

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1602號

原告 旭日不動產經紀有限公司

法定代理人 黃盈逢

訴訟代理人 陳建勛律師

被告 陳菊花

訴訟代理人 李淑娟律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國112年2月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣25萬元，及自民國111年6月10日起至清償
日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，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25萬元為原告
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

一、原告主張：被告於民國111年1月15日委託其專任銷售被告所
有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（應有部分全部）
及同段427-3地號土地（應有部分四三二〇分之五二九，下
合稱系爭土地），銷售期間自即日起至同年7月30日止，雙
方並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。其受任後
即積極辦理銷售系爭土地事宜，詎被告竟於同年3月間私自
將系爭土地以新臺幣（下同）1,302萬元出售訴外人伍玲
玉。故依系爭契約第11條第1項第1款（下稱系爭違約條
款）、第5條約定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給
付原告52萬1,024元，及自111年6月10日起至清償日止，按
年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於簽約前並未給予其合理期間審閱系爭契

約，故系爭契約第5條及系爭違約條款約定均不構成契約內容。又其原已委託訴外人誠寶房屋仲介有限公司（為太平洋房屋之加盟店，下稱誠寶公司）銷售系爭土地，原告於兩造簽約前後均表示誠寶公司仍得繼續出售系爭土地，故系爭土地經誠寶公司仲介而出售並無違約，原告請求給付違約金實屬無據。再系爭違約條款實違反誠信原則而對其顯失公平，應屬無效。倘原告得請求違約金，其金額亦屬過高而應酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷第143至144頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

(一)系爭違約條款是否違反消費者保護法第12條第1項而無效？

(二)原告依系爭契約第5條及系爭違約條款約定，請求被告給付52萬1,024元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？

(三)若原告得依系爭違約條款請求被告給付違約金，該違約金是否過高而應依民法第252條規定酌減？

1.被告以原告未盡告知義務為由，主張酌減違約金，有無理由？

2.被告以原告未依約履行交付系爭土地之不動產說明書義務為由，主張酌減違約金，有無理由？

3.被告依內政部頒布不動產銷售契約書範本第10條規定，請求酌減違約金，有無理由？

4.被告以其依系爭契約特別約定事項，於成交後無須給付任何報酬給原告，未成交反要給付報酬，兩者並不公平為由，請求酌減違約金，有無理由？

(四)被告以原告明知其與誠寶公司訂有售出為止期限之專任委託銷售契約為由，主張系爭違約條款違反消費者保護法第12條第1項而無效，有無理由？如系爭違約條款有效，被告以此請求酌減違約金，有無理由？

四、本院的判斷：

01 (一)被告於105年12月29日因分割繼承而取得系爭土地所有權，
02 並於106年5月31日完成登記。被告於109年3月3日與誠寶公
03 司簽訂土地專任委託契約書，約定被告委託誠寶公司專任銷
04 售系爭土地，銷售期限自109年3月3日起至同年9月30日止。
05 嗣兩造於111年1月15日簽訂系爭契約，約定被告委託原告專
06 任銷售同段427-2地號土地，每坪單價為28萬元（見本院卷
07 第25至26頁）。嗣兩造於111年1月26日簽訂契約內容變更合
08 意書（下稱變更合意書），就銷售標的修正為系爭土地。惟
09 被告於111年3月12日將系爭土地以1,302萬元出售給第三人
10 伍玲玉，並於111年5月10日移轉所有權登記予伍玲玉等情，
11 業經本院會同兩造於111年8月21日整理爭點並列為不爭執事
12 項 1.2.3.5.（見本院卷第143頁），自堪信為真正。至原告
13 其後具狀改稱系爭契約因地號記載錯誤，經兩造於111年1月
14 26日簽訂系爭變更合意書，兩造間契約應自該日起算，並以
15 該日作為審閱期間起算點云云，惟兩造簽訂系爭契約時均係
16 以被告欲出售之系爭土地作為仲介之標的，足見兩造於111
17 年1月15日即已成立系爭契約，事後發現製作契約書時繕打
18 錯誤而更正，此參酌證人廖世宏返回公司確認發現地號記載
19 有誤，遂與證人陳宥禎持系爭變更合意書讓被告簽名可證，
20 此更正並不因此影響系爭契約之效力，併此敘明。

21 (二)系爭契約第5條及系爭違約條款業經兩造合意而訂入契約：

22 1.企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
23 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定
24 者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1
25 第1項、第3項前段定有明文。其立法目的，在維護消費者
26 知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型
27 化契約條款之機會。行政院消費者保護委員會公告不動產
28 委託銷售定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間
29 不得少於3日。企業經營者如主張符合上開規定之事實
30 者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1亦有明文。惟
31 如企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦

01 僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不
02 構成契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無
03 效。經查，原告為不動產經紀公司，並以提供不動產交易
04 仲介服務為營業，而屬消費者保護法第2條第2款所指企業
05 經營者無誤。又自系爭契約形式上來看，系爭違約條款乃
06 原告單方預先擬定，自屬定型化契約條款無疑，被告抗辯
07 該條約定因原告違反消費者保護法第11條之1規定而無
08 效，此為原告所否認，根據上述說明，即應先由原告就此
09 舉證證明之。

10 2.系爭契約雖載有被告聲明「本契約及其附件於中華民國11
11 1年1月12日經委託人攜回審閱3日。（契約審閱期間至少
12 為3日）」並經被告簽名確認。然證人即被告之女黃嫻其
13 於本院具結證稱：簽約當天是1月15日，原告公司員工即
14 證人廖世宏、陳宥禎來我們家拜訪被告，詢問被告是否有
15 土地要賣，可否給他們一個機會，後來被告同意簽約，簽
16 約過程是陳宥禎指示被告要在契約何處簽名等語（見本院
17 卷第257至258頁）。核與證人陳宥禎於本院具結證稱：簽
18 約當天我和廖世宏一同去被告家，廖世宏詢問被告是否同
19 意由原告公司代為銷售系爭土地，被告同意後，我就將系
20 爭契約來出來填寫，再拿給被告簽名等語（見本院卷第26
21 6頁），兩者互核相符，而堪信被告辯稱原告公司人員係
22 於簽約當日即111年1月15日始將系爭契約交付給被告並當
23 場讓被告簽名，系爭契約所載被告聲明並非真正等情屬
24 實。

25 3.消費者保護法規定審閱期間，係為維護消費者知的權利，
26 使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分
27 了解定型化契約條款之機會。如企業經營者未有妨礙消費
28 者事先審閱契約之行為，消費者亦隨時得查閱契約條款，
29 有即時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，
30 消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解
31 契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費

者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。查兩造於111年1月15日簽訂系爭契約後，證人廖世宏、陳宥禎發覺系爭契約所載土地地號有誤，遂一同於111年1月26日持系爭變更合意書拜訪被告，經被告於其上簽名，為兩造所不爭執。是被告於簽約經過相當期間後，仍配合原告要求而簽署系爭變更合意書，而未爭執系爭契約違反審閱期間之規定。甚且，本件原告於111年5月30日提起本件訴訟後，被告於爭點整理及調查證據時，均未曾抗辯系爭契約違反審閱期間之規定而無效，直到本院調查全部證據完畢後，始於112年1月18日以民事辯論意旨狀提出此項抗辯（見本院卷第309至315頁），佐以被告於109年3月3日即曾就系爭土地與誠實公司訂立土地專任委託契約書（見本院卷第79至81頁），其內亦有被告如自行出售系爭土地或另行委託第三者仲介時應一次給付全部服務報酬之約定，更難謂被告有何無法理解系爭違約條款之情。本院認被告於簽約後逾1年後始以系爭契約違反審閱期間之規定為由，主張系爭違約條款並未訂入契約云云，根據上述說明，要屬無據。

4.至系爭契約第5條「服務報酬」規定之具體內容原為空白，而經兩造合意以成交總價之4%計算服務報酬後，以手寫方式填載計算標準，該條約定顯係個別磋商條款而非定型化契約條款，本即無消費者保護法第11條之1適用，故被告辯稱該條約定違反上開規定而未訂入契約，並無所據。

(三)系爭違約條款並無違反消費者保護法第12條第1項規定無效之情事：

1.定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效，消費者保護法第12條第1項定有明文。

2.經查，系爭違約條款約定：「甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：(一)委託期間內，甲方

01 自行將委託買賣標的出售或另行委託第三者銷售者。」被
02 告雖辯稱該約定並未區分是委託期間何時出售而做不同處
03 理，然原告付出之時間、成本及責任義務因委託期間而有
04 不同，故對被告顯失公平云云。但現行不動產居間銷售之
05 商業慣例包括「一般委託」及「專任委託」，本件兩造於
06 權衡利害得失（例如：服務報酬多寡、委託期間長短等）
07 後選擇採「專任委託」，而原告為不動產仲介業者，為媒
08 介買賣雙方締約機會，促成買賣契約成立，當須投入相當
09 之成本，支出市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務
10 及差旅出勤等費用（參系爭契約第7條第3項約定），則原
11 告既投入相當之成本，製造系爭土地買賣契約締約機會，
12 被告倘有系爭違約條款所定違約情形，因原告無由依系爭
13 契約第5條約定請求被告給付報酬，將使原告徒耗經營成
14 本蒙受損害，更將喪失預期利益，是兩造約定被告於委託
15 期間內，倘自行出售系爭土地或另行委託第三人仲介時之
16 罰則，須按應給付之「報酬數額」賠償原告，亦屬合理，
17 而難謂系爭違約條款有何顯失公平而無效之情形。遑論，
18 上述規定與內政部公告之「不動產委託銷售契約書範本」
19 第11條第1項第1款規定：「委託人如有下列情形之一者，
20 視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約
21 定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：（一）委託期間
22 內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第
23 三者仲介者。」（見本院卷第129頁）相較，除文字上略
24 有修正（如前開底線所示）外，並無另行再增加被告之義
25 務或責任。且上開規定亦未牴觸內政部依消費者保護法第
26 17條規定所公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載及
27 不得記載事項」規定，更難謂系爭違約條款有何違反誠信
28 原則，對消費者顯失公平之情事。故被告辯稱系爭違約條
29 款違反消費者保護法第12條而無效，亦無可取。至於被告
30 之違約發生於委託初期或末期，雖與原告支出之相關履約
31 成本多寡有關，然此僅屬是否應否酌減其服務報酬之問題

(詳後述)，殊難據此認定系爭違約條款違反誠信原則，顯失公平而無效。

3.被告於本院112年2月9日言詞辯論期日時當庭陳稱本件聲明陳述均引用112年1月8日民事辯論意旨狀及庭呈之民事辯論意旨(二)狀(見本院卷第343頁)，而被告於上開書狀就此僅引為酌減違約金之主張，而未再抗辯系爭違約條款違反消費者保護法第12條第1項而無效。故本院即無庸再就上述爭點(四)有關「被告以原告明知其與誠寶公司訂有售出為止期限之專任委託銷售契約為由，主張系爭違約條款違反消費者保護法第12條第1項而無效，有無理由？」審酌其有無理由，附帶說明之。

(四)被告辯稱原告同意誠寶公司得繼續代銷系爭土地云云，並不可採：

1.所謂專任委託銷售契約，指委託人在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為。經查，系爭契約首頁標題即以明顯較內文字級更大的字體載明「土地委託銷售契約書」、「專任委託」等文字，另兩造既定有系爭違約條款，堪認兩造係訂立專任委託銷售契約。被告辯稱原告同意於簽訂系爭契約後，誠寶公司仍得繼續代銷系爭土地，此既為原告所否認，復與兩造簽訂之系爭契約文義不符，自應由被告就此舉證以實其說。

2.經查，被告固與誠寶公司於109年3月3日訂立土地專任委託契約書，約定銷售期限自該日起至同年9月30日止(見不爭執事項2.)。而被告另提出其與誠寶公司訂立之契約內容變更合意書，辯稱雙方於同年10月31日將委託期限變更為「售出為止」，且簽訂系爭契約時有將此內容變更合意書交付給原告人員閱覽云云，此則為原告所否認。對此，證人黃嫻其於本院具結證稱：原告公司人員廖世宏、陳宥禎來我們家拜訪被告，他們在客廳討論，我在旁邊聽。廖世宏他們表示希望給他們一個機會銷售系爭土地，

01 被告有將其與誠寶公司的契約拿給廖世宏他們看，廖世宏
02 看完說契約已經到期了，被告雖表示說契約是寫到售出為
03 止，但廖世宏說合約是到期是無效的，又說多一個人賣也
04 是一個幫助。被告當時有強調不能夠害他被告，廖世宏表
05 示不會，誠寶公司可以繼續賣，他們也可以賣。我沒有看
06 過系爭契約，簽約當時我姐姐在旁邊，跟被告說要在哪裡
07 簽名，因為被告有老花眼。簽約當時並沒有討論契約內
08 容，廖世宏他們只有說給他們一個機會，陳宥禎則指示被
09 告要在哪裡簽名，由我姐姐負責指給她看，然後就簽名
10 了，並沒有提出要求等語（見本院卷第257至259頁）。然
11 系爭契約第2條【委託銷售價格】、第4條【收款方式】、
12 第5條【服務費用】、第8條【授權代理與定金效力】、第
13 12條【廣告張貼】等契約條文，均設有須另行填載之欄
14 位，系爭契約第18條之特別約定事項，更完全以手寫方式
15 記載，顯屬兩造當場討論合意後所增列，顯非如黃嫻其所
16 證述雙方全未討論即簽約。而經本院就此與黃嫻其確認
17 後，黃嫻其乃改稱：我只有聽到對方說給他們一個機會，
18 後面的我就沒有聽到了云云（見本院卷第259頁），則證
19 人是否果真確有聽聞簽約之內容，顯有可疑。遑論被告簽
20 約當時並非孤身一人，尚有黃嫻其之姊陪同簽約，其等又
21 均具一般成年人之通常智識程度，豈有可能在未經原告公
22 司人員說明、確認的情況下，任憑陳宥禎指揮即逕在系爭
23 契約上簽名，是黃嫻其之證述難信為真正。另證人廖世宏
24 於本院具結證稱：被告當時委託誠寶公司時間已經很久
25 了，應該已經過了委託期限。因被告無法確認簽約期限，
26 有將其與誠寶公司間的契約書交給我們看，但沒有拿系爭
27 變更合意書給我們看。我們有跟被告說明專任委託銷售契
28 約之效果，我們沒有跟被告說誠寶公司可以繼續賣。簽約
29 過程主要是陳宥禎負責等語（見本院卷第260至262、269
30 頁）；證人陳宥禎於本院具結證稱：當時廖世宏詢問被告
31 系爭土地是否已售出，被告表示沒有。廖世宏又詢問被告

01 銷售期間是否已經屆滿，被告表示已經過期，廖世宏就表
02 示希望被告能將系爭土地交給我們公司出售。被告說誠寶
03 公司已經賣很久了，不了了之，願意讓我們銷售，我們有
04 跟被告說如果讓原告公司銷售，銷售力道會重一點，被告
05 有表示原本誠寶公司一坪賣27萬元，希望可以賣到30萬
06 元，廖世宏說會幫他找適合的客戶，並沒有保證1坪要賣3
07 0萬元。簽約當時我有跟被告說明系爭契約是「專簽」即
08 專任委託銷售，只有原告公司可以賣。簽約完成後，被告
09 害怕被誠寶公司告，我們有請她拿出與誠寶公司間的契
10 約，我看了之後就向被告表示該合約業已到期，當時我並
11 沒有看到系爭變更合意書等語（見本院卷第266至270
12 頁），則證人廖世宏、陳宥禎均否認被告當場有提出系爭
13 變更合意書，被告此部分答辯亦難憑採。且衡情被告於簽
14 約時既由女兒陪同在旁，其若確與誠寶公司已定有銷售期
15 限變更為「售出為止」之系爭變更合意書，自當明知己身
16 應受該約定之拘束，豈有任憑廖世宏、陳宥禎三言兩語即
17 相信該契約業已到期之理？益證其所辯顯與常情有違，自
18 不足採。

19 3.準此，被告所辯既與系爭契約約定不符，又未能證明為真
20 正，本院自無從為有利於其之認定。

21 (五)被告應給付原告25萬元：

22 1.被告於系爭契約委託期間內之111年3月12日透過誠寶公司
23 仲介而將系爭土地以1,302萬元出售給伍玲玉，顯然違反
24 系爭違約條款約定，故原告本得依該約定請求被告給付按
25 銷售價額之4%計算之報酬即52萬0,800元（計算式：13,02
26 0,000元×4%=520,800元）。

27 2.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約
28 定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250
29 條第1項、第252條分別定有明文。又契約當事人約定之違
30 約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當
31 事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權

人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決看法相同）。系爭違約條款雖規定於被告違約將系爭土地委託第三人銷售時視為原告已完成仲介之義務，被告仍應給付系爭契約第5條約定之報酬，惟所謂服務報酬應指完成仲介義務後，始得請求之對價給付，是系爭違約條款之本質應屬被告違反契約義務之損害賠償總額預定性違約金，僅係按系爭契約第5條服務報酬計付而已。原告否認本件違約金有過高而應酌減之情事，被告則辯稱應酌減為出售價金之0.5%即6萬5,128元。茲審酌本件雖係被告違反系爭契約，但原告亦因此減省部分附隨義務（諸如協助辦理有關買賣契約簽訂、付款、過戶手續等），且兩造於111年1月15日簽訂系爭契約，委託期間至同年7月30日，被告於同年3月12日即將系爭土地出售他人，其後並主動於同年3、4月間以電話聯繫廖世宏表示系爭土地已出售（見本院卷第264頁），暨被告並非利用原告提供之交易機會而出售系爭土地等一切情狀，認原告主張違約金數額為委託銷售總價之4%即52萬0,800元尚嫌過高，應酌減為25萬元，較為合理，以兼顧兩造利害得失。

3.至被告辯稱原告公司人員僅一再要被告給他們機會，並未充分說明契約之權利義務，而未盡其告知義務，故應酌減違約金。另被告未依約履行交付系爭土地之不動產說明書義務，亦應酌減違約金云云。惟兩造於簽約時乃經陳宥禎說明後，方由被告簽名，業經本院認定如前，被告辯稱原告未盡告知義務，已屬無稽。況原告縱有違反系爭契約義務，亦僅屬被告得否依系爭契約另為主張之問題，與被告應負之違約金責任無涉，被告此部分辯解亦欠法律上依據。

4.被告又辯稱系爭違約條款違反不動產銷售契約書範本第10條而得酌減違約金云云，然該範本既非內政部依消費者保護法第17條第1項規定所擬訂公告之應記載或不得記載事

項，而無同條第5項規定適用，而參酌系爭契約內容既無相類之規定，被告亦無證明兩造有將該條範本定為契約一部之真意，此部分辯解即無可取。

5.被告再辯稱依系爭契約第18條約定：「此價位為賣清價，增值稅及服務費及鑑界費皆由買方支付，不再付任何費用」，則被告於成交時無須支付任何費用，而於未成交時反而要支出總價4%服務報酬之違約金，實不合理云云。惟上述約定係以原告仲介成交之情形下，原告得衡量其自身支出之相關成本而與買方商議具體報酬數額，而系爭違約條款則係以被告違約未透過原告仲介，致其完全無法依約請求報酬所受之相關成本損害所為約定，兩者目的不同，被告徒以此辯稱系爭違約條款不合理，進而請求酌減違約金云云，實無可採。

6.被告另辯稱原告明知其與誠寶公司訂有售出為止期限之專任委託銷售契約云云，並無可採，業如前述，故被告以原告明知此事，竟以零服務費之方式利誘被告與之簽約此為由，請求酌減違約金，實無可取。

(六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。又當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。本件起訴狀繕本係於111年6月9日送達被告（見不爭執事項6.），故原告請求被告自送達翌日即111年6月10日起，按年息5%計付遲延利息，核無不合。

01 五、結論：

02 綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項第1款約定，請求被
03 告給付25萬元，及自111年6月10日起至清償日止，按年息5%
04 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
05 理由，應予駁回。

06 六、假執行

07 本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
08 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分
09 所為之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就
10 原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法
11 律規定，故酌定相當之擔保金額宣告之。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
13 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
14 敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日
17 民事第五庭 法 官 施懷閔

18 以上為正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
20 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日
22 書記官 林俐