

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡字第249號

原告 銓聖不動產有限公司

法定代理人 鍾寶珠

訴訟代理人 洪盛瀛

白宗益

被告 葉貞儀

訴訟代理人 齊立智

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國110年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬玖仟貳佰元，及自民國一一〇年四月二十八日起至清償日止，按週年利率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七十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬玖仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面本件依兩造間專任委託銷售契約（下稱系爭專任委託契約）之約定，雙方就系爭專任委託契約涉訟合意適用簡易訴訟程序（本院卷第27頁），合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國109年9月25日委託伊就其所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷000弄0號之房屋及座落基地（下合稱系爭房地）進行銷售，簽立系爭專任委託契約，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,198萬元，委託銷售期間自109年9月25日起至110年9月25日止。然被告竟再透過第三人，於110年1月5日將系爭房地出賣予第三人黃某，並於同年2月22日完成所有權移轉登記。被告上開行為

分別已構成系爭專任委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項約定之情形，被告仍應支付銷售總價4%即47萬9,200元之服務報酬，及銷售總價6%即71萬8,800元之違約金。現請求被告給付全部服務報酬，並一部請求違約金23萬9,600元。爰依系爭契約第6條第1項、第7條第2項約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告71萬8,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人洪大權（原名洪德康）為原告之員工，亦是伊配偶齊立智之朋友。洪大權和伊簽立系爭專任委託契約時，未告知委託內容，亦沒有讓伊攜回契約書審閱3天，也沒有說不可以給第三人賣房子，還說一定時間內可以隨時解約，也不用付違約金。後因洪大權專業度不夠，事後委託其他仲介銷售系爭房地，想找洪大權談解除契約的事情，原告就提起本件訴訟。另違約金亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：兩造於109年9月25日就被告所有系爭房地簽立系爭專任委託契約，委託原告進行銷售。委託銷售價格為1,198萬元，期間自109年9月25日起至110年9月25日止之事實，為兩造所不爭執（本院卷第125頁），堪信為真正。原告請求被告給付服務報酬及違約金，為被告所拒並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)原告有無給予被告合理審閱期間？(二)被告是否構成系爭專任委託契約第6條第5項第5款之情形？(三)原告依系爭專任委託契約第6條第1項約定，請求服務報酬47萬9,200元，有無理由？(四)原告依系爭專任委託契約第7條第2項約定請求違約金23萬9,600元，有無理由？茲分述如下：

(一)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構

成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1 定有明文。考其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。故倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，並自願填寫特定日期之審閱期間，縱企業經營者所給予之審閱期間與契約上所載審閱期間不符，對該定型化契約之效力應不生影響。

(二)系爭專任委託契約，乃原告預定用於同類預售屋買賣契約條款而訂定之契約，性質上固屬定型化契約條款。然觀之系爭專任委託契約乃被告授權其配偶齊立智簽立，有該授權書可佐（本院卷第31頁）。另依證人洪大權證稱：109 年8 月初已經和齊立智接觸，其表示要賣系爭房地，我在8 月找過齊立智5 次，每次都帶契約書（即本件系爭專任委託契約）去給他看，我有解釋各個條款給齊立智聽，因為被告當時都在工作。當初簽約時，因為已經來回溝通系爭專任委託契約很多次，每次也超過30分鐘，所以我有取得齊立智同意，系爭專任銷售契約上之審閱期間就寫已經攜回審閱3 日等語（本院卷第154 至156 頁），可見被告委由齊立智與洪大權商談系爭房地買賣事宜，洪大權亦於簽定系爭專任委託契約前，已多次與齊立智討論，並解釋該契約各條款之意思予齊立智了解，從而齊立智才會在該契約「本定型化契約及其附件於中華民國109 年9 月21日經委託人（即被告）攜回審閱3 天（不得少於三日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」之條文項旁簽名（本院卷第19頁），堪認被告於簽訂系爭契約前，應已明瞭系爭專任委託契約之條款內容後，始與原告簽訂該契約，並於其上書立已審閱3 日，故難認原告未給予被告合理審閱期間，被告抗辯系爭專任委託契約之相關條款不構成契約內容云云，尚不足採。

01 (三)被告於110 年1 月5 日將系爭房地出賣予第三人，並於同年
02 2 月22日完成所有權移轉登記。該買賣非經原告居間銷售所
03 致等節，為兩造所不爭執（本院卷第125 頁），可彰被告於
04 委託原告銷售期間內，另由第三人居間銷售系爭房地，則依
05 系爭專任委託契約第6 條第5 項第5 款約定：委託期間內甲
06 方（即被告）自行銷售、出租或經由第三人（包含同品牌之
07 其他店家或人員）介紹或其他類似之銷售行為者，視為乙方
08 （即原告）已完成仲介義務，甲方仍應支付第一項約定之服
09 務報酬予乙方等內容以觀（本院卷第23頁），應視為原告已
10 完成居間義務，原告請求同條第1 項約定服務報酬，即依系
11 爭專任委託契約銷售總價1,198 萬元之4%計算之47萬9,200
12 元（計算式：1,1980,000×4%=479,200），即有理由。

13 (四)被告雖辯以不知悉系爭專任委託銷售契約之意涵為何，洪大
14 權曾表示可以隨時解除契約，不用付違約金等語。然洪大權
15 於締約過程中，曾向齊立智解釋專任委託銷售之意思，兩造
16 簽立系爭專任委託契約後，有其他房仲業者在網路上看到系
17 爭房地出售，而去看系爭房地，因為被告仍住在系爭房地
18 內，故齊立智有告知系爭房地現乃專任委託，請房仲業者來
19 找原告；房仲業者也有和原告提及係經屋主告知後，來找原
20 告合作等情，業據洪大權證述明確（本院卷第154 至155
21 頁），並有原告提出同行買賣配件同意書為證（本院卷第11
22 7 至119頁 ），可見其他房仲業者亦與原告合作銷售系爭房
23 地，足認被告知悉專任委託銷售之意義，故其所辯，尚非能
24 取。

25 (五)復按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為
26 債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得
27 另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力
28 之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金
29 外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違
30 約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現
31 所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、

01 社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，
02 尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標
03 準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌
04 債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及
05 懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡
06 酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之
07 約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事
08 人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害
09 賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質
10 為懲罰性違約金（最高法院109 年台上字第1013號判決意旨
11 參照）。查本件系爭專任委託契約第6 條第5 項第5 款已約
12 定被告違反約定自行經由第三人銷售，應視為原告已完成仲
13 介義務而支付報酬，則考量原告居間本件系爭房地銷售所得
14 之利潤，至多即為成交總價之4 %服務報酬，故核其性質，
15 要屬填補原告因被告違約所受損害及其未能銷售而失之利
16 益，應具有損害賠償之性質，故系爭專任委託契約第7 條第
17 2 項約定之違約金，既與上開約定併列，可見該契約第7 條
18 第2項應屬懲罰性違約金。從而，本院審酌原告因被告違約
19 所受支出行銷成本、預期報酬利益等損害，已從前項視為完
20 成之報酬請求獲得一定填補，及被告於簽約後3 個月左右即
21 違反契約約定，由第三人銷售系爭不動產之違約情形，並參
22 酌社會經濟狀況與一般客觀事實，堪認系爭專任委託契約約
23 定之違約金71萬8,800 元過高，應酌減至5 萬元為適當。故
24 原告請求逾5 萬元部分，尚屬無憑。

25 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
28 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
29 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
30 者，週年利率為5 %，此觀民法第229 條第2 項、第233 條
31 第1 項前段、第203 條規定可明，原告並得按上開規定請求

01 被告給付遲延利息。查原告上開請求未定有確定期限，應經
02 原告催告而被告未為給付，被告始負遲延責任。雖本件未能
03 從送達證書確認被告有無收受起訴狀繕本，惟於第一次準備
04 程序即110 年4 月27日，原告已表明起訴之原因事實及請求
05 被告給付之意思，被告亦為實體抗辯（本院卷第68至69
06 頁），堪認至遲於斯時起訴狀所載內容已送達被告，應以上
07 開日期為被告受催告之時點，故原告請求自起訴狀繕本送達
08 翌日起算之法定遲延利息，應認自上開日期之翌日即110 年
09 4 月28日為起算時點。又兩造未約定遲延利息，依上揭法條
10 意旨，應以週年利率5 %為計算基準。

11 四、綜上所述，原告依系爭契約第6 條第1 項、第7 條第2 項約
12 定，請求被告給付52萬9,200 元，及自110 年4 月28日起
13 （本院卷第68頁），至清償日止，按週年利率5 %計算之利
14 息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理
15 由，應予駁回。

16 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
17 告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同
18 法第389 條第1 項第3 款規定職權宣告假執行；被告聲請供
19 擔保請准免予假執行，經核於原告勝訴之範圍並無不合，爰
20 酌定相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分既經駁回，其
21 假執行之聲請失所依據，併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
23 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
24 此說明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 110 年 9 月 7 日
27 民事簡易庭 法 官 鍾宇嫣

28 得上訴（20日）。