

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第154號

上訴人 陳明士

被上訴人 全家福房屋仲介有限公司

法定代理人 謝彧森

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國112年4月25日本院柳營簡易庭112年度營簡字第148號第一審判決提起上訴，本院於民國112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣2,319元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國110年1月26日簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭專任銷售契約），約定上訴人將其所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）專任委託被上訴人居間銷售，委託期間自110年3月1日起至110年9月30日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）225萬元。嗣兩造於111年11月7日簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，約定委託銷售期間延長至112年3月30日止，並調整委託銷售底價為220萬元。被上訴人為居間仲介銷售系爭土地，已尋得買方即訴外人陳錢錦霞願以220萬元承買，於111年11月9日與陳錢錦霞簽訂確認書、買賣議價委託書，且經上訴人於同日在買賣議價委託書上親自簽名同意以該價格出售，上訴人負有履行系爭專任銷售契約第5條第6項之義務，然上訴人未依約於111年11月11日與陳錢錦霞簽訂書面買賣契約，被上訴人於111年11月12日寄發存證信函，通知上訴人於111年11月17日簽訂書面買賣契約，上訴人仍未到場，被上訴人致電上訴人，上訴人拒不配合，惡意違約，影響被上訴人聲譽，依系爭專任銷售契約第10條第1項第3款之約定，

01 上訴人應給付被上訴人按系爭土地委託銷售總價百分之6計
02 算之違約金，上訴人僅請求按百分之5計算之違約金，並無
03 過高之情事等語。

04 二、上訴人則以：上訴人已於111年11月10日、111年11月11日撥
05 打電話給系爭專任銷售契約經紀人員蘇子洋，告知終止系爭
06 專任銷售契約，上訴人未違反系爭專任銷售契約，無須負違
07 約責任，況系爭專任銷售契約第5條第6項為定型化契約條
08 款，形同要求上訴人在被上訴人覓得符合底價之買方時，即
09 負有簽立買賣契約之義務或責任，顯係加重上訴人之責任，
10 及限制上訴人行使權利，對上訴人顯失公平，依民法第247
11 條之1規定，該約定應屬無效；縱上訴人應給付違約金，惟
12 系爭土地終究未售出，上訴人未取得買賣價金，被上訴人請
13 求違約金達11萬元，實屬過高，應酌減至3萬元始為適當等
14 語，資為抗辯。

15 三、原審判決被上訴人全部勝訴（即上訴人應給付被上訴人11萬
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月21日起至清償日
17 止，按年息百分之5計算之利息，併為假執行之宣告），上訴
18 人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部
19 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
20 人答辯聲明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項（本院卷66-67、92-93頁）

22 (一)上訴人於110年1月26日與被上訴人簽訂系爭專任銷售契約，
23 約定將其所有系爭土地專任委託被上訴人居間銷售，委託銷
24 售總價為225萬元，委託期間自110年3月1日起至110年9月30
25 日止。

26 (二)兩造於111年11月7日簽訂委託銷售契約內容變更同意書(調
27 卷第23頁)，變更委託銷售總價為220萬元，委託期間延長至
28 112年11月30日止，並手寫記載「服務費4%，買賣代書費各
29 半，此價格總價貳佰貳拾萬元到111年11月30日，賣方需整
30 地、鑑界給買方」等文字。

31 (三)訴外人陳錢錦霞向被上訴人表明願以220萬元購買系爭土地

01 之意願，並簽署買賣議價委託書及給付議價保證金3萬元予
02 被上訴人，經被上訴人通知上訴人，上訴人於111年11月9日
03 在該買賣議價委託書上簽名同意出售，並同意將議價保證金
04 暫由被上訴人代為保管。

05 (四)兩造原約定於111年11月11日前往被上訴人處簽訂不動產買
06 賣契約書，惟上訴人於111年11月10日上午11點54分、111年
07 11月11日上午10點27分撥打電話給被上訴人員工蘇子洋告知
08 上訴人不願出售系爭土地。

09 (五)被上訴人於111年11月12日寄發佳里郵局第192號存證信函予
10 上訴人，催請上訴人於111年11月17日上午9時至被上訴人處
11 與買方辦理簽約相關手續，上訴人於111年11月24日收受該
12 存證信函。

13 (六)上訴人於111年11月10日上午11點54分、111年11月11日上午
14 10點27分撥打電話給被上訴人員工蘇子洋(即系爭委託銷售
15 契約之經紀人員)。

16 五、本院之判斷：

17 (一)被上訴人已依約定完成仲介之義務，得請求上訴人給付違約
18 金：

19 1.上訴人於110年1月26日與被上訴人簽訂系爭專任銷售契約，
20 約定委託被上訴人居間銷售系爭土地，委託銷售總價為225
21 萬元，委託期間自110年3月1日起至110年9月30日止。嗣兩
22 造於111年11月7日簽訂委託銷售契約內容變更同意書，變更
23 委託銷售總價為220萬元，委託期間延長至112年11月30日
24 止，並以手寫記載「服務費4%，買賣代書費各半，此價格
25 總價貳佰貳拾萬元到111年11月30日，賣方需整地、鑑界給
26 買方」；訴外人陳錢錦霞向被上訴人表明願以220萬元購買
27 系爭土地之意願，並於111年11月9日簽署確認書及買賣議價
28 委託書，且給付議價保證金3萬元予被上訴人，經被上訴人
29 通知上訴人，上訴人於111年11月9日在買賣議價委託書上簽
30 名同意出售，並同意將議價保證金暫由被上訴人代為保管等
31 情，為兩造所不爭執(不爭執事項(一)(二)(三))，並有系爭專任銷

01 售契約、委託銷售契約內容變更同意書、確認書及買賣議價
02 委託書在卷可憑(原審調解卷第17-19、23、25頁)，是上訴
03 人委任被上訴人專任居間銷售期間延長至112年11月30日，
04 委任銷售價格變更為220萬元，被上訴人在約定委任銷售期
05 間，業已覓得買方願以上訴人委任銷售價格220萬元承買系
06 爭土地，且買方已於111年11月9日簽署確認書、買賣議價委
07 託書，並已給付議價保證金3萬元，上訴人則於111年11月9
08 日在買賣議價委託書上簽名同意出售，並同意將議價保證金
09 暫由被上訴人代為保管之事實，堪可認定。

10 2.依系爭專任銷售契約第8條第1項約定：「委託人簽認買方之
11 買賣議價委託書(或要約書)，或買方簽認買賣定金收款憑證
12 時，委託人同意授權受託人得代委託人與買方約定簽訂不動
13 產買賣契約書之時間地點。」；第8條2項約定：「買賣雙方
14 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
15 行簽訂『不動產買賣契約書』，並約定☑由受託人指定住商
16 總部簽約中心推薦之地政士，辦理所有權移轉登記及相關手
17 續。」，可知上訴人已同意授權被上訴人得代上訴人與買方
18 約定簽訂不動產買賣契約書之時間、地點，是兩造既已約定
19 於111年11月11日前往被上訴人處簽訂不動產買賣契約書
20 (不爭執事項(四))，上訴人自負有依約定時間與買方簽訂不
21 動產買賣契約書之義務。

22 3.上訴人於111年11月10日上午11點54分、111年11月11日上午
23 10點27分撥打電話給被上訴人員工蘇子洋告知上訴人不願出
24 售系爭土地(不爭執事項(四))，且據證人蘇子洋到庭具結證
25 稱：我是系爭專任銷售契約承辦人員，找到買方後，我就告
26 訴上訴人，並讓上訴人親自簽訂買賣議價委託書，我有與上
27 訴人約定簽約的日期及時間，但上訴人卻一改再改，最後就
28 打這兩通電話跟我說不賣了等語(本院卷第64-65頁)，由此
29 堪認，被上訴人覓得願以委託銷售總價之買方陳錢錦霞後，
30 已通知上訴人於111年11月11日前來簽訂不動產買賣契約
31 書，然上訴人於111年11月10日、11日表示拒絕簽立不動產

買賣契約之事實。

4.依系爭專任銷售契約第10條第1項第3款約定：「委託人違反第5條第6項之義務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，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百分之6計算之違約金，並應全額一次付予委託人」，上訴人既負有依被上訴人與買方約定之時間前來簽訂不動產買賣契約書之義務，卻拒絕履行，依前開約定，即應視為被上訴人已完成仲介之義務，被上訴人自得請求上訴人給付違約金。

(二)被上訴人請求之違約金額並無過高：

1.被上訴人依據系爭專任銷售契約第10條第1項第3款之約定（該條款係約定按委託銷售總價百分之6計算之違約金），請求按系爭土地委託銷售總價（即220萬元）百分之5計算之違約金11萬元（計算式：220萬元 $\times$ 5%=11萬元），本院審酌被上訴人為居間銷售系爭土地，須投入相當時間、人事行銷費用與成本，投入市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤，始能覓得合於委託條件之買方，惟上訴人於約定之簽訂不動產買賣契約書期日，拒絕履行簽約之義務，如上訴人與買方簽訂不動產買賣契約書，依系爭專任銷售契約第4條第1項及變更同意書之約定，被上訴人得向上訴人收取按實際成交價百分之4計算之服務報酬；另依陳錢錦霞與被上訴人簽訂之確認書約定議價成功，被上訴人得取得總價百分之1計算之服務費用（調解卷第25頁）；則上訴人拒絕與買方簽訂不動產買賣契約書，致被上訴人受有服務報酬及商譽損失，被上訴人請求按委託銷售總價5%計算之違約金11萬元，尚屬合理適當。

2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃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，即未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。又違約金之約定，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。本件上訴人雖主張系爭土地最終未售出，其未取得任何買賣價金，違約金應予酌減為3萬元云云。然查，上訴人為出賣系爭土地，與被上訴人簽訂系爭專任銷售契約，其經濟地位及議約能力未必劣於被上訴人，應可認定系爭專任銷售契約係上訴人本於自由意識及平等地位自主決定締結，上訴人既未舉證證明依委託銷售總價5%計算之違約金，與被上訴人所受損害間，有何相差懸殊過高之不合理情事，則其本諸自由意識及平等地位而簽訂系爭專任銷售契約，自應受系爭專任銷售契約之拘束，倘認上訴人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將其不履行契約之不利益歸由被上訴人分攤，不僅對被上訴人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，是以上訴人抗辯違約金過高，應予酌減，並非有理。

(三)系爭專任銷售契約第5條第6項之約定，並無民法第247條之1第2、3、4款規定之情事：

- 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、加重他方當事人之責任、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利，或其他於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平

者，該部分約定無效，固為民法第247條之1所明定，惟此乃係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。上開規定所稱「按其情形顯失公平者」，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。是以定型化契約是否為無效，仍應以該約定條款是否違反誠信原則，即應斟酌契約之性質、締約目的，及是否為他方所不及知、或無磋商變更之餘地者、以及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，有無顯失公平之情形；及全部條款內容、交易習慣、及當事人間之給付與對待給付是否顯不相當者、而應負擔非當事人所能控制之危險、及違約時當事人應負擔顯不相當之賠償責任者等情事綜合判斷之，並不能以定型化契約均為無效論之，否則；將有違私法契約自治原則。因之；定型化契約如無違反上開規定之顯失公平情事者，自屬有效，當事人即應受其拘束。

2. 系爭專任銷售契約雖係由被上訴人預先擬定之定型化契約，惟核該內容用語尚屬一般人可以理解之程度，並無艱澀難懂之處，上訴人既在系爭專任銷售契約第1頁「契約審閱權」欄位勾選「☒無需三日審閱期」處親自簽名確認，此觀系爭專任銷售契約即明（見原審調解卷第17頁），顯見上訴人簽署系爭專任銷售契約時，應已明瞭知悉該契約內容，否則其應不會為此拋棄之簽署。而系爭專任銷售契約第5條第6項約定「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。」、第10條第1項第3款約定「委託人如有下列情形之一者，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百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第五條第六項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽定不動產買賣契約書者」，乃係規範受託人覓得買方時，委託人即上訴人有簽立要約書及議價委託書之義務，並規範違反此義務之法律效果。考其規範意旨，在於受託人為

01 完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成
02 立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本，支出市場
03 調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費用，
04 此觀系爭專任銷售契約第6條第3項之約定，即可查知。如任
05 令上訴人任意拒絕簽訂買賣契約，而無與買方締約之義務，
06 被上訴人不能請求服務報酬及違約金，則被上訴人所支出之
07 時間及勞務，將付諸流水，此損害將全由被上訴人一方承
08 擔，對被上訴人顯屬不公平。因之，系爭專任銷售契約上開
09 之約定，一方面可避免被上訴人所投入心力付諸流水，另一
10 方面則藉以避免上訴人圖免給付服務報酬而拒絕訂約，合理
11 分配雙方應負之責任，並無顯失公平或不當限制一方之處。
12 是以，上訴人於簽署系爭專任銷售契約時，對於該約款之法
13 律效果已為可得預測，其並未因此負擔不能控制之風險，於
14 其享有被上訴人代為尋覓買方服勞務之同時，本於契約平等
15 原則，自應依約定內容履行義務，於違反時，被上訴人自得
16 依約行使權利，且買賣雙方就標的物及價金互相同意，買賣
17 契約依法即為成立，此為法律所明定，自無所謂加重上訴人
18 責任，或使上訴人拋棄、限制其行使權利，抑或對其有重大
19 不利益之可言，核與民法第247條之1第2款、第3款、第4款
20 規定不合，應屬有效。上訴人此部分之主張，並無可採。

21 六、綜上所述，被上訴人依系爭專任銷售契約第10條第1項第3款
22 約定，請求上訴人給付違約金11萬元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日即112年1月21日(於112年1月10日寄存送達於被告住居
24 所之警察機關，依民事訴訟法第138條第2項之規定，於同年
25 月20日發生送達效力，送達證書見調解卷第39頁)起至清償
26 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審
27 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
28 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；訴訟
30 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項及第7
31 8條分別定有明文，本件上訴為無理由，第二審訴訟費用2,3

19元(包含第二審裁判費1,665元、證人日旅費654元)，應由
上訴人負擔，爰判決如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
3項、第449條第1項、第463條、第78條、第87條第1項，判
決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日
臺灣臺南地方法院民事第五庭

審判長法 官 羅郁棣

法 官 田玉芬

法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
書記官 林彥丞