

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第2250號

原告 榮閣開發有限公司

法定代理人 周律廷

訴訟代理人 林彥廷律師

被告 葉怡君

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十三年八月二十三日日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前於民國113年7月8日就門牌號碼為新北市○○區○○路00號2樓之房地(下稱系爭房地)與原告簽立不動產一般委託銷售契約書(下稱系爭委託契約)，被告起先委託出售系爭房地之價格為新臺幣(下同)1,480萬元，嗣兩造又於113年7月14日簽立契約變更附表(下稱系爭變更附表)，將系爭房地之委託銷售價格變更為1,406萬元，但買方出價達1,350萬元時，被告同意出售，並於系爭變更附表之補充事項欄位中記載：「以上底價內含仲介服務費4%，土地增值稅和買賣交易相關稅費，賣方部分賣方負擔，以下空白。」、「屋主實拿1,350萬元，房地合一稅由屋主自行申報繳納，以及水電瓦斯費於交屋時結清外，屋主不再支付任何費用。」亦即保障被告於出售系爭房地時，扣除應支付予原告之仲介服務費後，最少可以取得之1,350萬元之買賣價金。

01 (二)嗣經原告尋得買方即訴外人林惠君出價1,360萬元，並交付
02 斡旋金10萬元予原告，高於被告同意出售之價格1,350萬
03 元，視為買賣成立，原告已完成委任事務，經原告通知被告
04 於五日內出面簽立不動產買賣契約，被告仍未出面，依系爭
05 委託契約第五條之約定，原告得請求之服務報酬應為成交價
06 1,360萬元之4%，即544,000元，然系爭變更附表約定被告最
07 少可以取得之1,350萬元之買賣價金，故本件原告依系爭委
08 任契約第9條第2項約定可請求之違約金即委任報酬1,360萬
09 元與1,350萬元之差額，即10萬元，爰依系爭委託契約及變
10 更附表之居間契約關係，請求被告給付10萬元。又依原告與
11 林惠君間所簽立之不動產開發意願書及權益確認書第3條第1
12 項約定，原告得向買方請求成交價1,360萬元之百分之二服
13 務報酬即272,000元，然因被告未依系爭委託契約第2項約定
14 出面與林惠君簽訂買賣契約，致原告無法向林惠君請求服務
15 報酬，屬因可歸責於被告之事由，致給付不能，依民法第22
16 6條第1項規定，原告自得請求被告賠償喪失之服務報酬272,
17 000元。

18 (三)聲明：(1)被告應給付原告372,000元，及自支付命令狀送達
19 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，(2)願供擔
20 保，請准宣告假執行。

21 二、被告答辯：

22 (一)系爭委託契約第9條第2項係屬原告為與不特定多數消費者訂
23 立同類契約所預先擬定之契約條款，被告只能選擇「接受」
24 或「不接受」，無法修改商量，顯屬消保法第2條第7款之定
25 型化契約條款約定；細繹系爭委託契約第9條第2項約定：
26 「...如可歸責於甲方之事由，至無法完成簽約者，甲方應
27 加倍返還買方已付之定金，並願依第5條之約定服務報酬給
28 付乙方做為違約金」之內容可知，倘原告於委託期間內，覓
29 得符合底價之買方時，被告應配合簽立買賣契約等相關契
30 約，若委託人違反前開配合義務，即需給付第5條約定之服
31 務報酬，此等約定顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象

01 締約之自由，剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自
02 由，而喪失居間契約謀由委託人利益之立法意旨，排除民法
03 568條第1項之規定（契約成立始得請求報酬），與居間契約
04 之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定，至為
05 明顯，原告實難執系爭委託契約第9條第2項約定限制委託人
06 締約自由。另審酌被告簽訂系爭委託契約之目的，乃透過原
07 告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是
08 否出售系爭不動產，原告可不論磋商結果是否符合委託人即
09 被告之較佳利益，即得以符合底價之條件強令被告選擇接受
10 或給付服務費，致被告無取捨權利，原告即無盡善良管理人
11 義務為磋商之必要，要難達成系爭委託契約之目的，亦與消
12 保法第12條第2項第3款規定有悖，應認定其顯失公平，違反
13 誠信原則之定型化契約條款，而為無效。況且，原告之業務
14 人員林采葳與被告簽定系爭委託契約時，並未給被告時間審
15 閱契約內容，總稱「我們是朋友，絕對不會害妳」，並自行
16 替被告在審閱期上填寫「了解內容提前簽約」，更是針對系
17 爭委託契約第9條第2項作錯誤的解釋，誑騙被告必須簽名，
18 原告的人員才可以收受斡旋金，誘使被告陷於錯誤的認知而
19 簽名。

20 (二)又系爭委託契約第9條第2項係無效之契約條款，被告並未收
21 受定金且未簽署不動產買賣意願書，被告當得拒絕與原告依
22 約洽妥之買方簽立買賣契約，原告主張被告應為給付服務報
23 酬顯無理由。再者，原告未因本件居間而投入相關費用，依
24 民法第572條前段，亦請求鈞院酌減居間報酬至0元。

25 (三)被告因經濟陷入窘境，非常急迫且需要動用到買方部份購屋
26 金，跟林采葳提起需要買方同意被告的出售條件以及付款條
27 件（即需動用買方存入履約保證帳戶之購屋金 210萬元，簽
28 約款需為總價款的2成，因房地合一稅的稅率有時間差，買
29 方需要同意指定日期後才能過戶），才可以進行後續事宜，
30 林采葳聲稱沒問題後，事後卻未告知買方是否同意，只要求
31 被告必須去簽約，但是在出售條件以及付款條件上沒有達成

01 共識的情形下，買方如何購買房子？賣方如何出售房子，且
02 被告在簽系爭委託契約時，已經明確告知要經過叔叔同意才
03 可簽買賣意願書等語，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、法院之判斷：

05 (一)原告主張兩造於113年7月8日簽訂系爭委託契約，由被告委
06 託原告以1,480萬元銷售系爭房地，並於同年7月14日簽立系
07 爭變更附表，合意將原委託售價格變更為1,406萬元，但買
08 方出價達1,350萬元，被告同意出售，並實拿1,350萬元等事
09 實，業據提出不動一般委託銷售契約書及契約變附表為證，
10 且為被告不爭執，洵堪採信。

11 (二)又原告主張嗣後其尋得買方林惠君出價1,360萬元，並交付
12 斡旋金10萬元予原告，高於被告同意出售之價格1,350萬
13 元，視為買賣成立，原告已完成委任事務，經原告通知被告
14 於五日內出面簽立不動產買賣契約，被告仍未出面，依系爭
15 委託契約第9條第2項被告應給付系爭委託契約第5條所約定
16 服務報酬10萬元之違約金等語，亦據提出不動產買賣意願書
17 及權益確認書為證，被告固不爭執有買方林惠君出價1,360
18 萬元及交付斡金10萬元之事實，惟以前詞置辯，查：

19 (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
20 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定
21 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
22 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
23 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
24 項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之
25 1 固定有明文。此立法目的在於使消費者充分了解契約內
26 容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約所得主張之權
27 利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。且
28 依消保法第11條之1 第2 項之規定，違反審閱期間契約之
29 效果，僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條
30 款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立
31 或無效。如消費者事實上於簽約前經企業經營者解說、告

01 知或因其他事由，已完全了解契約之權利及應負義務，而
02 逕行簽約，基於誠實信用原則，消費者事後自不得再行主
03 張未給予相當審閱期間而主張定型化契約條款，不構成契
04 約之內容。查，系爭委託契約首頁關於審閱期部分，業經
05 以書寫方式記載：「了解內容提前簽約。」，並由被告於
06 後方簽名欄親自簽名，此有系爭委任契約附卷可稽，且為
07 被告未爭執其簽名之真正，則被告為具備相當智識及社會
08 經驗之人，當可明瞭上開記載之文義，而決定簽名其上，
09 並與原告簽立系爭委託契約，應可認定被告於簽立系爭委
10 託契約當時對契約內容已明確知悉；復觀諸系爭委託契約
11 亦未限制被告決定與原告簽約之時間，亦足認被告係於理
12 解系爭委託契約之內容後，始決定簽約；至被告抗辯其係
13 因林采葳就系爭委託契約第9條第2項作錯誤的解釋而受誑
14 騙簽名云云，則未舉證以實其說；是被告就原告未給予時
15 間審閱契約之抗辯，要無可採。

16 (2)又系爭委託契約第9條第2項之約定：「若買方同意本契約
17 之出售條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須
18 再行通知即得全權代理收受定金... 甲方應於乙方通知後
19 五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動買賣契約
20 書，... 如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，
21 甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第五條之約定服
22 務報酬給付乙方作為違約金。」，固屬原告預定用於同類
23 契約之定型化契約條款，惟被告係委託原告代理銷售系爭
24 房地，此有系爭委託契約在卷可稽，性質上乃屬於居間及
25 委任之混合契約，故原告並非僅居間買賣，尚具有代理被
26 告出售系爭房地之權利，則被告與原告簽立系爭委託契約
27 前，本即有選擇是否委託原告代理銷售及指定委託銷售價
28 格之自由，原告於被告簽立系爭委託契約後於被告授權範
29 圍內代為尋找符合被告要求價格之買主，被告仍得決定是
30 否與該買主簽立不動產買賣契約，僅於被告對原告有債務
31 不履行之情事時，應就原告所受損害負違約金之賠償責

01 任，並無剝奪被告議約權或締約對象之自由，致契約目的
02 難以達成之情事，是被告抗辯系爭委託契約第9條第2項約
03 定違反消保法第12條第2項第2、3款規定而屬無效，要無
04 可採。

05 (3)至被告抗辯其於簽立系爭委託契約時有跟林采葳提起需要
06 買方同意被告的出售條件以及付款條件（即需動用買方存
07 入履約保證帳戶之購屋金210萬元，簽約款需為總價款的2
08 成，因房地合一稅的稅率有時間差，買方需要同意指定日
09 期後才能過戶），及經過其叔叔同意，才可以進行後續事
10 宜云云，為原告所否認，被告就此利己事實並未能舉證以
11 實其說，自無可採。

12 (4)綜上，原告於委託期間覓得林惠君願以1,360萬元購買系
13 爭房地，已達於被告同意出售之1,350萬元，惟被告仍拒
14 絕簽立不動產買賣契約，依系爭委託契約第9條第2項約
15 定，原告請求被告給付依系爭委託契約第5條所約定服務
16 報酬之違約金，洵屬有據；則依系爭委託約第5條約定：
17 「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實
18 際成交價百分之4%」，並參以系爭變更契約第4條補充事
19 項所約定原告實拿1,350萬元，原告請求被告給付所約定
20 服務報酬之違約金10萬元（約定服務報酬1,360萬元 \times 0.04
21 =54.4萬元，惟被告可實拿1,350萬元，故原告得收取之
22 務報酬僅為10萬元），自屬有據。

23 (三)原告另主張被告未與林惠君簽訂不動產買賣契約，致其喪失
24 向林惠君請求成交價款1,360萬元之百分之二之服務報酬27
25 2,000元，依民法第226條第1項規定，請求被告賠償其損害
26 云云，查：

27 (1)按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害
28 賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權
29 人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務
30 之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權
31 人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所

01 約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當
02 事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目
03 的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度
04 台上字第3397號判決意旨參照）；又賠償總額預定性之違
05 約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠
06 償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性
07 違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法
08 履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違
09 約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生
10 之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法
11 院102年度台上字第889號民事裁判要旨亦可參照）。

12 (2)觀以系爭委託契約第9條第2項所約定，如因可歸責於被告
13 之事由，致無法完成簽約者，被告願依第5條之約定服務
14 報酬給付原告作為違約金，乃係針對被告不與原告所覓得
15 符合出售價格之買家簽立不動產買賣契約之債務不履行情
16 形而設，既未約定為懲罰性質之違約金，自屬損害賠償額
17 預定性質之違約金，應視為原告就被告不履行簽立不動產
18 買賣契約所生之損害，業已依契約預定其損害賠償總額，
19 揆諸前開說明，原告除請求被告給付違約金外，其不得再
20 請求被告賠償其他損害。是原告請求被告賠償其未能自林
21 惠君取得之服務報酬272,000元損害，要屬無據。

22 (四)從而，原告依兩造間系爭委託契約、系爭變更附表之約定，
23 請求被告給付10萬元及自支付命令狀繕本送達翌日即113年8
24 月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利
25 息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理
26 由，應予駁回。

27 (五)本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證
28 據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論
29 述，併予敘明。

30 (六)本判決原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之
31 判決，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之

01 聲請，即失所附麗，應併予駁回之。

02 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

04 臺灣新北地方法院三重簡易庭

05 法 官 葉靜芳

06 以上正本係照原本作成。

07 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

08 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

09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

11 書 記 官 楊荏諭