

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1110號

原告 家溫馨不動產仲介有限公司

法定代理人 李家宏

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 邱素霞

訴訟代理人 郭俊銘律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國114年2月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣17,079元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告將其所有門牌號碼為臺南市○區○○○街000號之房地（下稱系爭房地）委託原告銷售，兩造並簽訂「專任委託銷售契約書」、「委託銷售/出租契約內容變更同意書」（下稱系爭契約書、內容變更同意書）。原告依約定之出賣底價新臺幣（下同）2,550萬元為被告覓得願以2,550萬元購買系爭房地之買方後，被告竟拒絕履約並來函單方面變更底價為2,600萬元，為此原告又再尋得願以2,605萬元購買系爭房地之買方，詎被告仍拒絕履約，違反系爭契約書第6條配合簽認議價委託書之義務，爰依系爭契約書第10條之約定，請求被告給付違約金1,563,000元。

(二)並聲明：

- 1.被告應給付原告1,563,000元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.訴訟費用由被告負擔。
- 3.願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)兩造於民國113年1月25日簽訂系爭契約書，約定委託銷售期
03 間自訂約日起至同年7月31日止、委託銷售價格原定為2,850
04 萬元，同日簽訂內容變更同意書，銷售底價改為2,550萬
05 元。嗣經兩造合意於同年1月28日簽訂內容變更同意書，將
06 委託銷售價格變更為2,650萬元，同年3月7日兩造簽訂內容
07 變更同意書，縮短委託銷售期間至同年4月30日。同年3月27
08 日被告再以LINE向原告公司仲介銷售人員彭文輝表示欲變更
09 銷售底價為2,600萬元，彭文輝並回覆「收到」、「非常感
10 謝」等語，故系爭房地之銷售底價業於同年3月27日經兩造
11 合意變更為2,600萬元。同年4月2日彭文輝以LINE告知已覓
12 得符合底價之買方，被告隔日到場欲簽約時發現買方僅願以
13 2,520萬元購買，原告竟要求被告同意該買賣價額，被告當
14 場拒絕，並表示調升銷售底價為2,630萬元，原告公司渠時
15 亦未為反對之表示，顯見兩造當場已合意將銷售底價變更為
16 2,630萬元。被告旋於隔日以LINE通知彭文輝前來簽訂內容
17 變更同意書，惟未獲置理，原告後於同年月18日以臺南西華
18 郵局000120號存證信函（下稱系爭存證信函）要求被告以2,
19 550萬元配合簽訂不動產買賣契約。

20 (二)同年月30日(即委託銷售期間最後一天)下午3時12分，彭文
21 輝突然通告被告稱有買方欲以2,605萬元購買系爭房地，並
22 支付5萬元斡旋金。然因原告突然通知該買方出價即要求被
23 告配合簽約，被告根本無與買方當面洽談磋商系爭房地之最
24 終買賣價額及其他買賣條件之機會，依系爭契約書第6條第9
25 項約定，被告於接獲原告通知後本有5日之猶豫期間，然原
26 告竟於系爭契約書之約定委託銷售期間最後一日之下午3時1
27 2分始突然通知被告，並要求被告配合買方出價出售系爭房
28 地，惟因該出價仍低於兩造合意變更後之底價2,630萬元，
29 被告自無配合簽約之義務，更無違反系爭契約書之約定，故
30 原告請求被告給付違約金1,563,000元為無理由。

31 (三)並聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.訴訟費用由原告負擔。

03 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
05 下：

06 (一)不爭執事項：

07 1.兩造於113年1月25日簽訂系爭契約書，約定委託銷售價格為
08 2,850萬元，專任委託銷售期間自訂約日起至同年7月31日
09 止。其中契約第6條第9項約定：「委託期間內，若受託人已
10 覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後五日
11 內，配合簽認要約書、議價委託書、或買賣契約書等相關契
12 約」。第9條前段委託人終止契約之責任約定：「本契約非
13 經雙方同意，不得單方任意變更契約…」。第10條違約之處
14 罰第2項第(一)款約定：「委託人違反第6條第9項之約定，視
15 為受託人已完成仲介義務，委託人仍應支付受託人以委託銷
16 售總價百分之6計算之違約金，應全額一次付予受託人」。

17 2.兩造於同日簽訂內容變更同意書，約定仲介服務費改為百分
18 之3；並約定委託銷售價格改為2,550萬元。

19 3.兩造於113年3月7日合意簽訂內容變更同意書，約定專任委
20 託銷售期間縮短至113年4月30日止。

21 4.被告於113年3月27日以LINE訊息：「目前到2024年4/30為
22 止：2600萬（以下不賣）」通知彭文輝，經彭文輝以「收
23 到」、「非常感謝」貼圖回復被告。

24 5.彭文輝於113年4月2日以LINE訊息：「買方約週六的時間、
25 若可以給他們一個時間」通知被告，並於隔日以LINE訊息：
26 「老闆娘晚間七點公園南路63號見、請您攜帶身分證、土
27 地、建物所有權狀、印章麻煩您了、謝謝您」通知被告。被
28 告則以LINE訊息：「你.認為百分之百成交嗎？」回覆彭文
29 輝，彭文輝續以LINE訊息：「妳最重要、一定可以」回覆被
30 告。

31 6.訴外人黃金泉（即被告配偶）於113年4月3日到場時表示願

- 01 以2,650萬元減20萬元(即2,630萬元)出售系爭房地予買方。
- 02 7.彭文輝於113年4月14日以LINE訊息：「老闆娘好：跟您回
- 03 報、今天有業務收我們這間裕信三街的幹旋，原本收2500
- 04 萬，盡全力溝通後，有拉價拉到2550萬、已達到您的底價、
- 05 恭喜您成交了！」通知被告。
- 06 8.原告於113年4月18日以系爭存證信函要求被告以2,550萬元
- 07 依約配合簽訂買賣議價委託書暨不動產買賣契約。
- 08 9.被告於113年4月25日寄發仁德太子郵局000032號存證信函記
- 09 載：「…況本人於3月27日已用LINE軟體告知底價變更為260
- 10 0萬，並經貴公司人員同意，…」予原告。
- 11 10.被告於113年5月5日將系爭房地（約定屋主實拿2,570萬，一
- 12 般買賣；服務報酬：為成交價額之百分之零）委託幸福家不
- 13 動產出售，並於113年5月15日以2,570萬元出賣予訴外人楊
- 14 凱芸。

15 (二)爭執事項：

- 16 1.系爭房地委託銷售價格2,550萬元是否再經兩造合意變更？
- 17 如是，變更後之委託銷售底價為何？
- 18 2.原告請求被告給付違約金1,563,000元及遲延利息，有無理
- 19 由？

20 四、本院得心證之理由：

- 21 (一)兩造於113年1月25日就系爭房地簽訂系爭契約書，約定委託
- 22 銷售金額為2,850萬元，並約定委託銷售期間為訂約日起至
- 23 同年7月31日止。該契約書第6條第9項約定：「委託期間
- 24 內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人
- 25 應於通知後五日內，配合簽認要約書、議價委託書、或買賣
- 26 契約書等相關契約」、第9條前段：「本契約非經雙方同
- 27 意，不得單方任意變更契約…」、第10條第2項第(一)款並如
- 28 列：「委託人違反第6條第9項之約定，視為受託人已完成仲
- 29 介義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計
- 30 算之違約金，應全額一次付予受託人」之違約金條款。兩造
- 31 於訂約同日另簽訂內容變更同意書，約定仲介服務費為百分

01 之3、銷售底價為2,550萬元。另於同年1月28日簽訂內容變
02 更同意書，約定仲介服務費為百分之3、銷售底價為2,650萬
03 元；同年3月7日兩造簽訂內容變更同意書，縮短委託銷售期
04 間至同年4月30日止。被告於同年3月27日以LINE告知彭文
05 輝：「目前到2024年4/30為止：2600萬（以下不賣）以上：
06 2%」，彭文輝回以「收到」、「非常感謝」之貼圖。彭文
07 輝另於同年4月2日以LINE通知被告：「買方約週六的時間、
08 若可以給他們一個時間」，隔日再傳送：「老闆娘晚間七點
09 公園南路63號見、請您攜帶身分證、土地、建物所有權狀、
10 印章麻煩您了、謝謝您」之訊息，被告回覆：「你.認為百
11 分之百成交嗎？」，彭文輝則回以：「妳最重要、一定可
12 以」。同年4月3日訴外人即被告配偶黃金泉到場時表示願以
13 2,650萬元減20萬元將系爭房地賣予買方，隔日被告以LINE
14 文字訊息通知彭文輝修改議價。同年月14日，彭文輝以LINE
15 訊息通知：「老闆娘好：跟您回報、今天有業務收我們這間
16 裕信三街的幹旋，原本收2500萬，盡全力溝通後，有拉價拉
17 到2550萬、已達到您的底價、恭喜您成交了！」，經被告拒
18 絕，原告公司於同年月18日以系爭存證信函要求被告以2,55
19 0萬元配合簽訂買賣議價委託書暨不動產買賣契約，被告於
20 同年月25日則以存證信函表示：「…況本人於3月27日已用L
21 INE軟體告知底價變更為2600萬，並經貴公司人員同意，
22 …」。同年月30日下午3時12分，彭文輝以LINE傳送證人詹
23 暘昀簽署之買賣議價委託書照片，並向被告表示：「這是26
24 05萬元的幹旋單，已超出你們原本的底價2550萬元，再超出
25 後來存證信函的2600萬元，現在2605萬元希望邱小姐可以履
26 行合約精神」。被告後於同年5月5日將系爭房地委託幸福家
27 不動產出售，並於同年月15日以2,570萬元出賣予訴外人楊
28 凱芸等情，有專任委託銷售契約書、買賣議價委託書、仁德
29 太子郵局000032號存證信函、委託銷售/出租契約內容變更
30 同意書、被告與彭文輝之LINE對話紀錄、系爭存證信函、東
31 區裕信三街107號成交明細、幸福不動產一般委託銷售契

約、不動產買賣契約、土地、建物所有權狀（補字卷第19-3
3頁；本院卷第29-55、69-105、113、126-127、137-148
頁）在卷可稽，且上情為兩造所不爭執，首堪認定。

(二)系爭房地委託銷售價格2,550萬元是否經兩造合意變更？如
是，變更後之委託銷售底價為何？

1.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條前段定有明文。又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條第1項、
第2項亦有明定。兩造於113年1月25日就系爭房地簽訂系爭
契約書，約定委託銷售金額為2,850萬元，同日另簽訂內容
變更同意書，約定銷售底價為2,550萬元；另於同年1月28日
簽訂內容變更同意書，約定銷售底價為2,650萬元乙情，為
兩造所不爭執，堪以認定。被告另主張已於3月27日以LINE
軟體告知原告委託銷售底價變更為2,600萬元，並經原告公
司人員彭文輝同意，另於同年4月3日預定簽約日時，當場再
經雙方合意變更銷售底價為2,630萬元等節，則為原告所否
認，依舉證責任法則，被告自應就銷售底價兩造已於3月27
日合意變更銷售底價為2,600萬元，及於同年4月3日再合意
變更為2,630萬元之有利於己事項負舉證責任。

2.原告雖否認兩造曾於113年3月27日就系爭房地委託銷售底價
合意變更為2,600萬元乙節。惟查，被告曾於113年3月27日
以LINE傳送：「目前到2024年4/30為止：2600萬（以下不
賣）以上：2%」之訊息內容予原告公司負責與被告接洽之
仲介銷售人員彭文輝，彭文輝並以「收到」、「非常感謝」
之貼圖回覆被告（本院卷第31頁），上開貼圖雖未明確表達
允諾、肯定之語，但已清楚表示收到該訊息，且無任何反對
之意思。且依證人詹暘昀於本院具結證稱：「我總共有簽2
份，第一份我是以2,550萬元付5萬元斡旋單，『後來房仲說

底價是2,600萬元，房仲說要超過2,600萬元』，後來就簽第二份用2,605萬元，所以原證4是第2份，是我簽名的」、

「第2份買賣議價委託書簽約時間應該是4月28日」等語（本院卷第194、196頁），顯見原告公司與買方接洽之仲介人員在證人詹暲昀4月28日簽下第2份買賣議價委託書（即委託議價金額為2,605萬元）當時亦清楚告知買方，賣方當時之委託銷售底價至少為2,600萬元，衡情倘兩造當時未就委託銷售底價調整為2,600萬元乙節達成合意，原告公司負責與買方接洽之仲介人員為何可以明確告知買方即證人詹暲昀系爭房地最低需以2,600萬元出價？是兩造雖未就上開2,600萬元委託銷售底價之變更另簽訂內容變更同意書，然依上開事證，足認兩造於3月27日已合意變更委託銷售底價為2,600萬元。

3. 被告另主張彭文輝通知其於113年4月3日至現場簽約時，當場表示調升銷售底價為2,630萬元，並經原告公司人員及彭文輝以「好、好（閩南語）」附和同意，兩造已再次合意變更委託銷售底價為2,630萬元云云。經查：被告主張113年4月3日簽約當日有當場表示變更委託銷售底價為2,630萬元，且經原告公司人員及彭文輝以「好、好（閩南語）」等語出言附和，並提出當日之錄音譯文（本院卷第183-189頁），然經本院詳閱被告所提出之錄音譯文內容，並無被告所主張原告公司人員在場有就變更委託銷售底價為2,630萬元時有任何附和、應允之語，故被告上開主張是否屬實，尚非無疑。再者，從被告提出其與彭文輝之LINE對話紀錄顯示，被告雖於113年4月4日傳送：「時間上方便請過來改議價」、「明天時間上可以過來改契約書再連絡麻煩你了」等訊息，彭文輝隨後曾以語音與被告通話6分28秒（本院卷第40頁），然具體對話內容為何無從知悉。直至同年月14日彭文輝始再以LINE與被告語音通話（內容不詳），隨後並以文字訊息表示：「老闆娘好：跟您回報、今天有業務收我們這間裕信三街的幹旋，原本收2500萬，盡全力溝通後，有拉價拉到2550萬、已達到您的底價、恭喜您成交了！」（本院卷第41頁），

01 被告則回復以：「彭先生，你處裡（理）2550元(漏『萬』
02 字，下同)的事情已經結束了。我叫你來議價修改價錢為298
03 0元，聯絡2次你都沒來處理，現在還在威脅我2550元賣，你
04 真是亂來」(本院卷第42頁)，復參酌上開委託銷售價格變更
05 時，兩造會以書面簽訂內容變更同意書或以LINE通知具體更
06 改委託銷售底價之金額，作為委託銷售底價變更之佐證。惟
07 就被告主張委託銷售底價於113年4月3日當場經兩造同意變
08 更為2,630萬元之部分，被告並未提出內容變更同意書或以L
09 INE通知具體更改委託銷售底價為2,630萬元之內容以實其
10 說，是被告主張兩造就委託銷售底價已於4月3日合意變更為
11 2,630萬元云云，並無證據以實其說，自難遽以採信。

12 4.綜上可知，兩造就系爭房地之委託銷售底價歷經多次變更，
13 從113年1月25日簽訂系爭契約書，原本約定委託銷售底價本
14 為2,850萬元，同日另簽訂內容變更同意書，將委託銷售底
15 價改為2,550萬元；另於同年1月28日簽訂內容變更同意書，
16 約定銷售底價為2,650萬元；嗣被告於同年3月27日以LINE軟
17 體通知原告將委託銷售底價調整為2,600萬元，並經原告公
18 司負責與被告接洽之人員彭文輝同意在案，足見兩造最終合
19 意變更之委託銷售底價為2,600萬元，應堪認定。

20 (三)原告請求被告給付違約金1,563,000元及遲延利息，有無理
21 由？

22 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
23 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
24 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
25 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
26 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
27 者，消費者保護法第12條定有明文。定型化契約條款是否違
28 反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約
29 目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之，消費者
30 保護法施行細則第13條亦有規定。原告主張證人詹暘昀願以
31 2,605萬元購買系爭房地，已達被告所要求之委託底價，並

01 依系爭契約書第6條第9項之約定要求被告配合辦理簽約，然
02 該條款並未給與被告選擇訂約對象之締約自由，顯有違反消
03 保法第12條第2項第2款規定之情事，且倘若原告可不論磋商
04 結果是否為符合被告之較佳利益，皆得以委託條件強令被告
05 選擇接受，致被告無取捨權利，原告亦係未盡善良管理人義
06 務為磋商之必要，要難達成系爭契約目的，而與消保法第12
07 條第2項第3款規定有悖，自屬有顯失公平之事由而為無效約
08 定。

09 2.另依系爭契約書第7條第5項之約定，原告需於買方簽立要約
10 書之24小時內將要約書轉交給被告，而證人詹暘昀於本院具
11 結證稱：第2份買賣議價委託書簽約日期應該是4月28日（本
12 院卷第196頁），然原告卻遲至113年4月30日（按兩造委託銷
13 售期間最後日）下午3時12分始通知被告，明顯違反原告應於
14 「買方簽立要約書之24小時內將要約書」轉交委託人之義
15 務。此外，依系爭契約書第6條第9項之規定：「委託期間
16 內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人
17 應於通知後五日內，配合簽認要約書、議價委託書、或買賣
18 契約書等相關契約。」可知，委託人即被告於接獲受託人即
19 原告覓得符合委託銷售底價及相關條件之買方通知後，應有
20 5日之猶豫、準備、審閱之期間，然原告於委託銷售期間最
21 後終止日下午3時12分始通知被告已尋得買方，將使被告無
22 法享有系爭契約書所保障之5日猶豫、準備、審閱期間，以
23 瞭解、評估締約對象之履約能力，並充分理解契約內容及各
24 項履約條件（包含付款、交屋時間、保固、瑕疵擔保及各項
25 稅費負擔等）。況買賣不動產需考量之事項繁雜，更難期望
26 被告於突獲原告通知後數小時內即可做出系爭房地鉅額交易
27 之正確決斷，故原告於覓得買家之2日後始在委託期限屆滿
28 前數小時突然通知被告，尚難認原告處理系爭房地之仲介事
29 務時已盡善良管理人之注意義務。

30 3.故原告未依系爭契約書第7條第5項之約定，將買方簽立之要
31 約書於24小時內轉交給被告審閱，並給予被告5日之充分理

01 解契約內容及審酌各項履約條件之期間，即強行要求被告配
02 合辦理簽約，也未給與被告選擇訂約對象之締約自由，欲以
03 委託條件強令被告選擇接受，致被告無取捨權利，顯與消保
04 法第12條第2項第2款、第3款規定有悖，則原告主張被告有
05 違反系爭契約書第10條第2項第(一)款之約定，請求被告給付
06 1,563,000元之違約金及其利息，自屬無據。

07 五、綜上所述，原告依系爭契約書第6條第9項及第10條第2項第
08 (一)款之約定，請求被告給付1,563,000元之違約金及遲延利
09 息，為無理由，應予駁回。

10 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防
11 禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
12 明。

13 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
14 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
15 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為17,079元（即第一審
16 裁判費16,543元、證人旅費536元），應由敗訴之原告負
17 擔，爰確定如主文第2項所示。

18 八、結論：本件原告之訴為無理由。爰依民事訴訟法第78條、第
19 87條第1項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
21 民事第五庭 法 官 曾仁勇

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
28 書記官 黃稜鈞