

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第653號

原告 眾城開發有限公司

法定代理人 鄭光喆

訴訟代理人 鄭謙瀚律師

被告 劉才詮

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣160,400元，及自民國114年3月8日起至清償日止，按年息百分之5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47，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣160,400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112年4月15日專任委託原告居間銷售坐落臺中市○○區鎮○段00地號土地及其地上建物之預售屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路0號11樓之1，下稱系爭不動產），兩造於翌日簽訂預售屋專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），委託售價為新臺幣（下同）998萬元，委託期間自112年4月15日起至112年6月30日止，並約定委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者，被告仍應支付委託銷售價額4%之服務報酬。嗣原告於系爭專任契約存續期間，居間媒介多組買方分別於112年4月16日出價810萬元，於112年5月17日出價新臺幣（下同）850萬元之資訊予被告，惟因被告以出價過低而未能成交。詎被告於112年6月2日未經原告同意，自行將系爭不動產以802萬元出售予第三人，依上開約定，被告於專任

01 委託期間自行出售系爭不動產，視為原告已完成仲介之義
02 務，被告仍應支付約定服務報酬總額予原告，爰依系爭專任
03 契約第11條第1項第1款約定，請求以買家出價最高總價850
04 萬元之4%服務報酬即34萬元作為被告應給付之服務報酬總
05 額等語。並聲明：被告應給付原告34萬元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保
07 請准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭專任契約乃定型化契約，然原告未給予被告
09 3日之契約審閱期，簽約當日，原告員工林哲誼是拿出空白
10 契約書讓被告簽署，亦未朗讀或逐條解釋契約內容，故系爭
11 專任契約違反清費者保護法第11條之1規定應屬無效。又被
12 告於112年5月23日經林哲誼同意將系爭專任契約之專任委託
13 變更為一般委託後，始自行與第三人協議系爭不動產買賣，
14 林哲誼當時並未要求被告給付4%服務報酬。又原告於專任
15 委託期間提供之買方出價資訊，並未收取斡旋金或房屋買賣
16 款項，則買方是否確有出價850萬元已非無疑，且系爭不動
17 產實際成交價為802萬元，原告自不得以850萬元之4%請求
18 服務費報酬總額。又原告就仲介出售系爭不動產乙事，僅止
19 於買方之詢價階段，應無支出任何費用或受到損害，該違約
20 金顯然過高，應予酌減為3萬元等語，資為抗辯。並聲明：
21 原告之訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張被告委託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自11
24 2年4月15日起至112年6月30日止，並簽訂預售屋專任委託銷
25 售契約書，被告嗣於112年6月2日與第三人以802萬元簽約出
26 售系爭不動產等情，業據提出系爭專任契約、不動產交易實
27 價查詢服務網等件（見本院卷第21至25、37頁）為證，且為
28 兩造所不爭執，應堪採信。

29 (二)依兩造所訂系爭專任契約第11條第1項第1款約定違約之處罰
30 「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義
31 務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予

01 受託人。(一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物
02 出售或另行委託第三人仲介者」。本件被告於專任委託期間
03 自行出售系爭不動產之事實，為被告所不爭執，依上揭違約
04 處罰之約定，原告主張被告自行出售系爭不動產，已屬違
05 約，可視為原告已完成仲介之義務，被告應支付服務報酬總
06 額作為違約金，即無不合。

07 (三)被告雖主張原告並未依消費者保護法第11條之1第1項規定給
08 予被告審閱期間，故依消費者保護法第11條之1第3項規定，
09 系爭專任委託契約第11條約定不構成契約之內容，被告自無
10 給付之義務等語，然為原告所否認。經查：

11 1.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
12 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
13 該條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、
14 第2項定有明文。又內政部依消費者保護法第11條之1第3項
15 之法律授權，雖訂定不動產委託銷售定型化契約之審閱期間
16 不得少於三日，惟該審閱期間條款之目的在於給予消費者充
17 分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消
18 費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，
19 以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及
20 應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是只須
21 消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可
22 認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用
23 上開規定而主張契約無效。且消費者於簽約審閱契約條款內
24 容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者
25 事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，
26 於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考
27 量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之
28 限制，基於私法自治及契約自由原則，尚無不可。

29 2.系爭專任契約係原告預定用於同類契約條款而訂定之契約，
30 性質上屬於定型化契約，固有消費者保護法第11條之1規定
31 之適用，然系爭專任契約第1頁首欄關於契約審閱期之約定

01 載明「依照內政部公告，您有三天以上契約審閱期，簽訂本
02 契約書前，您可要求攜回契約書影本進行審閱。本定型化契
03 約及其附件之審閱期限__（不得少於三日）。違反前項規定
04 者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成
05 契約內容。」，業經被告在上開審閱期欄下方之委託人簽章
06 空白處簽名，有系爭專任契約影本在卷可憑，則被告為具備
07 相當智識及社會經驗之人，當可透過審閱期欄位之文字記載
08 知悉其得主張3日之契約審閱權。

09 3.再者，證人林哲誼於本院審理時證述：「（當天給被告簽的
10 是否為實體契約？）是實體契約。簽好之後，副本留給劉才
11 詮，正本是攜回給公司秘書去做KEY IN。（當天留給劉才詮
12 的契約書副本內容，除了委託人欄位及被告簽名外，有沒有
13 其他的內容？）當下是所有資料都寫上去才給屋主簽。這些
14 資料都是寫好才給被告簽的。（你講解的時後，劉才詠有無
15 在旁邊聽？）簽委託時，我、我太太、劉才詠、劉才詮四個
16 人是在餐桌上面講解。（當時劉才詠是否有發言、提問或其
17 他相關？）當下劉才詠沒有做任何提問。（劉才詠是否有幫
18 忙講解給被告聽？）講解這部分，我印象有點模糊。但劉才
19 詠也是坐在餐桌，其實我們靠的很近，當下如果有任何異
20 議，應該可以馬上向我反應。（被告簽名之前，被告或劉才
21 詠有無要求要給她們審閱期間？）當下沒有要求審閱期，因
22 為我們有進行合約的講解，劉才詠、劉才詮應該都聽的很清
23 楚。（合約簽約之後，你與被告的聯絡是否順暢？）我跟我
24 太太及劉才詮有開LINE的群組，期間也有通電話，銷售期間
25 有買方出價或是其他仲介來詢價，我都有跟劉才詮聯絡」等
26 語（見本院卷第162至170頁）。另證人即被告之姊姊劉才詠
27 於本院審理時證述：「（請詳述如何約當天晚上簽約？當天
28 晚上幾點到、有幾個人在場？簽約當天的過程？）…，我有
29 說合約書要留下來給劉才詮本人審閱，一定要有審閱期，中
30 間我有要求兩三次，因為要填資料的時間比較久，但當天時
31 間比較晚，林哲誼就說先簽名，之後資料補齊，合約書影印

01 後再寄回給劉才詮。後面的討論，我就沒有參與，我只有中
02 間前面做引薦。（證人剛才提到處理自己的委託銷售契約
03 時，都會向客戶說明，但又提到林哲誼當下並沒有說明契約
04 的內容，為何當下沒有要求林哲誼說明，就讓被告直接
05 簽？）我剛才說了，我有要求簽名之後要將審閱的資料留下
06 來，當時林哲誼的太太懷孕在身，要填寫的資料比較多，林
07 哲誼有說請劉才詮先在簽名處簽好，剩下的資料回公司影印
08 後再寄回給劉才詮。」等語（見本院卷第157、161頁）。堪
09 認被告於簽約時，已透過證人劉才詠知悉其得主張契約審閱
10 權，及保留審閱的資料之權利，然被告仍於審閱期攔位簽
11 名，然其基於自主意識而同意放棄契約之3日審閱權利，事
12 後自不得再爭執原告未給予合理審閱期間。又本院觀林哲誼
13 與被告之LINE對話記錄（見本院卷第259至271頁），被告於
14 委託期間未爭執審閱期間，亦未曾反應有不瞭解契約條款或
15 主張契約條款之不公平處，則縱如被告所主張原告未給予合
16 理審閱期間，未於簽約當日將契約給被告攜回審閱，亦不得
17 嗣後再引用消費者保護法第11條之1第2項規定主張系爭專任
18 契約無效。

19 (四)被告另抗辯證人林哲誼於112年5月23日已同意將系爭專任契
20 約由專任委託轉為一般委託，原告不得主張被告違約等語，
21 並提出被告與林哲誼間通訊軟體LINE之訊息紀錄為證（見本
22 院卷第269至271頁）。惟查：

- 23 1.證人林哲誼於本院審理時證述：「（之後劉才詠有無因為本
24 件仲介契約再跟你接觸？）後面是劉才詮反應要將專任約成
25 一般委託時，我還有跟劉才詠聯絡。（可否說明聯絡情
26 形？）我有跟劉才詠說我不會變更一般委託。就是劉才詠有
27 來跟我講，我是直接說不會變，就只有這樣。（提示第33頁
28 第11張對話紀錄擷圖，第11張擷圖被告有提到『可否把專任
29 約改成一般約』，被告要改成一般約的原因為何？）被告當
30 時聯絡我說她有朋友想要買，所以要將專任約改成一般約。
31 （你或公司有無同意被告的請求）沒有同意被告的請求。

01 (提示第33頁第12張對話紀錄擷圖，被告在這裡提到『請問
02 轉一般約有需要什麼文件嗎?』，你回覆『我等等打給
03 你』，後來雙方有無通電話?若有，講了什麼內容?)後來
04 是公司時任的江(音譯)姓主管有電話回覆被告，針對公司立
05 場提出三點，第一點是如果被告有買方，建議被告帶買方過
06 來簽約，第二點是如果在合約委託時間內，是會有違約金的
07 問題，第三點是被告若執意要這麼做，我們有請被告7月1日
08 以後再自己去做簽約成交。(為何要等到7月1日以後?)如
09 果沒記錯，我們的委託時間是到6月底。7月1日以後成交，
10 就可以避免掉專任委託的限制。(提示第35頁第14張對話紀
11 錄擷圖，在證人傳完合約書後，被告回覆『謝謝你』，你之
12 後再問被告『確定這禮拜會換約嗎?』這裡指的『換約』是
13 何意?)我指的是確定被告的朋友會不會買，預售屋必須要
14 去建商那裡進行換約，才有辦法去做權利的轉換。(5月12
15 日證人回電給我《即被告》的時候，那天我有說我的朋友想
16 要購買，我想要換成一般約，你在電話裡面是麼回覆我
17 的?)我是回覆我要請示主管，我可以幫你《即被告》去問
18 主管能不能改。(既然我們是簽專任委託，為何你《即證人
19 林哲誼》沒有直接制止說我不能簽該契約，因為我們還在專
20 任委託期間?)若我沒記錯，你賣掉房子的時間是在5月29
21 日以後，並非在5月29日當天，所以5月29日的晚上就由公司
22 主管很明確的告知剛才我陳述的那三點，第一點是會有違約
23 的問題，第二點是請你把買方帶到公司簽約，第三點是專任
24 約的時間快到了，請你在7月1日以後自矚成交。(電話中你
25 的主管知道你有口頭承諾我可以轉一般約，是否正確?)我
26 主管不知道這件事情，我也沒有承諾你。」等語(見本院卷
27 第162至170頁)，核與證人林哲誼與證人劉才詠於112年5月
28 23日、112年5月29日之通訊軟體LINE之訊息紀錄，證人林哲
29 誼向證人劉才詠詢問：「怎麼突然要解專任」、「跟妹妹
30 (即被告)了解一下群組哪個買方是什麼狀況 如果真的是
31 朋友要買就算了!但是剛剛在群組工已經收斡旋…是什麼意

01 思我不懂」、「如果是仲介去串的狀況專任約我是不會動
02 哦」（見本院卷第355頁）之內容相符，益徵證人林哲誼證
03 述屬實，複參以被告自承出售系爭不動產須給予仲介費用即
04 802萬元之4%仲介費（見本院卷第237頁），足認被告有將
05 系爭房地另委託仲介銷售之事實，衡諸一般常情，殊難想像
06 原告或證人林哲誼會同意專任約改為一般約，放棄收取服務
07 報酬之權利，被告此部分抗辯已與客觀事證不符，委無可
08 採。

09 2.至被告另抗辯證人林哲誼是拿出空白契約書讓被告簽署云
10 云，惟查被告係有相當社會經驗之成年人，其所委託銷售之
11 不動產價值近1,000萬元，衡情對契約內容自無不重視之
12 理，況且服務報酬之約定，因攸關被告權益甚鉅，被告當無
13 可能完全不閱讀契約內容即於空白契約上簽名，被告上開所
14 辯，難認有據。

15 3.從而，原告依系爭專任契約第11條第1項第1款約定請求被告
16 給付給付服務報酬，為有理由，應予准許。

17 (五)次按系爭專任契約第5條約定「買賣成交者，受託人向委託
18 人收取服務報酬為實際成交價之百分之四（最高對得超過中
19 央主管機關之規定）。前項空白處未記載者，受託人不得向
20 委託人收取服務報酬。」。查系爭不動產係以802萬元簽約
21 出售乙節，此為兩造所不爭執，而被告既違約，此處之「實
22 際成交價」應認以被告實際出售系爭不動產之802萬元為計
23 算，本院自無反其文義逕以買方出價850萬元或原告所提幹
24 旋金契約書約定價金823萬元作為計算服務報酬之理。

25 (六)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
26 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
27 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
28 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
29 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
30 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
31 數額，民法第250條、第252條分有明文。又違約金之種類，

01 可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事
02 人間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一切事實
03 定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意
04 思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠
05 償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判要旨參
06 照）。經查：

- 07 1.系爭專任契約第11條第1項第1款係約定如賣方有違約情事，
08 即應一次全部給付，系爭專任契約第5條係約定以成交價4%
09 計算之服務報酬，堪認該約款係課與賣方違約之違約賠償，
10 而系爭專任契約並未特約該違約賠償係屬懲罰性違約金，揆
11 諸上開說明，該違約金性質上應屬損害賠償總額預定性違約
12 金。
- 13 2.又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
14 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
15 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符
16 實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決看
17 法相同）。本件被告辯稱違約金約定依實際成交價4%計算
18 仍屬過高，應予酌減3萬元云云，為原告所否認。經查，依
19 系爭專任契約第5條約定，買賣契約如成立，原告得向被告
20 收取之服務報酬數額為實際成交價4%即320,800元（802萬
21 元 \times 4%=320,800元），原告主張以買方出價850萬元或原告
22 所提斡旋金契約書約定價金823萬元計算，顯與契約約定不
23 符，已如前述。本院審酌原告雖提出第三人林志鴻願以823
24 元萬元出價購買系爭不動產之斡旋金契約書（見本院第211
25 頁）主張其已尋得買家，然其未證明於24小時內將斡旋金契
26 約書及斡旋金轉交被告，且本院亦無法自被告與證人林哲誼
27 間通訊軟體LINE之訊息紀錄為原告有轉交之認定，自難認定
28 原告已完成系爭專任契約之居間媒合，故其因被告違約而未
29 能完成居間仲介，所受損害應屬有限。又系爭不動產之委託
30 銷售期間為2.5月，自112年4月15日至被告自行與買家簽約
31 之112年6月2日止，原告為銷售系爭不動產所投入之勞費已

01 進行約49日，且委託銷售期間曾有仲介詢價，有原告提出刊
02 登之廣告宣傳單、LINE對話擷圖可參（見本院第75至85
03 頁），並考量原告雖因被告違約，省卻後續促成買賣成交所
04 需付出之人事、勞務費用，仍因被告違約引起之糾紛需付出
05 相關訴訟程序等時間、費用支出，又被告倘依約履行，原告
06 尚能取得來自買方之若干約定報酬，卻因被告片面違約而失
07 卻該利益等一切情事，認本件違約金應酌減以實際成交價80
08 2萬元之2%計算即160,400元（計算式：802萬元×2%=160,
09 400元）為適當。

10 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
16 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
17 五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有
18 明文。本件原告對被告之給付報酬債權，核屬無確定期限之
19 給付，既經原告提起本訴，起訴狀繕本於114年2月25日寄存
20 送達被告（見本院卷第55頁），被告迄未給付，自應負遲延
21 責任。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即114
22 年3月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利
23 息，自屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭專任契約第11條第1項第1款約定請求
25 被告給付160,400元，及自114年3月8日起至清償日止，按年
26 息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
27 求，為無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌
29 核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

30 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
31 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依

01 職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免為假執行之宣
02 告。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

06 法 官 林秀菊

07 以上為正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
09 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
10 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
11 繕本）。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

13 書記官 蔡伸蔚