

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第260號

原告 軒宇不動產有限公司即大家房屋善化南科加盟店

法定代理人 陳雅玲

訴訟代理人 楊倩瑜律師

被告 陳怡伶

訴訟代理人 侯信逸律師

賴怡馨律師

鄭志侖律師

上列當事人間請求給付報酬金等事件，經民國113年8月15日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣532,800元，及自民國113年2月27日
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣6,940元，其中新臺幣5,840元由被告負擔，
其餘新臺幣1,100元由原告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣177,600為被告供擔保後得假執行。
但被告如以新臺幣532,800元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

一、原告主張略以：

- (一)緣被告於民國000年0月間向訴外人寶來建設股份有限公司承
購「大任之翼」建案B7棟2樓之預售房屋及其坐落基地持份
(下稱系爭房地)，並簽有房地預定買賣契約書，嗣被告向
被告公司負責人陳雅玲表示，系爭房地交屋在即，被告因自
備款、房貸額度及自身債務問題，乃於112年3月20日將系爭
房地委託原告公司（即大家房屋善化南科加盟店）居間專任

01 仲介權利讓渡買賣事宜，委託期間自112年3月23日至113年1
02 2月31日止，委託銷售價格新臺幣（下同）1388萬元，並簽
03 有專任委託銷售契約書（預售屋）（下稱系爭契約）在案。

04 (二)原告公司於接獲被告委託後，即盡心為被告銷售系爭房地，
05 並與被告討論其債務等財務問題之解決方案，嗣原告於委託
06 期間見得買方，買方於112年11月27日簽署買賣議價委託書
07 （下稱系爭委託書）同意以888萬元承購系爭房地，並支付
08 議價保證金現金100萬元，原告公司負責人陳雅玲旋即向被告
09 表示上開買方出價訊息，經被告口頭同意後，被告與原告
10 公司負責人陳雅玲約集於被告經營之全家便利商店（群創二
11 店）碰面，被告並當場於議價委託書上簽認同意出售，自行
12 書寫具體簽名時間（112年11月28日12時20分），並經被告
13 同意因辦理價金履約保證或其個人因素，該現金100萬元之
14 定金暫由原告公司保管，兩造間就系爭房地之買賣契約即已
15 成立，原告公司負責人陳雅玲並於當日下午將買方欲期約至
16 建商公司進行換約之期日（112年12月7日或14日）告知被
17 告。

18 (三)詎被告翌日向原告公司表示因友人向其表示前揭議價委託書
19 之售價過低，欲反悔不賣，經買方於112年12月5日以橋頭新
20 市鎮○○○○號碼000211號存證信函寄發存證信函催告被告
21 出面進行房屋買賣換約事，被告置之不理，更以買賣議價委
22 託書無效為由，寄發律師函予原告公司表示其拒絕履行買賣
23 契約，被告律師函中惡意指稱其簽署系爭議價委託書係因
24 遭原告公司負責人陳雅玲詐欺所致，欲撤銷上開議價委託書
25 簽認同意出售之意思表示，並終止雙方之專任委託契約書。
26 然系爭議價委託書係由被告親自簽署，簽署地點係由被告指
27 定之地點（被告經營之全家便利商店），當日原告公司負責
28 人陳雅玲僅提供系爭議價委託書供被告簽認，並無被告所稱
29 夾雜多紙文件令被告誤簽之情形，況被告簽署後負責人陳雅
30 玲尚以訊息向其確認至建商換約日期，斯時被告均未否認知
31 悉已簽署系爭議價委託書出售系爭房地事，更甚者，被告當

01 時向原告公司負責人稱係因友人欲以更高價之1050萬承購系
02 爭房屋，故被告不願履行與買方間之買賣契約，事後卻以律
03 師函指稱遭原告公司詐欺云云，實令原告公司難以接受。原
04 告公司負責人並於112年12月22日以律師函覆被告。則本件
05 被告違約、未依約履行及任意終止委託之行為，依兩造所簽
06 署之專任委託銷售契約書約定，原告公司已完成居間仲介，
07 被告反悔不賣仍應支付約定之報酬並就其任意終止專任委託
08 給付違約金。

09 (四)原告公司爰依民法第568條第1項、系爭專任銷售契約第5條
10 第1、2項、第8條第3、4項約定，請求被告給付約定報酬35
11 萬5200元（ $888\text{萬} \times 4\% = 35\text{萬}5200\text{元}$ ），另因被告單方終止
12 專任委託銷售契約書，原告公司爰依系爭專任銷售契約第11
13 條，請求違約金27萬7600元（ $1388\text{萬元} \times 2\% = 27\text{萬}7600$
14 元），共計63萬2800元。

15 (五)為此，原告聲明：

16 一、被告陳怡伶應給付原告新台幣63萬2800元整，及自起訴
17 狀送達翌日起至清償日為止，按週年利率百分之五計算
18 之利息。

19 二、原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 三、訴訟費用由被告負擔。

21 二、被告則略以：

22 (一)兩造間之法律關係並非居間，原告以民法第568條第1項請
23 求，並無理由：細觀兩造之系爭委託銷售契約書，其內容約
24 定項目甚多，且從系爭委託銷售契約書第7條「受託人之義
25 務」內容觀之，原告並非僅有為被告「報告訂約之機會或為
26 訂約之媒介」之義務而已，尚有為被告代收定金等諸多約
27 定，而民法第574條已明定「居間人就其媒介所成立之契
28 約，無為當事人給付或受領給付之權。」，若原告僅為居間
29 人，則無權為被告受領買家所給付之定金，揆諸上開實務見
30 解意旨，兩造簽訂系爭委託銷售契約書之目的顯然並非為成
31 立居間契約，原告以居間之法律關係請求，洵屬無據，難認

01 可採。

02 (二)系爭委託銷售契約書並未給予被告3日以上之審閱期，系爭
03 委託銷售契約書第5條第1、2項、第8條第3、4項及第11條應
04 不構成兩造契約之內容；本件被告因友人引薦而原告之法定
05 代理人陳雅玲認識，雙方約定於112年3月20日會面，當日原
06 告即提供系爭委託銷售契約書予被告簽名，惟依行政院內政
07 部所公告之「不動產委託銷售定型化契約應記載事項及不得
08 記載事項」中即有規定契約審閱期間不得少於3日，但原告
09 並未於112年3月17日前即將系爭委託銷售契約書交付予被告
10 先行審閱，是以，原告並無遵守3日以上審閱期之規定中，
11 被告自得依消費者保護法第11條之1第3項規定主張系爭委託
12 銷售契約書第5條第1、2項、第8條第3、4項及第11條約定，
13 不構成兩造契約之內容，原告自不得以此主張被告應給付服
14 務報酬或違約金。

15 (三)系爭買賣議價同意書業經被告撤銷意思表示，對被告不生效
16 力：原告雖稱被告已同意將系爭房地原定之委託銷售金額1,
17 388萬元，降至888萬元出售，並於系爭買賣議價同意書上簽
18 名云云，惟買賣契約之成立首重買賣標的物及價金，倘若賣
19 方對於買方之出價金額認有過低而不予同意，則買賣契約自
20 無從成立，又觀本件系爭房地賣方即被告委託原告銷售之金
21 額為1,388萬元，而買方王宥閔之出價為888萬元，二者差距
22 高達500萬元，顯非小額，如此巨大之價額異動，原告基於
23 善良管理人之注意義務，應確實告知予被告，倘被告確實閱
24 讀過系爭買賣議價同意書，並充分了解內容後，同意減價至
25 888萬元出售，始認被告係基於已知悉系爭買賣議價同意書
26 所之內容下所為之正確之意思表示。然被告於112年11月28
27 日中午12時20分在原告之法定代理人陳雅玲要求下，於系爭
28 買賣議價同意書下方簽名後，同日12時23分即以通訊軟體LI
29 NE傳訊息詢問陳雅玲：「剛剛簽是什麼」，倘真如原告所
30 言，當日僅有簽立系爭買賣議價同意書一份文件，而無其他
31 文件，且原告有確實讓被告知悉系爭買賣議價同意書後才讓

01 被告簽名，依常理而言，被告不可能在短短3分鐘後立即詢
02 問陳雅玲方才伊所簽名之文件內容，且陳雅玲所回傳與被告
03 之資料亦非系爭買賣議價同意書，此有被告與陳雅玲之LINE
04 對話截圖可證，顯見被告在簽立系爭買賣議價同意書之時應
05 有遭原告誤導，原告並未據實告知系爭買賣議價同意書內容
06 予被告知悉。又該買賣價金減少500萬元對於被告決定是否
07 出售系爭房地事關重大，知悉與否已影響被告之意思表示，
08 被告復於112年12月18日委請得智法律事務所發函予陳雅玲
09 表示要撤銷於系爭買賣議價同意書上簽名之意思表示，而該
10 意思表示既已撤銷，自難認系爭買賣議價同意書之買賣契約
11 已成立，原告以契約成立要求被告應負系爭委託銷售契約書
12 所定之給付義務，即無理由。

13 (四)縱鈞院認上述主張無理由，被告仍有違約之情事（假設
14 語），系爭委託銷售契約書第11條之約定內容，應有顯失公
15 平或過尚之情：退萬步言之，倘認上開約定未達無效程度，
16 然原告係以「委託總價」之2%作為違約金之計算依據，此
17 標準亦有過高之情，縱能請求，然此金額應予酌減，方符公
18 平。況系爭委託銷售契約書第11條係約定「尚未仲介成交
19 前」之違約責任，則此與原告前開主張「買賣成交者」、
20 「買賣契約有效成立後」之時間點上即有扞格，原告同時請
21 求服務報酬及違約金二者，實有自相矛盾之情，其主張亦無
22 理由，委不足採。

23 (五)為此聲明：原告之訴駁回。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告已完成兩造契約約定之委託銷售工作，原告自得向被告
26 請求報酬及違約金：

27 1.原告主張兩造前於112年3月20日簽訂系爭契約，由被告委託
28 原告銷售系爭房地，委託銷售價格為13,880,000元，委託期
29 間自112年3月23日起至113年12月31日止，後經原告多方媒
30 合，訴外人王宥閎願意以8,880,000元購買系爭房地，並簽
31 訂買賣議價委託書，原告將訴外人之出價及購買意願告知被

告，被告於112年11月28日12時20分同意以上開價格出售系爭房地，此有原告提出之系爭契約及系爭委託書（本院卷第57至61頁）為證，是以，原告公司已完成委託銷售工作之事實，堪認為真。既原告公司已完成兩造間之委託銷售工作，原告自得向被告請求報酬及違約金。

2.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。次按「一、契約審閱期間本定型化契約及其附件之審閱期間_____（不得少於3日）。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容」，行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過，92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公告修正之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項第1點亦有明定。惟上開規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於

01 匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契
02 約有失公平之虞。消費者自不得於事後再以違反審閱期間之
03 規定為由，主張契約條款因違反審閱期而排除契約條款之適
04 用（臺灣高等法院103年度上字第435號判決意旨參照）。經
05 查，被告稱兩造簽立系爭契約時，原告公司未給予其3日之
06 契約審閱期間，惟就兩造簽立之系爭契約中關於契約審閱期
07 間欄位項目，被告確實勾選「1. 不動產委託銷售契約及其附
08 件於中華民國112年3月20日經委託人攜回審閱3日。」，並
09 經被告於上開欄位確認簽名，而本件系爭契約係原告與被告
10 於113年3月20日簽立，而委託銷售契約係於112年3月23日起
11 至113年12月31日止，是系爭契約之委託銷售期間開始前，
12 被告確有3日之契約審閱期間，倘被告對於系爭契約有所疑
13 義，自得於委託銷售期間開始前解除系爭契約。況系爭契約
14 於112年3月20日簽訂，至原告完成系爭委託銷售契約之112
15 年11月28日之前，均得主張契約審閱權，惟被告遲至原告本
16 件起訴後甫主張契約審閱期，該契約審閱期縱有瑕疵，亦早
17 已治癒，被告以此主張系爭契約無效，自屬無據。

18 3.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
19 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
20 事情，非由表意人自己之過失者為限；因被詐欺或被脅迫而
21 為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三
22 人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤
23 銷之，民法第88條第1項、第92條第1項定有明文。次按當事
24 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律
25 別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法
26 第277條定有明文。經查，被告稱被告同意以價格888萬出售
27 系爭房地之行為係因錯誤及受原告詐欺所致，被告自得其錯
28 誤及受原告詐欺之事實負舉證責任。惟查，被告提出之LINE
29 擷圖資料（本院卷第117、243至247頁），僅足證明被告對
30 於888萬之出售價格有所不滿而欲毀約之事實，並無法證明
31 被告有陷於錯誤或原告有詐欺之事實，況且系爭議價委託書

之內容相當易於理解且清晰，一般受有基礎國民教育之國民一眼即可知其買價等相關記載，被告稱其意思表示有錯誤，舉證責任是有不足。

4. 至於被告稱系爭契約之委託售價為1388萬元，原告持888萬之議價委託書，顯未完成兩造間之委託銷售契約云云申辯。惟系爭房地之買賣價格非不得協議更新之事項，原告於112年11月28日持系爭委託書稱訴外人王宥閎同意出價已888萬元承購系爭房地，被告自得不同意出售，然被告既於系爭委託書上簽名同意出售，自屬被告同意更新兩造間之委託銷售金額，是此時原告已完成兩造間之仲介銷售行為，原告自不得持未更新前之委託銷售金額主張原告未完成兩造間之契約，被告上開所辯，本院自難採納。

(二)原告得請求向被告請求報酬及違約金金額為何：

1. 又依兩造間簽立之系爭契約第5條、第8條之約定；「買賣成交者，受託人得向其數額為實際成交價之百分之肆，數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬，委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交。」、「買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由或買賣雙方合意，而解除契約者，仍應之付前項約定之服務報酬…。」、「買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利。」、「買賣契約有效成立後，如因可歸責於委託人之事由，致無法完成買賣者，委託人應加倍返還買方已支付之定金。」，此有系爭契約之內容可稽（本院卷第57、58頁）。是以，依上開約定，兩造約定於買賣成交後，原告得向被告收取成交價之百分之4為服務報酬，倘該買賣契約成立後，因可歸責於被告之事由而解除契約時，被告仍應給付原告前開約定之服務報酬。既本件原告已完成被告委託銷售之工作，已如前述，而本件買賣契約係因可歸責於被告之事由而解除契約，被告自應依約給

01 付原告服務報酬。又系爭委託書成立之金額為888萬元，原
02 告自得向被告請求約定報酬355,200元（計算式：888萬×4%
03 =355,200元）。

04 2.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各
05 自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總
06 額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後
07 者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於
08 債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履
09 行債務，或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性
10 質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違
11 約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償
12 責任，均不受影響。當事人約定之違約金究屬何者，應依當
13 事人之意思定之，此有最高法院106年台上字第1853號判決
14 意旨可參。經查，系爭契約第11條約定：「本契約非經
15 雙方同意，不得單方任意變更之。如尚未仲介成交前因可
16 歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委
17 託總價百分之二計算之違約金，作為違約賠償」，是上開契
18 約文字既已明白揭示為「懲罰性違約金」，應認上開違約金
19 之約定屬懲罰性違約金。又被告因可歸責於己之事由任意終
20 止系爭契約，已如前述，原告依系爭契約第11條約定，請求
21 被告給付懲罰性違約金，即屬有據。

22 3.惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
23 252條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債
24 務人訴請法院核減，有最高法院93年度台上字第1590號裁定
25 意旨參照。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、
26 自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自
27 由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原
28 應受其約束。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約
29 金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因
30 一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約
31 金，另有最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照。至

於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，亦有最高法院110年度台上字第3022號判決意旨可參。經查，本件原告請求被告應給付系爭契約原委託銷售金額1388萬元之百分之二之懲罰性違約金277,600元（即1388萬元×2%=277,600元），然本件原告媒合被告與訴外人王宥閔間成立之系爭議價委託書，委託金額僅888萬元，原告主張以1388萬元之原委託銷售金額計算罰性違約金，顯屬過當，應以系爭委託書之委託金額計算，較屬妥適，至於違約金之比例，經本院衡量社會常情，該比例尚屬合理，無庸調整。基此，原告得請求被告給付之懲罰性違約金金額應以177,600元（888萬元×2%=177,600元）為妥適，逾此部分之請求，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭契約及系爭委託書之契約法律關係，請求被告給付服務報酬355,200元，及依懲罰性違約金177,600元，合計532,800元，並加計自支付命令狀聲請狀繕本送達翌日即113年2月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟標的金額為632,800元，第一審裁判費為6,940元，本件判決為原告一部勝訴一部敗訴，爰依上開規定確定被告連帶負擔之訴訟費用如主文第3項所示。又兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項之規定，判決如主文。

中華民國 113 年 8 月 29 日

01
02
03
04
05
06

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。

中 華 民 國 113 年 8 月 29 日

書記官 陳惠萍