

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1201號

原告 富吉通企業有限公司

法定代理人 張閣宏

訴訟代理人 林冠宏

王建強律師

王韻茹律師

被告 吳漢洲

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

鄭安妤律師

葉怡欣律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年5月7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、原告主張：伊公司於民國112年10月16日與被告之代理人(其女婿)林樂才，就台南市○區○○段○00號、20之1地號土地(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)，委託期間自112年10月16日起至113年4月30日止，委託銷售價格為新台幣(下同)3,980萬元，嗣被告另以「委託銷售契約內容變更同意書」變更委託銷售底價為3,440萬元。其後，伊公司依約於委託銷售期間為被告覓得買方即訴外人謝明樺，同意以高於被告同意之出售底價3,600萬元買受系爭土地，並簽署「買賣議價委託書」(下稱系爭買方議價書)。惟原告於113年4月22、23、25日通知被告之代理人出面與買方辦理簽約相關手續，並於113年4月26日寄發存證信函通知被告，然被告均藉詞不配合履行，並拒不回

01 應。而系爭契約第5條第7項約定：「委託期間內，若受託人
02 已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後五
03 日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契
04 約。」、第10條第1項第1款並約定：「委託人如有下列情形
05 之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受
06 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
07 付予受託人：(一)違反本約第五條第一項、第七項之約
08 定。」，伊公司既已覓得符合底價及相關條件之買方，則被
09 告應依約配合簽認買賣議價委託書，惟被告拒絕履約，違反
10 系爭契約第5條第7項之義務，伊公司依系爭契約第10條第1
11 項之約定，得請求被告加計法定遲延利息給付違約金2,388,
12 000元（計算式：00000000x6%=0000000）等語。並聲明：(一)
13 被告應給付原告2,388,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供
15 擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)原告明知被告已年邁，並已將系爭土地委託出售事宜全權林
18 樂財代為處理，惟原告公司於113年4月22日轉知有關覓得符
19 合底價之買方一情時，僅對被告代理人泛稱「已有住商同業
20 客人達到委託可簽約成交金額」等語，卻未告知買方出價之
21 具體金額，亦未提供系爭買方議價書予林樂才審閱，顯然無
22 意於113年4月30日以前促成系爭土地買賣。則林樂財既不知
23 買方出價之具體金額為何，被告自無從依約配合簽認系爭買
24 方議價書，且原告公司未告知買方出價之具體金額，亦可認
25 其未完成系爭契約第5條第7項「通知」要件，自難認被告有
26 違反系爭契約第5條第7項之義務。又原告公司固於113年4月
27 26日以存證信函催告被告配合簽認買賣議價委託書，惟原告
28 公司明知系爭土地委託出售事宜，被告已指定林樂財為其代
29 理人，卻惡意將存證信函寄送至被告戶籍地，致該存證信函
30 因「逾期招領」而遭退回，進而使系爭契約第13條後段約定
31 「以郵寄日視為已依本契約受送達通知」之送達條件成就，

01 可認原告行使權利已違反誠實信用原則，依民法第148條第2
02 項規定，該存證信函不得作為原告公司已通知被告之依據。
03 從而，原告既未於委託銷售期間內完成系爭契約第5條第7項
04 之通知要件，被告自無違反系爭契約第5條第7項之義務可
05 言。

06 (二)系爭契約第5條第7項、第10條第1項第1款、第13條為定型化
07 契約條款，形同要求被告在原告公司覓得符合底價之買方
08 時，只要原告公司以書面通知被告，被告即負有簽立契約之
09 義務，否則原告得向被告求償高達委託銷售金額6%之違約
10 金，與民法第153條第2項及第565條、第568條之立法意旨有
11 違，顯係加重被告之責任，及限制被告之締約自由，並減輕
12 原告之通知義務，對被告顯失公平，依民法第247條之1規
13 定，該等約定應屬無效。再者，縱使被告應給付違約金，惟
14 原告係以變更前之委託銷售價格3,980萬元計算違約金，已
15 有違誤，且被告代理人林樂財係因不知原告已覓得出價3,60
16 0萬元之買家，始於113年5月2日以3,610萬元之價格出售系
17 爭土地予他人，就被告實際之違約情節，原告請求違約金達
18 2,388,000元，實屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲
19 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
20 假執行。

21 三、下列事項為兩造所不爭執，並有土地專任委託銷售契約書、
22 委託銷售契約內容變更同意書、謝明樺簽署之系爭買方議價
23 書、台南德高厝郵局第92號存證信函暨回執等件為憑(見補
24 卷第19至33頁、本院卷第65、209頁)，堪信為實在：

25 (一)被告於112年10月16日與原告(即住商不動產仁和店)簽訂系
26 爭契約，約定將其所有系爭土地專任委託原告居間銷售，委
27 託銷售總價為3,980萬元，委託期間自112年10月16日起至11
28 3年4月30日止，被告並指定林樂財為其代理人全權處理土地
29 銷售事宜。

30 (二)兩造於112年10月16日簽訂委託銷售契約內容變更同意書，
31 變更委託銷售總價為3440萬元，並手寫記載「一般買賣，服

01 務費百分之4」等文字。

02 (三)訴外人謝明樺向原告同業即福步不動產仲介有限公司(即住
03 商不動產東平店，下稱福步公司)，表明願以3,600萬元購買
04 系爭土地之意願，並簽署系爭買方議價書及給付議價保證金
05 2萬元予福步公司。

06 (四)原告於114年4月26日寄發台南德高厝郵局第92號存證信函予
07 被告本人，催請被告於函到5日內，依約配合簽認議價書，
08 該存證信函因逾期招領而遭退回。

09 四、原告主張其通知被告已覓得符合底價之買方，惟被告拒絕配
10 合簽認買賣議價委託書，違反系爭契約第5條第7項之義務，
11 其得依系爭契約第10條第1項第1款約定，請求被告給付違約
12 金，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點厥為：系
13 爭契約第10條第1項第1款關於違反系爭契約第5條第7項之義
14 務部分，效力如何？原告據以請求違約金，有無理由？分述
15 如下：

16 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
17 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
18 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及
19 第568條第1項分別定有明文。經查，系爭契約乃約定被告委
20 託原告仲介銷售系爭土地，並於第4條約定於買賣成交時原
21 告得向被告收取報酬，且系爭契約載明「委託銷售」、「服
22 務報酬」、「覓得符合底價及相關條件之買方」等約定文
23 字，是兩造間契約關係之性質為媒介居間，應無疑義。

24 (二)次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
25 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
26 無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
27 二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利
28 或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益
29 者。民法第247條之1亦有明定。經查：

30 1. 審諸系爭契約，除以手寫填載部分外，均係原告為與不特定
31 多數客戶訂立同類契約，所提出單方預先擬定之契約條款，

而屬定型化契約條款，堪予確定。

2. 依系爭契約第5條第7項約定「委託期間內，若受託人已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內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約」（見補卷第20頁），可知原告將締約機會報告於被告時，被告應於5日內配合提供相關書面，使原告得以繼續進行磋商使契約趨於成立，乃委託銷售之契約目的及精神。然依居間之法律性質，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而訂立契約之義務，若謂被告因上述約定而不得拒絕原告所報告之締約機會，否則即有系爭契約第10條第1項所約定「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契約總價百分之六計算之違約金」，顯然已壓縮被告是否與原告報告之對象締約之自由。易言之，原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約之意思，已剝奪被告優於委託條件或選擇交易對象之意思，而喪失居間契約謀求委託人利益之立法意旨外，被告簽訂系爭契約之目的，亦係希望透過原告報告或媒介訂約機會，以取得較有利條件始決定是否出售系爭土地，倘原告可不論磋商結果是否符合被告之較佳利益，即得以委託條件(符合底價)強令被告簽認買賣議價委託書，否則即視為受託人已完成仲介之義務，被告應給付高於服務報酬之違約金(系爭契約第10條第1項第1款約定)，以致被告無取捨之權利，亦難謂原告已盡其善良管理人之責，而已達成居間之目的。
3. 其次，不動產買賣之金額甚鉅，除標的物及價金以外，是否同意出賣、買受，往往尚有其他交易上之重要事項須考量，如標的物交付、價金給付方式、稅賦、費用負擔及違約等，契約當事人無不力求謹慎、完備，自無僅因有買家出價高於兩造間約定底價，即可謂受託人已完成仲介義務之理，此由系爭買方議價書下方仍保有賣方同意出售與否之欄位甚明(見本院卷第209頁)，可見被告對於原告所報告之締約對象，被告尚可勾選同意或不同意，即有不賣之權利，此亦為

01 居間之法律性質之當然之理。又觀諸系爭買方議價書下方所
02 載：「賣方是否同意依上開內容出售？☐同意☐不同意」、
03 「買方取回議價金確認：本議價因☐期滿未經賣方確認☐賣
04 方簽認前買方撤回議價，故保證金返還買方」等詞以考（見
05 本院卷第209頁），可見系爭契約之實際履約過程乃為：原告
06 於取得系爭買方議價書後，仍須與被告議價，由被告確認是
07 否同意出售，如未經被告確認，或被告確認前，買方撤回議
08 價，買方可取回保證金，系爭買方議價書效力即告解除，足
09 徵買方簽立買賣議價委託書，僅係開啟買賣雙方進行議價磋
10 商之階段而已，賣方本有不同意之自由，亦即於被告確認系
11 爭買方議價書前，被告有不賣之權利，而買方在被告確認
12 前，亦有不買之權利，應合於系爭契約真意。是以，系爭契
13 約第5條第7項及第10條第1項第1款約定，一旦原告已覓得符
14 合底價之買家，而被告拒絕進入議價程序，即應視為原告已
15 完成仲介之義務，此形同在原告取得系爭買方議價書時，買
16 賣契約即屬成立，致被告對於原告所報告之締約機會，毫無
17 取捨自由，顯然已致居間契約之目的難以達成，且對於原告
18 有重大不利益，即有民法第247條之1第1項第4款規定情事，
19 按情形已顯失公平而屬無效。

- 20 4. 從而，系爭契約第10條第1項第1款關於違反系爭契約第5條
21 第7項之義務部分，應屬無效，是原告以被告拒絕配合簽認
22 買賣議價委託書，違反系爭契約第5條第7項約定，依系爭契
23 約第10條第1項第1款約定，請求給付違約金，應無可採。

24 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第1款約定，請求被
25 告給付其2,388,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
27 回。又原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請已失所依附，
28 應併駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。
02 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
03 民事第二庭 法 官 俞亦軒
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
08 書 記 官 鄭伊汝