

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第297號

原告 普慶不動產有限公司

代表人 王勵玲

訴訟代理人 謝凱傑律師

楊聖文律師

許哲嘉律師

被告 陳婷媛

訴訟代理人 李耿誠律師

傅敏臻律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國110年11月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國109年10月12日以專任委託銷售
契約，委託原告出售門牌為臺南市○○區○○路0段000巷0
00弄00號之房地，委託銷售期間為109年10月13日至110年1
月31日，委託銷售價額為新臺幣（下同）11,800,000元，並
以委託銷售變更契約內容同意書設定底價同為11,800,000
元，並約定「開價即為底價，由消費者出價後與屋主協商售
價意願。」嗣後又以銷售變更契約內容同意書提高底價為1
1,880,000元，並修改約定為「開價與底價皆相同，俟買方
出價後，若未達底價，需與屋主協商售價意願。」。原告自
受託後，即開始佈置廣告與發送DM，所屬經紀人員依客戶
（約26組）指定時間親自前往現場介紹，積極推銷該筆受託
物件。嗣後於109年10月24日覓得買方以買賣議價委託書給
付議價保證金50,000元，並出價11,880,000元承購被告委託

之標的。原告隨即通知被告依約出面簽訂買賣議價書並簽訂不動產買賣契約書，惟被告拒絕出面履行契約義務。原告又於109年11月3日以臺南安南郵局第334號存證信函通知被告出面，被告仍置若罔聞。期間被告更向臺南市政府提起申訴，誣指原告違反經紀業義務，全然無視自身違約之事實。被告既以專任委託契約委託原告出售系爭房地，即應依約履行其相關義務，原告既已覓得出價達底價之買方，被告即應依專任委託銷售契約第6條第8項之約定「委託期間內若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約」辦理。現系爭房地買賣契約無法簽訂，緣於被告拒絕履約所致。然原告早已尋得買方，且買方之出價已達被告之委託底價，原告已完成其仲介之義務，原告寄發存證信函通知被告出面履約，被告仍拒絕依約履行。故依專任委託銷售契約第11條第1項第3款，自應負違約之損害賠償責任。原告請求被告應依專任委託銷售契約第11條第1項第3款之約定，賠償原告712,800元（計算式：11,880,000×6%=712,800元），自屬依法有據。並聲明：被告應給付原告712,800元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。訴訟費用由被告負擔。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之陳述及答辯：系爭委託書之契約審閱權欄中載明：契約審閱期間至少3日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容等語。被告係於109年10月12日當日簽訂系爭委託書，事先並未攜回契約書審閱，原告並未提供3日以上之期間供被告審閱契約全部條款內容，且由原告營業員邱士軒於系爭委託書之契約審閱權欄中書寫「已詳閱契約書內容，本人不行使審閱權。」並使用被告之印章，其並未向被告解釋系爭委託書之內容及違約之處罰，依上開說明，原告仍應舉證證明被告於簽約「前」有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與原告成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間，否則被告依消費者保護法得主張系

01 爭委託書之系爭違約條款，不構成契約之內容。系爭委託書
02 第6條第8項、第11條第1項第3款固有約定：「委託人之義務
03 八、委託期間內若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人
04 應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。」、「違約之
05 處罰一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲
06 介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六
07 計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第
08 六條第八項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂
09 不動產買賣契約書者」，惟細繹上開約定內容可知，倘原告
10 與介紹對象協議以系爭委託書之委託條件成立買賣契約，被
11 告不得拒絕，否則即應給付違約金，顯然壓縮被告是否與
12 原告報告之訂約對象締約之自由。是系爭委託書第6條第8
13 項、第11條第1項第3款約定排除民法568條第1項規定（成立
14 始得請求報酬），實與居間契約之立法意旨矛盾，違反消費
15 者保護法第12條第2項第2款規定。又被告簽訂系爭委託書之
16 目的，乃透過原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有
17 利條件始決定是否出售系爭不動產。倘原告可不論磋商結果
18 是否為符合被告之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇
19 接受或給付服務費，致被告無取捨權利，原告亦無盡善良管
20 理人義務為磋商之必要，要難達成系爭委託契約目的，亦與
21 消費者保護法第12條第2項第3款規定有悖，依前揭判決意
22 旨，系爭違約條款因而無效。系爭契約關於違約金之約定，
23 性質應屬損害賠償預定性之違約金。損害賠償制度乃針對可
24 歸責於債務人之債務不履行所生之填補制度，為使損害易於
25 填補之損害賠償預定性之違約金，仍需具備「可歸責」於債
26 務人之要件。然系爭契約之意旨係為使被告取得較有利條件
27 始決定是否出售不動產，是以被告應保有最終議約權利，不
28 得逕以買方出價已達底價而要求被告應簽署買賣契約，是以
29 兩造無法履行系爭契約非可歸責於被告，原告自不得請求損
30 害賠償。況原告實際並未受有損害，主張損害賠償於法無
31 據。又內政部公告之不動產委託銷售契約書範本第10條規定

「如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第五條原約定服務報酬之半數」，縱認原告受有損害而得主張違約金，亦不得超過兩造原約定服務報酬之半數，是以被告請求違約金712,800元洵屬過高，應予酌減。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願提供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張前情，並提出專任委託銷售契約書、契約內容變更同意書、存證信函、通訊軟體LINE對話紀錄、實價登記查詢資料、確認書暨買賣議價委託書、錄音光碟暨譯文等件為證(補字卷第23-30頁；訴字卷第51-100、113、155-162、181-183、199、201、205、207頁)。被告否認原告之主張，並以前詞為辯。是本件爭點在於，系爭委託銷售契約書之約款是否違反消費者保護法？原告是否已完成覓得買方之受託事務？原告請求被告給付系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款之違約金，是否有理？

(二)系爭委託銷售契約書之約款是否違反消費者保護法？

1.被告主張原告應舉證被告已充分了解系爭委託銷售契約之條款，否則其內違約條款不構成契約內容等語，惟：

(1)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其中第1條第1項規定不動產委託銷售定型

01 化契約審閱期間不得少於3日，違反該規定者，該條款不
02 構成契約內容。惟上開規定之立法理由在於維護消費者知
03 的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契
04 約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條
05 之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期
06 間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先
07 審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而
08 於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他
09 考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權
10 利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。
11 且於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者
12 隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經
13 過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝
14 奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公
15 平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該
16 契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。消費
17 者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約
18 條款因違反審閱期而排除契約條款之適用。

19 (2)觀諸該委託銷售契約書之首頁抬頭下方即明確記載「已詳
20 閱契約書內容，本人不行使審閱權(被告印文)」等語，並
21 已勾選之(補字卷第23頁)。被告對於前開記載上之被告印
22 文真正不爭執(訴字卷第105頁)，則應認被告已確認詳閱
23 契約書內容等語之涵義後而認可之，此為該文書存在之證
24 明意義；乃被告並非毫無智識之人，其既願意在該文書記
25 載上認證之，解釋上應認其文書內涵亦屬真正。被告主張
26 應由原告舉證上情，實係由被告請求原告舉證被告自己已
27 認屬真實內涵之事，實屬悖理，並無理由。而參諸前揭說
28 明，審閱期間之規定，並非被告不能拋棄者，則被告自願
29 拋棄審閱期間，並已敘明詳閱契約書內容，自無從依上揭
30 消費者保護法之規定，主張該契約之違約條款不構成契約
31 內容。

01 2.又被告主張系爭委託銷售契約第11條第1項第3款約定，違反
02 消費者保護法第12條第2項規定等語，惟：

03 (1)按消費者保護法第12條規定：「定型化契約中之條款違反
04 誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之
05 條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等
06 互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之
07 立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受
08 條款之限制，致契約之目的難以達成者。」至於何謂違反
09 平等互惠原則，消費者保護法施行細則第14條列有下列4
10 款可供參考：(1)當事人間之給付與對待給付顯不相當者；
11 (2)消費者應負擔非其所能控制之危險者；(3)消費者違約
12 時，應負擔顯不相當之賠償責任者；(4)其他顯有不利於消
13 費者之情形者。故定型化契約條款是否顯失公平，應斟酌
14 契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣是否合
15 於上開情事綜合判斷之。

16 (2)系爭委託銷售契約書第6條第8項約定：「委託期間內若受
17 託人已見得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書
18 或議價委託書等相關契約。」、第11條第1項第3款前段約
19 定：「違約之處罰一委託人如有下列情形之一者，視為受
20 託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷
21 售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託
22 人：(三)委託人違反第六條第八項之義務」。依此，系爭委
23 託銷售契約書第6條第8項乃在規範受託人覓得買方時，委
24 託人之簽立要約書或議價委託書之義務，該契約書第11條
25 第1項3款前段則在規範違反此義務之法律效果。考其意
26 旨，在於受託人覓得買方後，給予受託人已經付出之勞力
27 時間費用的評價；倘委託人於受託人覓得買方後，未能配
28 合後續程序，將使受託人已付出之成本流於徒然，是該契
29 約書第11條第1項第3款前段，即在衡平此可能之風險或損
30 失之違約金機制。

31 (3)基此，該契約書第11條第1項第3款前段約定，乃係以原告

之仲介居間尚未完成為前提，其法律效果非關居間報酬之約定，而係屬契約義務違反之違約金約定，因此尚無違反民法第568條第1項之問題，自無排除任意規定之立法意旨以致與之相矛盾的情形。又該違約金之約定，既在衡平委託人與受託人間之利益狀態，其存在立意並無不允之處，而其金額雖係以委託銷售總價百分之6計算，但民法規範中，違約金本有過高酌減之機制(民法第252條)，個案上仍可透過契約當事人之攻防、舉證、辯論而酌定合理的違約金金額。因此，該違約金約定尚無顯不相當、顯失公平及不能控制風險的問題。是系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款前段尚無違反消費者保護法第12條第2項之問題(至於該款後段「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。」非在本件原告主張之範圍，自非本判決審理標的)。

(三)原告是否已完成覓得買方之受託事務?原告請求系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款之違約金是否有據?

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。即解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。另按文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即

01 文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有
02 證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上
03 證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，
04 固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷之。但形式上之證
05 據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第357條規定決定
06 之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人
07 證其真正。

08 2.原告主張其已覓得符合底價之買方，被告違反系爭委託銷售
09 契約書第6條第8項，應依該契約書第11條第1項第3款前段給
10 付為違約金等情，並提出上揭證據相佐。被告對於原告已覓
11 得買方及其提出之原證六、八買賣議價委託書之形式上真正
12 均有爭執(訴字卷第170、220、221頁)，自應由原告就此有
13 利事項負舉證之責。按系爭委託銷售契約書第6條第8項約
14 定：「委託期間內若受託人已見得符合底價之買方時，委託
15 人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。」、第7條
16 第5項約定：「如買方簽立『要約書』，受託人應於二十四
17 日小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因
18 委託人之事由致無法送達者，不在此限。」、第8條第3項約
19 定「買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，於委託人簽認
20 同意出售時，買賣契約即為有效成立。議價保證金同時轉為
21 購屋定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議
22 價之權利。」、第11條第1項第3款前段約定：「違約之處罰
23 一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義
24 務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之
25 違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第六條第
26 八項之義務。」依上約定之文義及體系架構可知，系爭銷售
27 委託契約所設定之流程，係由原告覓得買方後，先由買方簽
28 立要約書，由原告將該買方要約書交予被告，此時被告有兩
29 種選擇，其一是尚不同意出售，並簽立要約書或議價委託書
30 (依契約法原理，此時買賣雙方仍在議價階段，買賣契約尚
31 未成立)，其二是同意出售(依契約法原理，此時買賣雙方已

就價金、標的物意思表示一致，買賣契約已成立)；而被告在同意出售之前，均有權利可以撤回議價。

3.基此，原告引用之系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款前段之違約金債權發生要件，必須原告已覓得符合底價之買方，由買方簽立要約書後，原告須在24小時內將該要約書交予被告，而被告未配合簽立要約書或議價委託書，始有違約金之發生。原告提舉之上開證據，其中通訊軟體LINE對話紀錄雖可證明其覓尋買方之過程，但此與前述之違約金債權之發生要件尚屬有間。另原告提出之確認書暨買賣議價委託書(訴字卷第199-203頁)，被告否認其形式上真正，依前揭規定，原告應舉證以實之；原告雖於本院言詞辯論時提出該文書之原本(訴字卷第191頁)，但此僅能確認其影本與原本相符之情形，尚不能證明該文書之真正。此外，原告就此並未提出其他足可證明該文書之真正的證據，自無從據以認為原告已有覓得買方之事實。至原告提出之錄音光碟暨譯文，然與原告對話者為訴外人張東明，並非被告，而張東明並非契約當事人，亦非就系爭委託銷售關係的被告代理人，難以其陳述為據而對被告發生效力。再者，原告自陳係於109年10月30日至賣方住處所得之錄音，此與原告主張之買方簽立議價委託書之109年10月24日，顯已逾24小時內之時間甚鉅，無法認定原告確有遵期依照該契約書第7條第5項提出買方要約書之事實(實則，原告亦尚未舉證證明買方議價委託書之真正)。是依原告提舉之證明，均無法證明已具備系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款前段之違約金債權發生之要件。則原告依該約定，請求被告給付違約金，並無理由。

(四)綜上，原告援引系爭委託銷售契約書第11條第1項第3款前段而聲明請求如上，並無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失附麗，應併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提出之證據資料，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決

01 如主文。

02 中 華 民 國 110 年 12 月 2 日

03 民事第一庭 法 官 盧亨龍

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
07 審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 12 月 6 日

09 書記官 謝婷婷