

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第105號

原告 福臨不動產有限公司

法定代理人 陳菲

訴訟代理人 徐朝琴律師

被告 韓素薇

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣191萬100元，及自民國114年2月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣63萬6,700元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣191萬100元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告為出售其所有之坐落臺南市○○區○○段0000地號、1706地號土地（下合稱系爭土地），於民國113年12月18日中午（於當日12時許前即簽立完成）與原告簽立「土地一般委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售契約）及「契約變更附表」（下稱系爭變更附表），委託原告代理銷售系爭土地，委託期間自113年12月18日起至114年6月30日止，委託銷售底價為新臺幣（下同）6,367萬元，並約定：買賣成交時，被告應給付原告實際成交價百分之3之服務報酬；若原告在委託期間內收受定金時，被告不得以任何理由藉故不賣或中

01 途違約，如有違約，應於原告收定後3日內，以現金一次付
02 清約定之服務報酬給付原告；若買方同意出售條件及出價已
03 達委託價格，被告同意授權原告無須再行通知即得全權代理
04 收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金，被告並應於
05 原告通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣
06 契約書。

07 (二)兩造簽立系爭委託銷售契約及系爭變更附表後，原告旋於11
08 3年12月18日中午尋得買家即訴外人黃正義對系爭土地出價
09 達6,367萬元，黃正義並交付原告票面金額50萬元之支票作
10 為定金。原告隨即至被告處，向被告提示黃正義已簽名之
11 「不動產買賣意願書」（下稱系爭不動產買賣意願書）及黃
12 正義簽發之支票，被告審閱後於113年12月18日下午1時許簽
13 立系爭不動產買賣意願書。惟嗣原告屢次通知被告依約簽訂
14 系爭土地之不動產買賣契約書，被告卻遲不出面簽立，其所
15 為已構成系爭委託銷售契約所定之違約事由，應給付原告約
16 定之服務報酬，為此，爰依系爭委託銷售契約第6條第2項、
17 第7條第2項、第4條及系爭變更附表第4條約定，提起本件訴
18 訟，請求被告給付191萬100元【計算式：6,367萬元（實際
19 成交價） $\times 3\% = 191$ 萬100元】及利息等語。

20 (三)並聲明：

21 1.被告應給付原告191萬100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 2.願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)對於原告主張兩造於113年12月18日中午簽立系爭委託銷售
26 契約及系爭變更附表等情，並不爭執。惟原告係於113年12
27 月18日中午始將系爭委託銷售契約及系爭變更附表交予被告
28 簽立，並未提供被告攜回審閱之期間，系爭委託銷售契約上
29 所載「113年12月15日由被告攜回審閱3日」之文字，係訴外
30 人即原告承辦人劉蓉所自行填寫，並非事實。系爭委託銷售
31 契約、系爭變更附表為定型化契約，原告卻未給予被告契約

01 審閱期保障，被告自得依消費者保護法（下稱消保法）第11
02 條之1規定，主張系爭變更附表第2條、第4條關於變更銷售
03 底價、服務費用收取成數之條款，均不構成兩造契約內容。
04 系爭變更附表關於銷售底價變更之約定，既不構成兩造契約
05 內容，黃正義之出價即未達系爭委託銷售契約之底價6,945
06 萬元，原告依系爭委託銷售契約、系爭變更附表約定請求被
07 告給付191萬100元服務報酬，並無理由。

08 (二)原告承辦人員劉蓉原僅與被告相約簽立系爭委託銷售契約，
09 詎被告於113年12月18日中午簽完系爭委託銷售契約及系爭
10 變更附表後，劉蓉再致電向被告謊稱尚有一份文件漏未簽
11 署，並與訴外人即原告店長黃進發一同至被告處，要求被告
12 簽名於系爭不動產買賣意願書上，完全未就該文件內容向被
13 告說明，被告在信任劉蓉之情況下，即在系爭不動產買賣意
14 願書上簽名。然簽名後被告隨即察覺有異，立即向劉蓉表示
15 拒絕提交系爭不動產買賣意願書、要求劉蓉及黃進發返還該
16 買賣意願書，並表示系爭不動產買賣意願書應予作廢，卻遭
17 黃進發搶奪取走該買賣意願書，被告因此報警處理。被告簽
18 立系爭不動產買賣意願書，係因陷於錯誤及於原告人員搶奪
19 行為下受脅迫所為之意思表示，被告自得依民法第88條第1
20 項、第89條規定撤銷該意思表示。被告同意出售系爭土地之
21 意思表示既經撤銷，無從傳達至買家黃正義，被告與黃正義
22 間即未成立任何買賣契約，原告請求被告給付服務報酬，並
23 無理由等語，資為抗辯。

24 (三)並聲明：

25 1.原告之訴駁回。

26 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)系爭土地為被告所有，被告係於113年12月13日以買賣為原
29 因，登記為系爭土地所有權人。

30 (二)被告於113年12月18日中午（當日中午12時許前即簽立完
31 成）與原告就系爭土地簽立系爭委託銷售契約及系爭變更附

01 表（見本院卷第19至23頁），委託期間自113年12月18日起
02 至114年6月30日止。

03 (三)系爭委託銷售契約第2條約定，系爭土地委託銷售總價為6,9
04 45萬元。系爭委託銷售契約第4條約定：「買賣成交時，乙
05 方（即原告，下同）得向甲方（即被告，下同）收取服務報
06 酬，其數額為實際成交價百分之4」；第6條約定：「乙方如
07 在委託期間內收受定金時，甲方同意本契約到期日，展延至
08 買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以
09 任何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於乙方收
10 定後3日內，以現金一次付清依第4條之約定服務報酬給付乙
11 方，若因而致買方受有損害者，甲方亦應負賠償之責。」；
12 第7條(二)約定：「若買方同意本契約之出售條件及出價已
13 達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理
14 收受定金（甲方簽章韓素薇）、通知買方成交並代為臨時保
15 管定金。甲方應於乙方通知後5日內或依書面所約定日期出
16 面簽訂不動產買賣契約書。」。

17 (四)系爭變更附表第2條約定：「買方出價達6,367萬元整，委託
18 人同意出售。」；第4條約定：「補充事項：一般買賣，代
19 書費相關規費各半，服務費3%」。

20 (五)原告於113年12月18日中午尋得買家黃正義對系爭土地出價
21 達6,367萬元，並交付原告票面金額50萬元之支票1紙（見本
22 院卷第31頁）作為定金。

23 (六)兩造於113年12月18日下午1時許，簽立系爭不動產買賣意願
24 書（見本院卷第29頁，被告抗辯該買賣意願書應予撤銷）。

25 四、兩造爭執事項：

26 (一)被告抗辯系爭變更附表第2條、第4條條款內容，依消保法第
27 11條之1規定，不構成兩造契約內容，有無理由？

28 (二)原告依系爭委託銷售契約第6條第2項、第7條第2項、第4條
29 及系爭變更附表第4條約定，請求被告給付191萬100元，及
30 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
31 計算之利息，有無理由？

01 五、本院得心證之理由：

02 (一)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
03 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；企業經營者與消費
04 者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者
05 審閱全部條款內容；違反第1項規定者，其條款不構成契約
06 之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消保法
07 第2條第7款前段、第11條之1第1項、第3項定有明文。惟消
08 保法第11條之1立法理由，係為維護消費者知的權利，使其
09 於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，
10 且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理
11 審閱期間之法律效果；又因定型化契約之性質不同，其審閱
12 期間不宜一致，故規定主管機關得就特定行業公告其審閱期
13 間。是該條規定之目的，在於給予消費者充分瞭解契約內容
14 之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內
15 容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於
16 匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，
17 致訂立顯失公平之契約而受有損害。故如消費者於簽約前已
18 充分瞭解該契約之權利義務關係，或存在足認消費者能認識
19 契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得一概引用上開規
20 定主張條款不構成契約之內容，仍應實質探究個案審閱期間
21 是否合理及定型化契約條款是否顯失公平予以認定，否則如
22 一律以違反審閱期間規定即認定型化契約條款全部無效，應
23 已逾審閱期間規範之目的，有礙社會一般交易秩序。

24 (二)查兩造所簽立之系爭委託銷售契約及系爭變更附表為定型化
25 契約乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第209頁），自有前
26 揭消保法第11條之1規定之適用。被告固抗辯：原告係於113
27 年12月18日簽約當日始將系爭委託銷售契約及系爭變更附表
28 交予被告，並未提供被告攜回審閱之期間，系爭委託銷售契
29 約上所載「113年12月15日由被告攜回審閱3日」之文字，係
30 由劉蓉自行填載，與事實不符等語；惟為原告所否認，主張
31 113年12月18日簽約前已有讓被告審閱過上開契約內容等語

01 (見本院卷第208頁)。查系爭委託銷售契約上載有「本契
02 約於113年12月15日經委託人(即本件被告)攜回審閱3日」
03 之文字，且該欄位旁有被告之簽名，此有該契約在卷可稽
04 (見本院卷第19頁)，依被告於審理中所自陳高中畢業、長
05 年經營檳榔攤之智識經驗(見本院卷第169頁)，其理應知
06 悉於簽立任何文件前應詳閱內容，始為簽名，被告既於前開
07 欄位簽名確認上開審閱期間內容，而未再行要求原告給予更
08 長之審閱期間、或對於契約條款內容予以爭執，即簽立系爭
09 委託銷售契約，堪認被告於簽約時，已可合理審閱並知悉、
10 同意系爭委託銷售契約所載之條款內容。又系爭變更附表係
11 兩造為變更系爭委託銷售契約之部分內容而簽訂，被告所爭
12 執之系爭變更附表第2、4條約定，乃關於系爭土地之出售底
13 價變更及降低原告服務報酬數額之成數，該等條款之文字、
14 用語，均屬一般人依正常智識經驗可易於理解之內容，且系
15 爭變更附表關於變更系爭土地出售底價部分，係以大寫國字
16 清楚標明，關於變更原告服務報酬數額約定成數部分，亦係
17 以手寫國字及數字清楚寫明，並經被告閱讀後於第4條「補
18 充事項」旁之「委託人簽章」欄位確認無訛簽名，被告嗣亦
19 於系爭變更附表最末之「委託人簽章」欄位簽名，是依一般
20 社會常情，此均足以推認被告已合理審閱、明確知悉上開條
21 款約定內容，始會同意簽立，被告於審理中亦自陳：確實有
22 委託原告出售底價6,367萬元一語明確(見本院卷第59
23 頁)，堪認被告對於變更系爭土地之銷售底價等系爭變更附
24 表約定條款內容，均係明確知悉、瞭解且同意，自不得事後
25 再以違反審閱期間之規定為由，主張排除系爭變更附表第2
26 條、第4條約定條款構成契約內容。況被告於簽立系爭委託
27 銷售契約及系爭變更附表前，業已於113年7月間與原告就其
28 他土地，簽立與系爭委託銷售契約相同形式之土地一般委託
29 銷售契約書，此有原告提出之土地一般委託銷售契約書為證
30 (見本院卷第109至115頁)，益徵被告對於系爭委託銷售契
31 約、系爭變更附表之條款內容，於簽約當時已有相當之認識

01 及瞭解，其上開所辯，自無可採，被告請求調閱其對黃進
02 發、劉蓉提告偽造文書事件之偵查案件卷宗，以證明劉蓉自
03 行填寫系爭委託銷售契約之審閱期間內容部分，亦無調查必
04 要。系爭變更附表第2條、第4條約定，仍構成兩造間契約內
05 容之一部，堪可認定。

06 (三)又原告於113年12月18日與被告簽立系爭委託銷售契約及系
07 爭變更附表後，即尋得買家黃正義對系爭土地出價達6,367
08 萬元，黃正義並交付原告票面金額50萬元支票作為定金等
09 情，為兩造所不爭執，已如前述。黃正義既已出價達系爭變
10 更附表第2條所定委託銷售底價6,367萬元，依系爭委託銷售
11 契約第7條第2項約定，原告無須再行通知被告，即得全權代
12 理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金，被告應於
13 原告通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣
14 契約書，並應依系爭委託銷售契約第4條及系爭變更附表第4
15 條約定，給付原告數額為實際成交價百分之3即191萬100元
16 之服務報酬。惟被告經原告通知後，迄今遲未依約與黃正義
17 簽立系爭土地之不動產買賣契約書，依系爭委託銷售契約第
18 6條第2項約定，被告所為即屬違約，其應於原告收定之113
19 年12月18日起算3日內，一次給付上開191萬100元之服務報
20 酬予原告，從而，原告請求被告給付191萬100元，為有理由，
21 應予准許。被告固抗辯：被告簽立系爭不動產買賣意願
22 書，係因陷於錯誤及於黃進發搶奪行為下受脅迫所為之意思
23 表示，其依民法第88條第1項、第89條規定撤銷該意思表示，
24 被告與黃正義間即未成立任何買賣契約，原告自無從請
25 求被告給付服務報酬等語；惟查，依系爭委託銷售契約第7
26 條第2項及第6條第2項約定，當買家出價達委託銷售價格
27 時，被告同意授權原告無須再行通知即得全權代理收受定
28 金、通知買方成交並代為臨時保管定金，被告應於原告通知
29 後5日或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約，不得
30 以任何理由藉故不賣或中途違約，如有違反，應於原告收定
31 後3日內以現金一次付清約定之服務報酬予原告等語明確，

01 故不論系爭不動產買賣意願書之效力如何，原告既已尋得買
02 家黃正義出價達底價，並代理被告收受訂金，被告依系爭委
03 託銷售契約約定，即負有於約定期限內與黃正義就系爭土地
04 簽立不動產買賣契約之義務，惟被告並未依約簽立不動產買
05 賣契約，自應依系爭委託銷售契約第6條第2項、第7條第2
06 項、第4條及系爭變更附表第4條約定，給付原告191萬100元
07 之服務報酬，被告上開所辯，均要無可採。至被告固聲請傳
08 喚臺南市政府警察局新化分局左鎮派出所所長作證，以證明
09 兩造簽立系爭不動產買賣意願書時之紛爭始末；然因系爭不
10 動產買賣意願書之效力及兩造間就該買賣意願書之紛爭內
11 容，對於被告是否負有依約給付原告服務報酬義務之認定，
12 要無影響，爰無調查之必要，附此敘明。

13 (四)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金
15 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
16 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
17 率為百分之5，此亦為同法第233條第1項前段及第203條所明
18 定。查本件原告請求被告給付191萬100元，係以支付金錢為
19 標的，且依系爭委託銷售契約約定，被告於原告113年12月1
20 8日收受定金之3日後即應給付原告上開款項，是原告依上開
21 規定，併予請求上開金額自本件起訴狀繕本送達翌日即114
22 年2月17日（送達證書見本院卷第47頁）起至清償日止，按
23 週年利率百分之5計算之利息，於法有據，亦應准許。

24 六、綜上所述，原告依兩造間系爭委託銷售契約及系爭變更附表
25 約定，請求被告給付191萬100元，及自114年2月17日起至清
26 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
27 准許。

28 七、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核與民事訴訟法第
29 390條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額，准原告於供擔
30 保後得假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告
31 聲請酌定相當擔保金額，准被告得於供擔保後免為假執行。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
02 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 民事第三庭 法 官 陳 薇

06 以上正本係照原本作成。

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

10 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日

11 書記官 謝婷婷