臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1201號

原　　告　萌之邑有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝淑鳳

訴訟代理人　李季錦律師

被　　告　高陳秀美

　　高水恩

　　曾永發

訴訟代理人　曾獻賜律師

　　王婷儀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及被告高陳秀美、高水恩分別自民國一百零九年七月三十一日起，被告曾永發自民國一百零九年八月十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣叁拾叁萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年4月9日與原告簽訂土地專任委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書，委託原告銷售臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地，嗣臺南市○○區○○○段0000地號土地先行出售予訴外人顏得安，被告遂予原告另就其餘之土地即臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000地號等4筆土地（下稱系爭土地），簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），於系爭契

約書第17條約定「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」，經原告覓得訴外人張同銘願以新臺幣（下同）7,270萬元購買，扣除土地增值稅後，已符合被告每坪實拿48,000元之要求，原告之營業員鄭栢宇（原名趙栢宇）旋以通訊軟體Line、電話、訊息及存證信函等方式聯繫被告準備簽約，惟被告均置之不理，被告顯已違反系爭契約書第3條第3項、第8條第2項之約定，爰依系爭契約書第10條第1項第3款之約定，視為受託人已完成仲介之義務，應給付違約金而提起本件訴訟等語。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於簽訂系爭契約書時，並無第17條之約定，原告所提出之系爭契約書第17條記載「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」等文字，係原告嗣後擅自填入，因此原告通知有買家願意以7,270萬元購買之條件，顯未達系爭契約書第2條所約定之7,950萬元，被告自無違約不賣之情事；再者，系爭契約書第6條第5款約定原告有將買賣交易之重要資訊即時告知被告之義務，而本件原告並未遵守此一約定，顯已違約在先。此外，系爭契約書第10條第1項定有違約之處罰，然細繹該項約定，均僅規範委託人即被告方之義務，對於受託人即原告方之義務規範均付之闕如，系爭契約書之約定，顯然片面加重被告之違約罰則，並免除或減輕預定契約條款之原告責任，對被告顯失公平，該約定應屬無效。縱本件被告有違約，原告請求之違約金亦有過高等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠臺南市新營區王公廟段23地號土地面積為135 平方公尺（等同40.84 坪，小數點第三位以下四捨五入，下同）、同段23-1地號土地面積408 平方公尺（等同123.42坪）、同段23-3地號土地面積為549 平方公尺（等同166.07坪）、同段23-4地

號土地面積為2590平方公尺（等同783.48坪）、同段23-5地號土地面積為1471平方公尺（等同444.98坪）。

㈡被告於109年4月9日與原告簽訂土地專任委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書，委託原告銷售臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地，該銷售契約書之第2條有記載委託銷售總價為8,885萬元、第17條（其他約定事項）則顯示為空白（見本院卷第177頁至第181頁）。另被告亦就上開土地與原告簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，其中記載：「...純土地買賣（租賃）台南市（縣）新營區（鄉鎮市○○○○段地號為23、23-1、23-3、23-4、23-5之土地茲因實際考慮與必要，雙方一致同意修正原委託契約書事項如下：一、委託銷售（出租）底價為新台幣捌仟肆佰陸拾壹萬元整，底價至委託銷售（出租）價格間，受託人均可依市場狀況廣告銷售...」（見本院卷第183頁），且前揭銷售契約書、變更同意書均有記載原告之負責人為謝淑鳳，經紀人員為趙柏宇。嗣被告高水恩及曾永發與買方即訴外人顏得安於109年6月10日就臺南市○○區○○○段0000地號土地簽訂土地買賣契約書，以買賣價金總額900萬元，經加入利息25元，及扣減仲介服務費321,944 元、土地增值稅657,299元、履約保證費5,400 元、地政士費用及代支費18,827元，出賣人實收7,996,555元成交（見本院卷第217頁）。

㈢被告與原告簽訂系爭契約書，委託原告銷售系爭土地，記載簽約日期為109年6月10日，系爭契約書第2 條約定「委託銷售總價為新臺幣柒仟玖佰伍拾萬元整。…」、第3條約定「（委託銷售期間）一、委託銷售期間自民國109年6月10日起至109年6月30日止……」、第4條約定「（服務報酬）一、買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆…」、第6條約定「（受託人之義務）…五、如買方簽立「要約書」，受託人應於二十四小時

內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。…」（見本院卷第65頁至第71頁）

㈣就交易系爭土地之土地增值稅為5,845,310元。

四、兩造爭執事項：

㈠兩造有無以口頭或以系爭銷售契約書第17條約定「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」？

㈡原告有無違反系爭契約第6條第5款關於即時通報之受託人義務？

㈢原告主張被告違反系爭契約書第3條第3項、第8條第2項，依第10條第1項第3款約定，請求被告給付違約金100萬元，有無理由？系爭銷售契約第10條第1項有無違反民法第247 條之1規定，對被告而言顯失公平，而有無效之情事？

五、得心證之理由：

㈠兩造確有以系爭契約書第17條約定「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」，其理由析述如下：

1.原告所提出之系爭契約書第17條記載有「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」之文字（見本院卷第71頁），為被告所否認，被告並以於系爭契約書簽名時，並無該等文字，且於第17條約定旁之受託人簽章欄顯示為空白，可論推該等文字係原告擅自填入等語置辯。惟按當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條定有明文，而此契約成立，除法有明定之要式行為外，並無一定要以文字或書面為之，要屬當然。

2.經查，證人鄭栢宇於本院時具結證稱：伊在原告公司擔任仲介，本件被告委託原告出售臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5 筆土地係由伊負責，一開始原告是與被告簽訂一般委託，後來有買方出現，所以於109年4月9日即與被告簽訂專任委託，並於土地專任委託銷售契約書中第2條之委託銷售總價約訂為8,885萬元，此價格是所謂的廣告

價，另與被告簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書約定底價為8,461萬元，此即所謂之銷售底價，只要買方有出價達到這個價錢，就可以直接成交。但後來買方只有需要臺南市○○區○○○段0000地號土地，因此經被告同意先出售該筆土地，再就系爭土地另為出售，但因原本的專任委託銷售契約書係針對5筆土地，因此需要另外簽訂契約才能收受其他買方的斡旋，所以兩造就在臺南市○○區○○○段0000地號土地簽訂買賣契約書當日，另外就系爭土地簽訂專任委託銷售契約書，但因為簽約當天時間較為緊急，漏未攜帶銷售/出租契約內容變更同意書及公司章，所以原告之老闆才會在徵得被告同意之後，將「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」等文字填入契約中，以達到與契約內容變更同意書之效果，而關於地主每坪實拿48,000元之要求，於被告一開始委託原告銷售土地時即有強調，且於銷售23-3地號土地時，被告確實每坪也實拿48,000萬元等語明確（見本院卷第337頁至第350頁），互核兩造就臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5 筆土地所簽訂之契約，確實區分為銷售總價之8,885萬元及底價之8,461萬元等2種價格，且為兩造所不爭執，顯見證人鄭栢宇證述一般受託銷售房地有區分廣告價與底價之慣例，應屬可信，則其證稱因簽訂臺南市○○區○○○段0000地號土地當日，同時就系爭土地另訂契約時，因漏未攜帶契約內容變更同意書，始在徵得被告同意下，填入系爭契約書第17條其他約定事項欄中，以達約定底價之效果，非屬全然無據。

3.證人張同銘於本院時具結證稱：伊在鋼鐵公司擔任總經理，因為公司要擴廠，所以需要找土地，恰巧看到廣告之牌子就與仲介聯繫，原本公司考量只想買面積比較大的土地，但是被告堅持系爭土地要一起出售，且伊以為稅賦是各自負擔，但是仲介（即鄭栢宇及原告之老闆）說被告堅持每坪要實拿48,000元，所以才會有3次出價，分別是6,963萬元、7,085萬

元、7,270萬元，也就是經過與仲介討論，將被告想實拿的金額加上稅賦，最後才會決定出價7,270萬元，但因為原本應該買賣雙方各自負擔的稅賦，均改由公司負擔，因此伊才會與仲介討論是否降低仲介費用，從原本買賣價金之2%變更為只收100萬元等語綦詳（見本院卷第351頁至第357頁），是證人張同銘既有自原告處得知被告出售系爭土地每坪需實拿48,000元且不負擔稅賦之訊息，足認兩造間應有就「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」有所約定；參以，證人即被告高陳秀美、高水恩之子高紀清於本院時亦具結證稱：伊母親有跟鄭栢宇、原告提及每坪實拿48,000元，少一毛都不行，也就是假如對方出價低於這各價錢就不用談，就不會出賣，所謂每坪實拿48,000 元就是扣除稅賦和服務費後的價錢。而這樣的說法是早在一開始被告委託原告銷售臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地時就已經提及，因此臺南市○○區○○○段0000地號土地先為出售時，被告每坪確實有拿超過48,000元，所以在系爭土地出售時，鄭栢宇有提出以每坪實拿48,000元做為基礎試算後之金額，因此才會同意在契約上填寫金額7,950萬元並簽約等語（見本院卷第358頁至第364頁），益徵被告於委託原告銷售土地之初，即有要求每坪需實拿48,000元之底限，因此原告於系爭契約書第17條填載「地主實拿每坪4萬8千元，不負擔其他稅費、服務費」等文字，確係為被告之真意並為系爭契約書之一部，兩造自均受該約定之拘束，堪以認定。

4.至系爭契約書第17條旁之「委託人簽章」處，被告固未簽名（見本院卷第71頁），就此證人鄭栢宇解釋稱：因為簽約當日很混亂，當時代書在簽23-3地號土地，所以伊這邊在簽系爭土地之委託銷售契約書過於混亂，所以疏忽等語（見本院卷第346頁），並非全然不可盡信，且觀之系爭契約書第17條所約定之文字，本院既已認定乃係兩造所約定之真意，則

依該條之記載係「本事項未經受託人於簽章欄用公司章印者無效」，而非未經委託人簽章者無效，因此該約定縱未經被告簽名於旁，亦不影響其拘束兩造之效力。

㈡原告並無違反系爭契約第6條第5款關於即時通報之受託人義務，理由論述如下：

1.按系爭契約書第6條第5款約定，如買方簽立「要約書」，受託人應於24小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留，但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

2.被告固主張原告接受張同銘之買賣議價委託書及確認書後，未及時轉知被告，有違反系爭契約書第6條第5款之約定云云。經查，證人鄭栢宇於本院時具結證述：張同銘每次出價，伊都有親自去被告之蘭花園跟他們報告，因為被告要3人都在場，才能跟他們說，並且換算成每坪單價供被告參考等語（見本院卷第342頁至第343頁、第345頁），佐以證人張同銘於本院時具結證稱：因為伊很急迫，所以歷次出價，仲介2、3天內就會回覆等語（見本院卷第356頁），可認原告之營業員鄭栢宇於接受張同銘之議價通知後，既可於2、3天內迅速回覆張同銘關於被告是否願意出賣之訊息，則其勢必於接獲張同銘之出價要約後，旋即向被告報告，執此實難認原告有何違反系爭契約書第6條第5款約定之情事；況且，依原告所提出鄭栢宇與被告間之通訊軟體Line對話紀錄以觀（見本院卷第187頁），鄭栢宇確有數次以文字聯繫與被告曾永發於蘭花園碰面，且曾傳送張同銘之買賣議價委託書之相片，並表示張同銘之出價以達被告委託價格之訊息予被告曾永發，益徵證人鄭栢宇所稱會至蘭花園將張同銘出價之資訊轉知被告一節非虛，而可採信。

㈢系爭銷售契約第10條第1項並無違反民法第247條之1規定，對被告顯失公平，而有無效之情事，從而原告主張被告違反系爭契約書第3條第3項、第8條第2項，依第10條第1項第3款約定，請求被告給付違約金100萬元，為有理由。茲析述如

下：

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第1款定有明文。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度台上字第2017號判決參照）。經查，被告與原告簽訂系爭契約書前，即以同樣之定型化契約就臺南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地為簽署，有該2份土地專任委託銷售契約書存卷可參（見本院卷第65頁至第71頁、第177頁至第180頁），實難認被告有何所不及知或無變更磋商之餘地；又系爭契約書之內容係被告委由原告銷售其所有之系爭土地，因此系爭契約對於原告而言，因居間而獲得報酬乃係依此契約所生之主要權利義務，稽之系爭契約書第10條之規定，係分別就委託人於委託其間內，自行將房地出售、出租或由第三人介紹或其他類似之銷售行為（系爭契約書第10條第1項第1款參照）、委託人與受委託人覓得之買方私下成交（系爭契約書第10條第1項第2款參照）、委託人於委託其間，當受託人已覓得符合底價之買方時，委託人不配合簽認要約書或議價委託書等相關契約（即系爭契約書第5條第6項之規定），或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者（系爭契約書第10條第1項第3款參照）及受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託其間或屆滿後3個月內，委託人逕與該客戶或其配偶二親等內之親屬成交者（系爭契約書第10條第1項第4款參照）之行為者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售總價之6%作為違約金。細繹該等規定均係規範委託人之

行為已嚴重害及系爭契約書之受託人之主要權利，因此系爭契約書以委託人若有上開行為視為受託人已完成仲介，委託人需支付違約金一節，亦難認該等規定有何顯失公平之虞，是系爭銷售契約第10條第1項並無違反民法第247條之1規定，而有無效之情事。

2.按委託期滿前，如已成交，或受託人已將覓得符合底價之買方訊息通知受託人時，本契約有關雙方應盡義務之約定，並不因委託期滿而失其效力；買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，並約定由委託人指定由住商總部簽約中心合作之特約地政士，辦理所有權移轉登記及相關手續；委託人於委託其間，當受託人已覓得符合底價之賣方時，委託人拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，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，並應全額一次付予受託人，系爭契約書第3條第3款、第8條第2項、第10條第1項第3款分別定有明文。查原告覓得張同銘願以7,270萬元出價，有買賣議價委託書在卷可查（見本院卷第73頁），並經證人張同銘於本院時證述明確（見本院卷第353頁），而此金額扣除系爭土地之土地增值稅5,845,310元後，以系爭土地面積達1392.72坪（記算式：40.84坪＋123.42坪＋783.48坪＋444.98坪＝1392.72坪）計算，在被告不負擔其他稅費、服務費之情況下，被告每坪可實拿48,003元【計算式：（7,270萬元－5,845,310元）÷1392.72＝48,003元，元以下四捨五入】，顯已達被告之底價，嗣被告經原告通知後，拒絕與原告依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，依上揭約定，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付原告以委託銷售總價6%計算之違約金。至被告雖以張同銘就系爭土地出價之金額7,270萬元並未達系爭契約書所約定7,950萬元云云，惟證人高紀清於本院時證稱：該7,950萬元係有加上仲介費、土地增

值稅，所以伊認知之7,950萬元是有包含其他費用，所以扣除後實拿會低於該數額等語（見本院卷第364頁），是原告所覓得之張同銘出價金額形式上雖不符合系爭契約書所約定7,950萬元之廣告價，惟該7,950萬元係在未扣除服務費及其他稅賦之情況下所計算而成，因此依系爭契約書第17條被告不負擔其他稅費、服務費之約定下，以張同銘所出價之7,270萬元，確已符合被告之底價無訛，被告就此部分之主張難以採為對其有利之認定。

3.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條固有明定；惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照）。查被告拒絕與原告已覓得符合其底價之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付原告以委託銷售總價6%計算之違約金，是原告依約本可請求4,362,000元（計算式：7,270萬元×6%＝4,362,

000元），但於本件中僅請求100萬元等情以觀，本院審酌倘系爭土地倘以7,270萬元成交，則原告可自張同銘處取得服務費100萬元，此有買賣議價委託書存卷可參（見本院卷第73頁），並經證人張同銘證述綦詳（見本院卷第353頁），是原告以其所未收取之100萬元服務費作為本件請求違約金之基礎，尚屬適當，亦符合基於契約自由及契約嚴守之精神，法院自應予以尊重。此外，被告復未能舉出其他證據，證明原告所主張或兩造所約定之違約金額有過高而顯失公平之虞。從而，被告請求本院依民法第252條規定，將違約金酌減，即無足採。

六、綜上所述，原告依系爭契約書第10條第1項第3款之約定，請求被告給付100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即被告高陳秀美、高水恩自109年7月31日起（繕本均於109年7月30日送達；送達證書見本院卷第153頁、第155頁）、被告曾永發自109年8月14日（繕本109年8月3日寄存送達，同年月月13日生送達效力；送達證書見本院卷第157頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰依民事訴訟法第390 條第2 項及第392 條第2 項規定酌定相當之擔保金額分別宣告之。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

民事第五庭　　法　官　施志遠

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審

裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　李慈容