臺灣雲林地方法院民事簡易判決

115年度六簡字第176號

原　　告　亞東不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳頌揚

訴訟代理人　湯煒皓

　　吳文華

被　　告　吳金蓮

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣73,600元，及自民國115年4月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之16，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣73,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查兩造於民國（下同）114年8月17日簽訂「買賣議價委託書」（下稱系爭委託書）及「確認書」（下稱系爭確認書），依系爭委託書第7條約定：「因本契約而生之消費訴訟，雙方同意以不動產所在地之法院為第一審管轄法院」（本院卷第14頁），復依系爭委託書所記載之議價標的物，為門牌號碼雲林縣○○鎮○○路00號9樓之6房屋（下稱系爭標的物），足認兩造已合意由本院管轄。又本件訴訟亦非屬專屬管轄之訴訟，是本院依前揭規定，對本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

三、法院之判斷：

㈠本件原告主張兩造於114年8月17日簽訂系爭委託書暨確認書，約定由原告就系爭標的物與出賣人進行居間議價，被告並交付斡旋金新臺幣（下同）20,000元，嗣經原告所屬業務人員與系爭標的物之出賣人商議後，出賣人於114年8月20日同意出售系爭標的物等情，業據原告提出系爭委託書暨確認書為證（本院卷第13-14頁），被告亦不爭執系爭委託書暨確認書上之被告簽名為真正（本院卷第82頁），堪認原告上開之主張為真實。

㈡本件原告復主張被告遲於114年8月21日始向原告表示拒絕買受系爭標的物，被告具有可歸責之事由，依系爭確認書第2條約定，請求被告賠償依系爭標的物成交價格7,360,000元之6%計算之違約金即441,600元（計算式：7,360,000元×6%＝441,600元）等語，則為被告所否認，並以被告於114年8月19日已表示拒絕買受系爭標的物，且本件違反消費者保護法（下稱消保法）第11條至第17條及民法第247條之1之規定等語置辯，是本件爭點厥為：1.系爭委託書暨確認書有無違反消保法第11條至第17條及民法第247條之1之規定？2.原告主張被告違約，請求之被告賠償違約金441,600元，有無理由？經查：

1.系爭委託書暨確認書有無違反消保法第11條至第17條及民法第247條之1之規定？

⑴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1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，消保法第11條之1第1、3項固有明文。復按行政院消費者保護委員會公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，並規定契約審閱期間不得少於3

日，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。惟消費者已有充分了解之機會，復以個別磋商條款而合意放棄其審閱期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，消費者自不得再主張享有合理審閱權。

⑵經查，本院審閱系爭委託書之內容，固可見「契約審閱權」項下以定型化約款約定：「□本定型化契約及其附件經委託人攜回審閱__日（審閱期間不得少於三日。違反本條規定者，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）」，惟兩造另於該約款下方勾選，並以手寫填載「☑其他約定：放棄審閱期3日」，且有被告簽名等情，足認兩造係以個別磋商條款取代定型化約款，本院審酌兩造簽訂系爭委託書暨確認書當時，被告係為爭取系爭標的物之交易機會或其他因素等考量，而自願放棄合理審閱期間，自不得於事後再援引前開消保法規定，主張部分條款無效或不構成契約內容。且系爭委託書約款共計10條，系爭確認書約款共計7條，均為一式三聯，篇幅非多且字體大小適中，被告於114年8月17日攜回收執聯後亦得隨時查閱相關條款，而被告自始均未曾向原告反映系爭委託書暨確認書之各項約款有何顯失公平之處，自難認被告有因放棄審閱期間而不知其權利義務之情事。況觀諸兩造簽訂之系爭委託契約書，可知系爭委託契約書之議價標的、議價保證金、買方購買總價額、議價期間欄均為空白，係以手寫方式填寫日期並特別約定金額，並由被告親自簽名，均係兩造磋商後合意決定，此部分非屬定型化契約條款，是以，本件被告抗辯本件違反消保法第11條至第17條及民法第247條之1之規定云云，本院礙難採認。

2.原告主張被告違約，應賠償違約金441,600元，有無理由？

⑴按系爭確認書第2條第2款約定略以：「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之貳計算的服務費用予受託人，並於簽定不動產買賣契約書之同時一次支付。惟：2.因可歸責於委

託人之事由而解除買賣契約者，委託人應給付依實際成交價百分之六計算之違約金予受託人。」復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文規定甚明。經查，原告主張兩造簽訂系爭委託書暨確認書後，原告所屬業務人員於114年8月20日取得系爭標的物出賣人之同意，而被告遲於114年8月21日始告知拒絕買受系爭標的物等情，有系爭委託書暨確認書、原告所屬業務人員與被告間之通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷第97-115頁）附卷可證。對此，被告雖辯稱其於114年8月19日已向原告表示拒絕買受系爭標的物等語，惟未就此對己有利之事實積極舉證證明以實其說，本院自難對此為有利於被告之認定。準此，本件被告所提出之要約條件，經原告居間議價，並已得系爭標的物出賣人之承諾後，被告始表示撤回要約等情，應堪可認定。從而，本件原告主張被告所為具有可歸責之事由，依前揭系爭確認書第2條第2款約定，請求被告依系爭標的物實際成交價格6%計算之違約金，於法固屬有據。

⑵惟按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，以職權酌減至相當之數額，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院107年度台上字第1607號民事判決意旨參照）。而法院依民法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予以酌減時，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；關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定外，應以填補債權人所受損害及所失利益，有民法第216條第1項參照，故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。本院爰審酌系爭確認書第2條第2款約定並未載明違約金之性質為懲罰性違約金，自應認該條約定屬損害賠償總額預定性質之違約金，是依前開規定及說明，本院自得審認

相關事證後，依民法第252條規定予以酌減。本院復審酌本件被告固有違約情事，已如前述，惟原告並未提出證據證明其因被告之違約行為，而實際受有如請求金額之損害。又本件原告之居間仲介因被告違約行為而未完成，原告後續自無須再進行相關之簽約及履約等作業事項，亦因此減少後續之人事成本、勞務費用等開銷，並參酌系爭確認書第2條第2款約定本件服務費用係以購屋總價額之2%計算，然於本件未能完成居間仲介之情形下，若仍令原告取得成交價格6%計算之違約金，則顯失公允。準此，本院審酌上開情節，認定本件之違約金應酌減為系爭標的物成交價格之1%為適當，是原告請求被告應給付違約金於73,600元（計算式：7,360,000元×1%＝73,600元）範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

㈢末按給付無確定期限者，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；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告依系爭確認書第2條約定，訴請被告清償違約金債權，其給付核屬無確定期限，而本件民事起訴狀繕本係於115年4月23日送達被告住居所，有本院送達證書附卷足憑（本院卷第33頁），依前揭規定，被告應自送達翌日即115年4月24日起負遲延責任。準此，原告請求被告給付前開本院准許之金額，及自115年4月24日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭委託書暨確認書之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示金額，及自115年4月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　24　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　廖千慧