

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第494號

原告 遠見房屋股份有限公司

法定代理人 林新偉

訴訟代理人 李啓瑋

被告 許峻豪

訴訟代理人 蔡其龍律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於114年10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54萬3,200元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔91%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣18萬2,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣54萬3,200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113年8月20日委託伊居間仲介其所有之嘉義縣○○鎮○○○街00號房屋及坐落基地（下稱系爭房地），簽立成屋專任委託銷售契約書（下稱系爭專任銷售契約），委託銷售價格為新臺幣(下同)1,488萬元，並於第6條約定被告不得自行銷售或委託第三方居間仲介，委託銷售期間為當日至同年11月19日。嗣被告自行銷售或另行委託訴外人峰禾不動產經紀有限公司(下稱峰禾公司)居間仲介，並於同年10月29日與訴外人即買方陳煌仁成立買賣契約，違反上開約定，依系爭專任銷售契約第9條第1項約定，視為伊完成委託銷售義務，被告應支付以銷售總價4%計算之違約金59萬5,200元。爰依系爭專任銷售契約第9條第1項之約定，提

01 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告59萬5,200
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：兩造簽立系爭專任銷售契約時，原告未提供合理
05 審閱期間，故該契約第6條、第9條第1項規定不構成契約內
06 容。伊雖於113年10月29日經由峰禾公司與陳煌仁簽立定金
07 單，然係受峰禾公司施行詐術所為，不可歸責於伊。又伊未
08 收受定金，未與陳煌仁成立買賣契約，且簽立買賣契約日期
09 為同年12月1日，不在兩造約定專任委託銷售期間內。再
10 者，原告應證明受有損害方得請求違約金，且該約定過高應
11 予酌減，並依成交金額1,358萬元為基準計算違約金等語，
12 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
13 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、被告於113年8月20日委託原告居間仲介其所有系爭房地，當
15 日簽立系爭專任銷售契約，委託銷售價格為1,488萬元，委
16 託銷售期間為當日至同年11月19日。被告於同年10月29日與
17 陳煌仁簽立定金收款憑證等事實，為兩造所不爭執(見本院
18 卷第244頁)，首堪認定為真正。原告主張被告違反系爭專任
19 銷售契約之約定，為被告以前詞置辯，茲就爭點論述如下：

20 (一)系爭專任銷售契約第6條、第9條第1項約定為兩造契約之內
21 容。

22 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
23 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
24 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
25 約之內容，消保法第11條之1第1項、第2項分別定有明文。
26 揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型
27 化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消
28 費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期
29 間」之法律效果(最高法院103年度台上字第2038號判決意
30 旨參照)。是倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已充分
31 明瞭，而無違上開保障消費者知的權利之立法目的，縱企業

01 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
02 量雙方締約之過程、目的，並以誠信原則予以衡量，倘已盡
03 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
04 力不生影響，方符契約雙方間權利義務之公平正義。

05 2. 依證人即本件仲介陳素玉證稱：被告母親於111年間有間房
06 屋授權被告出賣，被告經由他人找到我銷售，但因為還有委
07 託其他仲介出售跟自行出售，所以是簽立一般委託銷售契
08 約。過程中我多次詢問是否有改成專任委託銷售的可能，但
09 都還是維持一般委託銷售。在113年1月間，我成功銷售上開
10 房屋，被告口頭告訴我有一間預售屋(即系爭房地)也要給我
11 銷售，我跟他說之前都是一般委託銷售契約，如果要給我
12 賣，希望可以簽立專任委託銷售契約，因為系爭房地在嘉
13 義，投入的行銷和人力會和一般委託銷售契約不同，被告有
14 同意等語(見本院卷第397頁)，可徵被告於簽立系爭契約前
15 已有其他不動產委賣經驗，對於一般委託銷售與專任委託銷
16 售之不同當有概念。

17 3. 陳素玉與被告於113年8月20日簽約時，有導讀系爭專任銷售
18 契約條款予被告，就該契約第6條第1項委託人義務特別說明
19 會投入較多人力、成本，所以簽立專任委託契約，且如果被
20 告自己賣或是給同業出售，要給付服務費給陳素玉，被告均
21 無異議。又因先前已經確立要簽立專任委託銷售契約，故陳
22 素玉當日找被告就直接簽約，並告知被告審閱期為三日，如
23 果簽立後有任何疑問或要反悔，可以在三日內聯絡，被告也
24 表示沒有問題就直接簽約，且在三日內亦無任何反應等節，
25 亦經陳素玉證述明確(見本院卷第398頁)；被告於113年9月5
26 日還告知陳素玉有朋友介紹其他仲介，但被告表明已經保留
27 給原告專簽乙情，亦有被告與陳素玉Line對話紀錄可憑(見
28 本院卷第377頁)，綜上各節，益彰被告於簽立專任委託銷售
29 契約前，已經知悉該契約之意涵，而同意與原告成立專任委
30 託銷售契約，陳素玉於簽約時亦有解釋契約各條款意涵予被
31 告了解，並給予被告實質三日審閱期間，足供被告相當合理

01 期間審閱、瞭解、評估契約條款，且被告亦未於簽立後相當
02 期日為爭執，而係繼續使用原告提供之人力、資源銷售系爭
03 房地。從而，被告主張系爭專任銷售契約未賦予其合理審閱
04 期間，違反消費者保護法第11條之1規定，該違約罰則條款
05 對其不生效力云云，並非可取。

06 (二)被告委託峰禾公司銷售行為違反系爭專任銷售契約之約定，
07 應賠償原告違約金54萬3,200元。

- 08 1.委託人不得自行銷售或委託第三人居間仲介；委託人如有於
09 委託期間內，自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第
10 三方仲介銷售者，視為受託人已完成委託銷售義務，委託人
11 仍應一次支付受託人銷售總價4%之違約金，此觀系爭專任
12 銷售契約第6條第1項、第9條即明。原告主張被告於系爭委
13 託銷售期間曾委託第三方銷售乙節，為被告所不爭執(見本
14 院卷第394至395頁)，是被告於委託原告銷售期間內，另由
15 第三人居間銷售系爭房地，則依上開條款約定，仍視為原告
16 完成仲介義務，被告仍應支付同契約第9條第1項之違約金。
- 17 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
18 作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總
19 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
20 害。故法院於判斷損害賠償總額預定性之違約金是否相當，
21 須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，
22 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
23 益為衡量之標準。
- 24 3.考諸系爭專任銷售契約未特別就原告得另外請求被告損害賠
25 償為約定，堪認上開違約金性質為損害賠償預定性違約金。
26 而審酌本件系爭專任銷售契約第9條第1項已約明被告違反約
27 定委由第三人銷售，應視為原告已完成仲介義務而支付報
28 酬，則考量原告居間本件系爭房地銷售所得之利潤，即為成
29 交總價之4%服務報酬；原告於委託期間至系爭房地現場布
30 置並帶看數十組客人，支出人力、車資、廣告等費用，為陳
31 素玉證述在卷(見本院卷第398至399頁)，並有原告整理支出

01 明細表、現場照片可佐(見本院卷第125至165頁)；不動產經
02 紀業或經紀人員經營仲介業務服務報酬額度，應依內政部規
03 定不動產經紀業報酬計收標準計收，即向買賣或租賃之一方
04 或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金
05 6%或一個半月之租金，亦有內政部不動產委託銷售契約書
06 範本之簽約注意事項可憑(見本院卷第109頁)；被告於明知
07 尚有專任委託銷售契約存在情形下，仍自行委任第三人居間
08 仲介之違約情形等，並參酌社會經濟狀況與一般客觀事實，
09 認本件原告請求被告賠償以銷售總價4%計算之違約金，應
10 屬合理。

11 4.復以兩造均同意系爭專任銷售契約之銷售總價以1,358萬元
12 計算(見本院卷第244頁)，被告應賠償之違約金為54萬3,200
13 元(計算式： $13,580,000 \times 4\% = 543,200$)。是原告請求被告
14 給付違約金54萬3,200元部分，應為可採，所逾部分，則無
15 可取。

16 5.至被告雖抗辯原告於爭點整理程序後，方主張被告另行委託
17 他人銷售之違約事由，故已受拘束而不得再為主張。惟考諸
18 於第一次言詞辯論程序時，被告否認有另行委託他人銷售之
19 情形(見本院卷第172頁)，而原告亦非法律專業人士，尚欠
20 將客觀違約事實精準涵攝該當何種違約事由之能力。且被告
21 係於爭點整理程序後表明不爭執有委託他人銷售之事實(見
22 本院卷第387頁)，兼衡審酌該違約事由未無故延滯整體訴訟
23 程序，且兩造已就該部分充分進行攻防，堪認上開部分亦為
24 本院審理範圍，附此說明。

25 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
26 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
27 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
28 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
29 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
30 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
31 段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付

01 遲延利息。

02 四、綜上所述，原告依系爭專任銷售契約第9條第1項之約定，請
03 求被告給付54萬3,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日即114
04 年2月22日起（見本院卷第61頁），至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之
06 請求，則無理由，應予駁回。

07 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
08 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
09 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
10 駁回。

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

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

16 民事第二庭 法官 鍾宇媽

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 114 年 11 月 6 日

21 書記官 林錦源