示請原告出具要約書等相關文件再行確認並協

01 商相關事宜，原告復以存證信函（屏東大埔郵局000081）請
02 被告出面與買方簽約，願意出示要約書，被告復以存證信函
03 （高雄大昌郵局000090）向原告說明因始終都沒有收到要約
04 書或議價委託書，因契約已經屆期而終止。

05 (三)原告於被告加價為屋主實拿860萬元價格後，未出示買方之
06 買賣議價委託書給被告。

07 四、本院之判斷：

08 (一)系爭契約第6條第9項、第10條第2項第1款是否違反消保法第
09 12條及民法第247條之1規定而無效？

10 1.按消保法第12條規定：「定型化契約中之條款違反誠信原
11 則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下
12 列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則
13 者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯
14 相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，
15 致契約之目的難以達成者。」；依照當事人一方預定用於同
16 類契約之條款而訂定之契約，免除或減輕預定契約條款之當
17 事人之責任者、加重他方當事人之責任者、使他方當事人拋
18 棄權利或限制其行使權利者、其他於他方當事人有重大不利
19 益者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247
20 之1條亦有明文。

21 2.觀之系爭契約第6條第9項約定：「委託期間內，若受託人已
22 覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後5日
23 內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契
24 約。」、第10條第2項第1款前段約定：「違約之處罰...
25 二、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之
26 義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違
27 約金予受託人：(一)違反本約第6條第1項、第9項之約定」。
28 被告雖以依系爭契約第10條第2項第1款約定，形同要求被告
29 在原告覓得符合底價之買方時，只要原告以書面通知被告，
30 被告即負有簽立契約之義務，顯係加重被告之責任，及限制
31 被告之締約自由，依消保法第12條、民法第247條之1之規

01 定，認該條款應屬無效云云。然：

02 (1)系爭契約第8條第3項約定：「買方簽署買賣議價委託書（或
03 要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成
04 立（下略）」，另買方之議價委託書有關付款條件記載：
05 「依買賣契約議訂」，下方並記載：「賣方是否同意依上開
06 內容出售？同意不同意」，系爭契約有關買方付款方式
07 亦載「依買賣契約議訂」等語（見本院卷第19、167頁），
08 可知被告經原告報告買方之議價要約後，仍需由被告確認是
09 否同意出售，並進而就付款期程等契約細節討論並簽立買賣
10 契約，自難逕認前揭約款有使被告因而喪失締約條件或對象
11 之決定自由。

12 (2)再系爭契約第6、7條已分別就委託人（即被告）、受託人
13 （即原告）應負之權利義務為約定，依系爭契約第7條第1、
14 3項約定，原告受託處理仲介事務，應負善良管理人注意義
15 務，且因受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交
16 涉、諮商服務、差旅出勤等費用支出，除有雙方同意終止及
17 委託人終止契約外，均由原告負責，原告不得以任何理由請
18 求被告補貼。可知原告為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締
19 約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支付相當之費
20 用成本，並盡善良管理人注意義務，如因違反上開義務造成
21 被告受有損害，被告自得依民法相關規定請求原告賠償。是
22 兩造既分別依系爭契約第6、7條約定，各自負有對等之義
23 務，即難認系爭契約條款有何免除或減輕原告責任、加重被
24 告責任，而對被告顯失公平之情事。被告抗辯系爭契約第6
25 條第9項、第10條第2項第1款違反消保法第12條及民法第247
26 條之1規定云云，尚不足採。

27 (二)原告是否得依系爭契約書第10條第2項第1款，請求被告給付
28 違約金？

29 1.原告主張其已覓得符合底價之買方，被告違反系爭契約第6
30 條第9項，應依該契約第10條第2項第1款給付為違約金等
31 情，並提出確認書、買賣議價委託書、存證信函等件相佐

01 (見本院卷第27至32、167頁)。被告對於覓得買方有爭
02 執，且抗辯買方姓名、出價多少均不知道，亦未出示要約書
03 或議價委託書，自應由原告就此有利事項負舉證之責。

04 2.依系爭契約第6條第9項約定：「委託期間內，若受託人已覓
05 得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後5日
06 內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契
07 約。」、第7條第5項約定：「如買方簽立『要約書』，受託
08 人應於24小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。
09 但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。」、第8條
10 第3項約定：「買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於
11 委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立。議價保證
12 金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨
13 時撤回議價之權利。」、第10條第2項第1款約定：「違約之
14 處罰...二、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完
15 成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%
16 計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(一)違反本約第6
17 條第1項、第9項之約定」。依上約定之文義及體系架構可
18 知，系爭契約所設定之流程，係由原告覓得買方後，先由買
19 方簽立要約書，由原告將該買方要約書交予被告，此時被告
20 有兩種選擇，其一是尚不同意出售，並簽立要約書或議價委
21 託書（此時買賣雙方仍在議價階段，買賣契約尚未成立），
22 其二是同意出售，若是被告同意買方提出的要約書上條件，
23 則下一步會與買方進入簽訂買賣契約之流程。而被告在同意
24 出售之前，買方均有權利可以撤回議價。

25 3.基此，原告引用之系爭契約第10條第2項第1款之違約金債權
26 發生要件，必須原告已覓得符合底價之買方，由買方簽立要
27 約書後，原告須在24小時內將該要約書交予被告，而被告未
28 配合簽立要約書或議價委託書，始有違約金之發生。查兩造
29 不爭執委託價格為屋主即被告實拿860萬元，惟原告於本院
30 審理時提出之買賣議價委託書記載買方購買總價額為720萬
31 元（見本院卷第167頁），並非系爭契約最後約定之委託價

01 格860萬元，又證人袁姿琳到庭證述：委託價格720萬元之買
02 賣議價委託書是買方第一次想買的價格，還沒有達到被告委
03 託的價格，後來我們去買方家拉價，價格有談到860萬元，
04 因為沒有帶到確認書、買賣議價委託書，所以沒有請買方簽
05 確認書、買賣議價委託書，因為買方信任我們，我們有用口
06 頭說明讓被告知道買方已經出到被告要賣的價格，請被告出
07 來簽約等語（見本院卷第198至201頁），是證人袁姿琳證述
08 未請買方簽署委託價格860萬元條件之議價委託書，此亦為
09 原告所不爭執，然僅由口頭向被告說明已找到委託價格860
10 萬元之買家，實無從據以認定原告已有覓得委託價格860萬
11 元買方之事實。又被告於114年4月23日以存證信函（高雄新
12 興郵局000796）表示請原告出具要約書等相關文件再行確認
13 並協商相關事宜，而證人袁姿琳對於被告發函請原告出示買
14 賣議價委託書而原告仍未提供一事證述：因為買方信任我們
15 才沒有簽議價委託書，被告信任我們才簽專任銷售契約書，
16 我們才去找買方，買方有買的意願我們才回去找被告，結果
17 被告說他不賣了等語（見本院卷第201頁），依上開證述更
18 可證明原告實際上並未讓被告知悉買方及買家之出價金額及
19 條件，而被告係依系爭契約而要求原告提出買方之議價委託
20 書，並非被告斷然拒絕簽立買賣契約。再者，原告未依系爭
21 契約第7條第5項約定，於24小時內將要約書轉交給被告，此
22 為原告所不爭執（見本院卷第204頁），原告雖主張被告說
23 不賣，買方認為被告不賣，再簽也是多餘等語，然被告上開
24 存證信函已載明請原告出示買賣議價委託書而非拒絕簽約，
25 原告上開所辯已有迴避出示買賣議價委託書之義務，且原告
26 亦自承無系爭契約第7條第5項但書之「因委託人之事由致無
27 法送達者」之情形（見本院卷第164頁），原告上開所辯，
28 實不足採。

29 4. 綜上，依原告提舉之證明，均無法證明已具備系爭契約第10
30 條第2項第1款之違約金債權發生之要件。則原告依該約定，
31 請求被告給付違約金，並無理由。

01 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項第1款而聲明請求如
02 上，並無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其假執行之
03 聲請亦失附麗，應併駁回之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
08 民事第二庭 法官 劉佳燕

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
13 書記官 盧建琳