

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第112號

原告 益良房地產有限公司

法定代理人 葉益良

訴訟代理人 陳美淨

被告 黃郁凌

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟零壹拾元，由被告負擔其中新臺幣壹仟肆佰陸拾陸元，及自本件判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第436條第2項分別定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明為：

「被告應給付原告新臺幣（下同）36萬9,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為：「被告應給付原告36萬9,000元」，核其變更請求部分，屬減縮訴之聲明，依前揭規定，原告所為變更部分，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張：被告前委託原告銷售門牌號碼新北市○○區  
02 ○○路000號8樓房屋（下稱系爭房屋），並於民國114年2月  
03 5日簽訂「不動產專任委託銷售契約書」（下稱系爭契  
04 約），約定系爭房屋銷售總價格為1,230萬元，委託期間自1  
05 14年2月5日至114年8月5日止。原告於簽訂系爭契約後，即  
06 依系爭契約第12條約定履行受託責任，然被告後續竟以自身  
07 理由欲終止系爭契約，改為一般銷售契約，並委託其他仲介  
08 公司銷售系爭房屋及拒絕原告仲介帶看業務；嗣於114年4月  
09 21日被告則表示系爭房屋大們鑰匙斷了，逕自換鎖，且不願  
10 配合履約或偕同帶看，是被告已違反系爭契約第6條、第7條  
11 等約定，並應給付約定服務報酬36萬9,000元作為違約金，  
12 爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給  
13 付原告36萬9,000元。

14 二、被告則以：依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項  
15 規定，企業經營者應給予30日審閱期限，然簽訂系爭契約  
16 前，原告並未給予被告合理審閱期間，故就系爭契約中關於  
17 「專任委託」及「不得自行出售或委託他人」等限制條款，  
18 應為無效，兩造間僅成立「一般委託銷售」，被告自得同時  
19 委託他間仲介，且原告既無實際促成交易，自不得向被告請  
20 求服務報酬或違約金。又原告於委託期間帶看寥寥可數，未  
21 積極行銷銷售系爭房屋，顯見原告未盡受任人之忠實履行義  
22 務。縱認原告得請求違約金，然違約金係以實際成交價之百  
23 分之3作為計算，惟原告並未促成交易，亦未提出受有何種  
24 實質損害之單據，故應依法酌減違約金等語，資為抗辯，並  
25 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、本院得心證之理由：

27 （一）原告主張兩造間訂有系爭契約，由被告委託原告協助銷售  
28 系爭房屋，然後續因被告認想將系爭契約改成一般委託銷  
29 售，而未得原告同意，故被告於114年4月21日換鎖後即未  
30 將新鑰匙交給原告，後原告另委由其他公司協助銷售系爭  
31 房屋，並於114年8月13日完成交易等情，有系爭契約、兩

01 造間通訊軟體LINE對話紀錄、內政部不動產交易實價查詢  
02 服務網列印資料在卷可參（見本院115年度士簡字第112號  
03 卷【下稱本院卷】第67至99頁），且被告亦未爭執此情，  
04 故此部分之事實，首堪認定。

05 （二）原告復主張被告應依系爭契約給付原告36萬9,000元違約  
06 金等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者  
07 厥為：1. 系爭契約有無違反消保法審閱期規定？2. 原告請  
08 求被告給付36萬9,000元違約金，是否有理？

09 1. 系爭契約有無違反消保法審閱期規定？

10 (1)按消保法第11條之1第1項明文規定企業經營者與消費者訂  
11 立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審  
12 閱全部條款內容，其立法目的，在維護消費者知的權利，  
13 確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款  
14 之機會，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，如消費  
15 者確已知悉定型化契約條款內容，並為爭取交易機會或其  
16 他因素等，而願意放棄審閱契約全文者，自不得於事後再  
17 援用上開規定，主張部分條款不構成契約內容。且倘該定  
18 型化契約於締約後交付予消費者，消費者隨時得查閱契約  
19 條款以瞭解該條款機會，在經過相當合理期間後，消費者  
20 未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條  
21 款或主張契約條款不公平處，此時已難謂消費者係於匆忙  
22 間訂立契約而不知該契約相關權利義務，此審閱期間瑕疵  
23 應已補正。

24 (2)經查，系爭契約外觀上係以電腦預為文字處理而用於同類  
25 契約之約定，核屬消保法所定之定型化契約。觀諸系爭契  
26 約本文僅4頁，約定條文共20條，內容並非繁雜，且文字  
27 大小劃一，衡以被告於締約簽署時，已為40餘歲且具有正  
28 常智識之成年人，且自承曾透過原告購買房屋（見本院卷  
29 第54頁），就系爭契約所載文字應非無法理解。再系爭契  
30 約第1頁載明：依據內政部公告，本契約書及附件審閱期  
31 間為3日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約內

01 容，但委託人得主張該條款仍構成契約內容，雙方並勾選  
02 其他欄位，亦載明「了解契約內容，提前簽約」，被告亦  
03 在旁邊貴客簽署欄位上親自簽名，而被告既為意思能力健全  
04 之人，並於上開約定旁簽名，可知其應已充足審閱系爭  
05 契約條文內容，始自願同意放棄審閱期之權利而與原告締  
06 結系爭契約。又依兩造上開對話紀錄所示（見本院卷第67  
07 至79、93至99頁），原告就系爭房屋之銷售方式，定價等  
08 均有提供意見，被告亦就原告之銷售方式表示意見，於此  
09 過程被告隻字未提審閱期間不足問題，僅表示希望改成一  
10 般銷售委託，自堪認被告已明瞭系爭契約所生權利義務內  
11 容，否則顯無可能持續與原告接洽，是綜觀被告簽約時、  
12 簽約後之客觀情狀，可認被告已充分理解系爭契約之意  
13 義。準此，揆諸上開說明，被告放棄審閱期之行為並不影  
14 響系爭契約之效力，應認此審閱期間瑕疵業已補正，是被  
15 告辯稱系爭契約違反消保法第11條之1規定云云，尚非可  
16 採。

17 2. 原告請求被告給付303,000元，是否有理？

18 (1)依系爭契約第6條、第7條約定：「甲方（即被告）同意自  
19 本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自  
20 行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，  
21 甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方（即原告）做為  
22 違約金」、「甲方簽訂本契約時，應提供本宗不動產土  
23 地、建物所有權狀及國民身分證正本供乙方核對後影印留  
24 存，並委託乙方申領本宗不動產之第一類地籍謄本（顯示  
25 不動產登記名義人之身分證字號及出生年月日者）及相關  
26 地籍資料留存以利銷售。委託期間內如係空屋，甲方並應  
27 交付鑰匙配合乙方帶看業務，如有違反，甲方願依第5條  
28 之約定服務報酬給付乙方做為違約金」（見本院卷第83  
29 頁）。查被告於114年4月21日換鎖後即未將新鑰匙交給原  
30 告並配合原告帶看業務，後又委託其他仲介幫忙銷售系爭  
31 房屋，系爭房屋於114年8月13日即完成交易等情，業如前

01 述，可見被告所為確實違反系爭契約上開約定，故原告依  
02 系爭契約第5條請求被告給付違約金，應屬有據。

03 (2)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
04 第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，  
05 須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形  
06 及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡  
07 量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利  
08 益減少其數額（最高法院96年度台上字第107號判決意旨  
09 參照）。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自  
10 我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自  
11 由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於  
12 其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約  
13 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義  
14 等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及  
15 當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院  
16 102年度台上字第1606號判決意旨參照）。違約金是否相  
17 當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害  
18 情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯  
19 相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠  
20 償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號  
21 判決意旨參照）。經查，系爭契約第6條、第7條並未言明  
22 違約金為懲罰性違約金，自應認該條約定屬損害賠償總額  
23 預定性質之違約金，是被告抗辯兩造所約定之違約金過  
24 高，本院自得審認相關事證後依民法第252條規定予以酌  
25 減。而本件被告固有違約情事，已如前述，惟原告並未提  
26 出何等證據，證明其因被告之違約行為，而實際受有如請  
27 求金額之損害。再者，本件原告之居間仲介並未完成，後  
28 續自無須再進行簽約、協調稅費、斡旋付款條件、貸款事  
29 宜、交屋過戶、點交等種種關於簽約及履約之事項，原告  
30 亦減少相當之人事成本、勞務費用等開銷，是原告就本件  
31 所為之付出及成本支出，與業已銷售成功之案例相較，尚

01 屬輕微，又依系爭契約第5條約定，若原告仲介成功，其  
02 得向被告請求給付之服務報酬至多僅為實際成交價之3%，  
03 然於未予仲介成交之情形，若仍能取得實際成交價之3%，  
04 亦有失衡，並審酌被告倘依約履行，原告尚能取得來自買  
05 方之若干約定報酬，卻因被告片面違約而失卻該利益，本  
06 院認本件原告依系爭契約第5條、第6條規定請求委託實際  
07 成交價3%之違約金雖尚嫌過高，仍不宜過度減免，以免產  
08 生鼓勵違約之效應，認本件之違約金應酌減為實際成交價  
09 之1%作為計算；又本件原告並未為被告實際成交系爭房  
10 屋，故無實際成交價之金額，惟審酌系爭房屋後係以1,08  
11 0萬元成交，此有內政部不動產交易實價查詢服務網列印  
12 資料附卷可考，故以此金額作為實際成交價之金額，準  
13 此，原告得請求被告賠償違約金為108,000元（計算式：  
14 1,080萬元×1.5%=108,000元），逾此範圍之請求，則無理  
15 由。

16 （三）綜上，原告依系爭契約，請求被告給付108,000元，為有  
17 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁  
18 回。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
20 決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程  
22 序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第  
23 3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。  
25 依職權確定訴訟費用額為5,010元（第一審裁判費），其中  
26 1,466元（元以下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確  
27 定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘  
28 由原告負擔。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日  
30 士林簡易庭 法 官 葛名翔

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

05 書記官 詹禾翊