

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2082號

原告 富鉸不動產股份有限公司

法定代理人 劉淑貞

原告 吳牧臻

共同

訴訟代理人 施驊陞律師

被告 張傑雄

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年1月5日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告富鉸不動產股份有限公司新臺幣750,000
元，及自民國114年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計
算之利息。

二、被告應給付原告吳牧臻新臺幣100,000元，及自民國114年7
月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告富鉸不動產股份有限公司以新臺幣250,
000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣75
0,000元為原告富鉸不動產股份有限公司預供擔保，得免為
假執行。

五、本判決第二項於原告吳牧臻以新臺幣33,333元為被告預供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣100,000元為原告吳牧
臻預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告為臺中市○○區○○段0000地號土地(權利範圍萬分之3

39)及其上同段3887建號建物(門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號9樓之1)(下合稱系爭不動產)之所有權人，其於民國114年4月20日與原告富鉸不動產股份有限公司(下稱富鉸公司)簽立「專任委託銷售契約書」(下稱系爭契約)，委託原告富鉸公司出售系爭不動產，委託銷售期間為114年4月20日至114年7月19日，委託銷售價格為新臺幣(下同)1,380萬元，底價為1,250萬元，約定服務報酬為實際成交價4%。

(二)依系爭契約，被告與原告富鉸公司間成立媒介居間契約，如原告富鉸公司媒介之買方同意被告所訂之出售條件及出價已達系爭契約委託價格時，買賣契約即視為有效成立，且雙方已特約拋棄契約審閱權，原告富鉸公司得據此請求被告給付服務報酬，且若被告違約不出售，原告富鉸公司依系爭契約得向被告請求依實際成交價6%計算之違約金，買方亦得依系爭契約向被告請求加倍返還定金。

(三)嗣原告吳牧臻表示有意以1,250萬元承買系爭不動產，並與原告富鉸公司簽訂買賣議價委託書(下稱系爭委託書)及支付10萬元作為議價保證金，委託原告富鉸公司代為議價，並約定若議價成功，該議價金即抵為購買系爭不動產定金之一部份，並獲被告同意以1,250萬元出售，被告並於114年4月20日簽署系爭委託書，並約定買賣雙方於114年4月27日18時至原告富鉸公司營業處簽訂系爭不動產買賣契約，依系爭契約及民法第345條第2項之規定，既此時雙方就買賣標的物及價金已為合意，買賣契約即已視為成立。

(四)詎料被告於簽約前突然反悔，不願出售系爭不動產，致原告富鉸公司受有損害，依系爭契約第10條第2項約定，原告富鉸公司得請求被告賠償依實際成交價6%計算之違約金，即75萬元(計算式： $1250\text{萬} \times 0.06 = 75\text{萬}$)；又因系爭契約第8條第4項約定屬於利益第三人契約條款，故原告吳牧臻自得依此約定請求被告給付10萬元違約金，原告遂依系爭契約提起本件訴訟等語。

(五)並聲明：如主文所示。

01 二、被告則以：

02 (一)被告與原告富鉸公司簽立系爭契約前，原告富鉸公司未提供
03 合理審閱期間，亦未向被告解釋專任銷售委託契約書與一般
04 委託銷售契約書之差別，導致被告不了解系爭契約之約定及
05 內容即簽立系爭契約，依消費者保護法第11條之1第1、3項
06 之規定，被告自不受系爭契約條款之拘束。

07 (二)系爭契約第10條第2項第1款有關視為受託人已完成仲介義務
08 之相關約定，只要原告富鉸公司尋得願以底價購買之買家，
09 被告即必須簽立要約書、買賣議價委託書或原告富鉸公司自
10 行洽妥之不動產買賣契約書，剝奪被告就價格、買賣條件再
11 行磋商、保留之餘地，已達顯失公平之程度，依消費者保護
12 法第12條第1項、第2項第2款、第3款之規定應為無效。

13 (三)原告富鉸公司在簽立系爭契約之前已知悉被告已先與訴外人
14 中信房屋簽立委託銷售契約書，然原告富鉸公司仍執意要求
15 被告簽立系爭契約，自不能以此主張被告違約，且被告並無
16 印象曾簽屬系爭委託書，應係原告富鉸公司將系爭委託書夾
17 雜於系爭契約趁隙要求被告簽名，且系爭委託書下方之空格
18 欄位均非被告所勾選，故系爭委託書對被告亦不生效力。

19 (四)原告吳牧臻並未證明有交付定金10萬元予富鉸公司，亦不能
20 證明有與原告富鉸公司間成立議價委託關係，更不能證明原
21 告富鉸公司有收受原告吳牧臻給付之議價保證金10萬元，且
22 原告吳牧臻並非系爭契約之當事人，依債之相對性原則，原
23 告吳牧臻自不得持系爭契約對被告主張加倍返還定金10萬
24 元。

25 (五)原告富鉸公司並非以專任模式為被告服務，且原告富鉸公司
26 係在明知被告尚與中信房屋存在委託銷售契約之情形下與被
27 告簽立系爭合約，與誠信原則有違，系爭契約之違約金約定
28 顯然過高，應予酌減，資為抗辯。

29 (六)並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 原告主張被告與原告富鉸公司簽立系爭契約，然被告後續未
02 履約，未將系爭不動產出售予原告富鉸公司尋得之買方即原
03 告吳牧臻等節，有原告提出之系爭契約影本、系爭委託書影
04 本、存證信函影本及原告富鉸公司仲介與被告間LINE對話擷
05 圖等件在卷可稽（見本院卷第16至34頁），且為被告所不爭
06 執，是此部分事實首堪認定。原告主張被告上開行為違反系
07 爭契約之約定，應加倍返還定金10萬元予原告吳牧臻，並應
08 給付違約金75萬元予原告富鉸公司等情，則為被告所否認，
09 並以前詞置辯。是本件所應審酌者厥為：(一)系爭契約條款是
10 否因違反消費者保護法第11條之1規定而無效？(二)系爭契約
11 第10條第2項第1款約定是否因違反消費者保護法第12條第1
12 項、第2項第2款、第3款規定而無效？(三)如系爭契約條款均
13 為有效，原告富鉸公司得請求被告賠償之金額為何？(四)原告
14 吳牧臻是否得援引系爭契約第8條第4款約定請求被告加倍返
15 還定金10萬元？茲分述如下：

16 (一)系爭契約條款未違反消費者保護法有關契約審閱期之約定，
17 應屬有效：

- 18 1.企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之
19 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
20 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
21 約之內容，消保法第11條之1第1項、第2項分別定有明文。
22 揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型
23 化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消
24 費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期
25 間」之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決意
26 旨參照）。是倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已充分
27 明瞭，而無違上開保障消費者知的權利之立法目的，縱企業
28 經營者所給予之審閱期間與契約上所載審閱期間不符，然考
29 量雙方締約之過程、目的，並以誠信原則予以衡量，倘已盡
30 對消費者訂約前之契約權益保障，應認對該定型化契約之效
31 力不生影響，方符契約雙方間權利義務之公平正義。

- 01 2.依證人即原告富鉸公司仲介林裕展具結證稱：系爭契約上有
02 審閱期，我有跟被告說我們這邊有找到買方，買方說不用看
03 房就可以直接跟被告購買系爭不動產，我也有跟被告說審閱
04 期有3日，但被告因為個人有急用就說不用等3日，此外我也
05 有跟被告說明系爭契約有關審閱期、凶宅、滲漏水等重要部
06 分。被告並沒有跟我們提到他有跟中信房屋簽專任委託，我
07 們也有跟被告說如果簽專任委託書的話房屋就只能給我們
08 賣，如果給他人賣，我們會要求賠償。當天晚上簽約時就約
09 定要隔天來公司簽正式買賣契約，但隔天被告電話不接消
10 失，聯絡上後才告知他去中信那邊簽約等語(見本院卷第184
11 至189頁)，核與證人即原告富鉸公司仲介邱禾杰具結證稱：
12 114年4月20日即簽系爭契約當天，下午我先去看系爭不動
13 產，我的習慣是先問有無給他人專任委託，被告說連一般委
14 託都沒有。我有跟被告說明專任委託跟一般委託的不同，如
15 果被告有給他人專任委託的話我們就不會碰這個案子，是被
16 告說沒有所以林裕展才會再跟被告接洽，簽約當下有我、被
17 告、林裕展跟老闆娘在場，被告說他很急要趕快把系爭不動
18 產出售，我們也有跟被告提到系爭契約有審閱期，後續在被告
19 勾選系爭委託書下方欄位時我們也有特別告知如果後來不
20 賣的話要雙倍賠償買方給的斡旋金，當天晚上原本約好隔天
21 要簽約，但被告就消失，聯絡上被告還是一直隱瞞，最後才
22 坦承系爭不動產已經賣掉了等語(見本院卷第140至141頁)
23 大致相符，可徵原告富鉸公司之員工林裕展、邱禾杰均有就
24 契約審閱期、專任委託等事項再三向被告告知、確認，被告
25 表示急於出售願意放棄審閱期，是被告於簽立系爭契約前應
26 就系爭契約之重要條款內容有相當程度之理解，亦應能區分
27 一般委託銷售與專任委託銷售之差異，而出於自願放棄審閱
28 期間。
- 29 3.被告抗辯其與原告富鉸公司簽約前有告知已先與中信房屋簽
30 約乙事，然原告富鉸公司仍未就可能違反專任銷售契約之法
31 律效果為完善之告知等情，此除與前開證詞相有扞格外，復

參諸原告提出林裕展與被告之LINE對話紀錄擷圖，被告向林裕展稱：「大哥 真的不好意思 我隱瞞了一些事情 我中信那邊已經簽買賣了...」（見本院卷第24頁），益彰被告與原告富鉸公司簽立系爭契約前，並未在原告富鉸公司仲介之詢問下，事先告知其曾向中信房屋成立其他有關係爭不動產之委託銷售契約，否則何需表示自己隱瞞了一些事情等語，可見被告所辯並無可採。且被告與中信房屋所簽訂之契約亦為專任委託銷售契約書，有該契約書附卷可按（見本院卷第104至110頁），其上亦有3日審閱期間之約定，且關於專任銷售、仲介覓得符合承購條件之買方後賣方違約不賣需支付違約金等約定，與系爭契約如出一轍，衡情被告應已從中信房屋之契約上及中信房屋之仲介大致瞭解專任委託銷售契約之權利義務。又被告與中信房屋之專任委託銷售契約書是在114年4月20日簽訂，約定於當日由被告攜回審閱，委託銷售期間自114年4月23日開始，然依被告在中信房屋仲介下與買主簽立之不動產買賣契約書（見本院卷第144至152頁），是在114年4月21日簽約，可見被告實際上也沒有達到審閱期間就中信房屋仲介下將系爭不動產出售，足見被告確實有放棄審閱期間之意，被告主張系爭契約未賦予其合理審閱期間，違反消費者保護法第11條之1規定，系爭契約條款對其不生效力云云，並非可取。

(二)系爭契約第10條第2項第1款約定並未違反消費者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定：

- 1.按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。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消費者保護法第12條定有明文。
- 2.被告雖抗辯系爭契約第10條第2項第1款約定均為原告富鉸公司與不特定多數消費者訂立同類契約，所預先擬定之契約條

款，而屬定型化契約，已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象、以及就其他重要事項議約之自由，喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨，違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效等語。惟查，被告既已在原告富鉸公司仲介林裕展、邱禾杰為重要事項告知之前提下，親自簽署系爭委託書，堪認被告應已同意系爭委託書所載之買賣條件，況該報酬比例與我國不動產交易實務之行情比較並無明顯過高，且被告係在原告富鉸公司尋得買方即原告吳牧臻並收取議價保證金後始簽署系爭委託書，足認被告已同意以該金額出售，買賣雙方之意思表示均已甚為明確，若被告不同意買賣契約立即成立生效或另有其他要求，自應告知原告富鉸公司其不同意交易價格或欲再行商議後訂約，然而被告同時亦會承擔原告吳牧臻隨時可能取回斡旋金及撤回購買之意思表示之風險，此應為交易雙方所明知，而在被告明確同意出售之情形下，本應依系爭契約之約定給付服務報酬，亦無不公平可言。則系爭契約系爭契約第10條第2項第1款約定，實難認有何違反誠信原則或顯失公平或其他消費者保護法第12條所定情形，被告此部分抗辯難謂可採。

3. 至被告固辯稱係林裕展將系爭委託書夾雜於系爭契約供被告簽名，否認系爭委託書之形式真正等語，然被告係經原告富鉸公司仲介說明後簽署系爭委託書乙情，業經證人邱禾杰具結證稱：我有買方想買，問我1250萬元可否買到，現場被告叫我含家具去跟買方談1300萬元，買方不肯，當時我已經有收買方10萬元斡旋金，也有給被告看系爭委託書，被告就同意1250萬元賣，系爭委託書需要賣方勾選同意依系爭委託書內容出售才成立，被告勾選之前我們有特別告知系爭委託書上面有一行小字，之後如果不賣要雙倍賠償買方給的斡旋金等語（見本院卷第191頁），衡以原告富鉸公司於簽立系爭契約書時即可約定隔日簽立買賣契約，證人邱禾杰證稱已經有買方想買並收取斡旋金，有給被告看系爭委託書等語應可採信，足見被告確係在對於系爭委託書內容有相當程度理解

之前提下簽名，且勾選欄位亦為被告所親自填寫無訛，是被告之抗辯洵屬無據，併予敘明。

(三)被告應給付原告富鉸公司違約金75萬元：

- 1.按委託銷售期間內，委託人就委託標的不得有自行出售之行為，亦不得委託不動產經紀業或第三人為出售、出租或其他類似行為；委託人如違反第6條第1項約定，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金。並應一次付予受託人，此觀系爭契約第6條第1項、第10條第2項即明。被告於系爭契約有效期間委託第三方即中信房屋銷售系爭不動產，並於114年4月21日將系爭不動產出售予訴外人林承翔乙節，有不動產買賣契約書影本在卷可稽（見本院卷第144至152頁），是被告於委託原告銷售期間內，另由第三人居間銷售系爭房地，依上開條款約定，仍視為原告完成仲介義務，被告仍應支付同契約第10條第2項之違約金。
- 2.當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。故法院於判斷損害賠償總額預定性之違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準。
- 3.經查，系爭契約未特別就原告得另外請求被告損害賠償為約定，堪認上開違約金性質為損害賠償預定性違約金。而審酌本件系爭專任銷售契約第10條第2項已約明被告違反約定委由第三人銷售，應視為原告已完成仲介義務並支付違約金，則考量原告富鉸公司於受被告委託後，隨即由仲介至系爭不動產現場勘查並積極尋找買方，並於簽立系爭契約當天即尋得買方即原告吳牧臻，更於當天即約妥買賣雙方簽妥系爭委託書，足認原告富鉸公司確有支出相當之人力、車資等費用，亦耗費許多聯絡成本，且事實上已經達成被告交付之任

務。

4.本院審酌原告富鉸公司於簽立系爭契約後即積極尋找買方，並於當天尋得買方即原告吳牧臻欲承購系爭不動產，並經買賣雙方於系爭委託書約定實際簽約日期後，被告始毀約不願出售系爭不動產，致使原告富鉸公司徒耗人力、時間成本卻未能完成交易，確實受有非輕之經濟及信用上之損害，再參以被告既為具有一般智識程度之人，於締約前已自行評估、衡量自己履約之意願、經濟能力等因素後，始與原告富鉸公司訂立系爭契約，依私法自治、契約自由原則，自應尊重兩造之約定，再審酌被告於明知系爭契約已於114年4月20日成立生效之情形下，仍執意於隔日即114年4月21日與中信房屋居間仲介之買家另外簽訂買賣契約乙情，堪認本件違約金之約定適當，尚毋庸酌減，是原告請求被告依租約第10條第2項約定，賠償違約金75萬元（計算式：1250萬元*0.06=75萬），應屬合理。

(四)被告應給付原告吳牧臻10萬元：

- 1.按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明文。又系爭契約第8條第4項本文亦約定：「買賣契約已有效成立後，如因可歸責於委託人之事由，致無法完成買賣者，委託人應加倍返還買方已支付之定金。」（見本院卷第18頁）。是本件系爭契約如係因可歸責於被告之事由，致無法完成買賣時，被告即需向買方加倍返還定金10萬元，堪認系爭契約第8條第4項約定具有第三人利益契約之性質，依上開法條規定，原告吳牧臻雖為系爭契約以外之第三人，仍對被告有加倍返還定金之直接請求權。
- 2.依證人即原告富鉸公司之仲介邱禾杰於本院具結證稱：被告簽系爭契約後，我就到原告吳牧臻家附近找原告吳牧臻，因為原告吳牧臻之前已經有看過與系爭不動產同社區的房子，格局都一樣，所以她就直接說要買系爭不動產，並以現金方

01 式交付議價保證金10萬元給我等語（見本院卷第195頁），
02 可知原告吳牧臻於114年4月20日簽立系爭委託書時，即已將
03 定金即議價保證金10萬元交付予邱禾杰，而被告於簽立系爭
04 契約及系爭委託書後又將系爭不動產出賣予他人，則系爭契
05 約之無法履行顯係可歸責於被告，依上說明，原告吳牧臻自
06 得依系爭契約第8條第4項約定，請求被告加倍返還定金10萬
07 元。

08 (五)至被告雖抗辯證人林裕展、邱禾杰為原告富鉸公司之股東及
09 員工，所為證詞不足採信云云。惟證人為不可代替之證據方
10 法，如果確係在場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱
11 令證人與當事人有親屬、親戚或其他利害關係，其證言即非
12 不可採信。而林裕展、邱禾杰固具原告富鉸公司之股東及員
13 工身分，然其等於被告簽立系爭契約及系爭委託書時既均在
14 場親身見聞經過，核與系爭系爭委託書上受託人經紀人員欄
15 所載亦屬相符（見本院卷第22頁），且其等之證詞與系爭契
16 約、系爭委託書及林裕展與被告間LINE對話記錄互核相符，
17 亦無事證可認林裕展、邱禾杰有何甘冒偽證風險刻意為不實
18 證述之動機，參諸上開說明，不能僅因其與原告富鉸公司間
19 存有投資、僱傭關係，即認其證言不可採信，是被告抗辯並
20 非可採，併予敘明。

21 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
23 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
24 類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
26 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
27 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
28 法第229條第2項、第233條第1項及第203條，分別定有明
29 文。本件原告對被告因系爭契約所生之債權，核屬無確定期
30 限之給付，本件既經原告提起民事訴訟，起訴狀繕本於114
31 年7月15日送達被告（見本院卷第54頁），被告迄未給付，

01 依前揭規定，被告即應於收受起訴狀繕本後負遲延責任。是
02 原告請求自起訴狀繕本送達翌日即114年7月16日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

04 五、綜上所述，原告富鉸公司依系爭契約第10條第2項前段約
05 定、原告吳牧臻依系爭契約第8條第4項約定，分別請求如主
06 文第1項、第2項所示金額及均自114年7月16日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

08 六、兩造均陳明願供擔保，分別為假執行及免為假執行之聲請，
09 核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項
10 規定，各酌定相當擔保金額准許之。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
12 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
13 列，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

15 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

16 民事第五庭 法 官 王奕勛

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
19 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日

21 書記官 簡芳敏