

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第106號

原告 李柏勳
普慶不動產有限公司

法定代理人 王勵玲
共 同
訴訟代理人 柯伶婷律師
被告 黃盈甄
黃宛蓉

共 同
訴訟代理人 申惟中律師
吳維妮律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告李柏勳新臺幣5萬元，及自民國113年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告普慶不動產有限公司新臺幣344,000元，及自民國113年8月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣8,860元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣5萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣344,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)被告二人為臺南市○○區○○段0000地號土地(權利範圍萬分之76)及其上同段588建號建物(門牌號碼臺南市○○區○○路00巷0○0號14樓之1)(下合稱系爭不動產)之所有權人，其等於民國113年5月31日與原告普慶不動產有限公司(下稱普慶公司)簽立「專任委託銷售契約書」(下稱系爭契約)，委託原告普慶公司出售系爭不動產，委託銷售期間為113年5月31日至113年8月31日，委託銷售價格為新臺幣(下同)868萬元，約定服務報酬為實際成交價百分之4。
- (二)依系爭契約，被告二人與原告普慶公司間成立媒介居間契約，如原告普慶公司媒介之買方同意被告二人所訂之出售條件及出價已達系爭契約委託價格時，買賣契約即視為有效成立，原告普慶公司得據此請求被告給付服務報酬，且若被告違約不出售，原告普慶公司依系爭契約得向被告請求依實際成交價百分之6計算之違約金。
- (三)嗣原告李柏勳於113年7月10日表示有意以860萬元承買系爭不動產，並於同日與東縈不動產開發有限公司簽訂買賣議價委託書、確認書及支付5萬元作為議價保證金，委託東縈不動產開發有限公司代為議價，並約定若議價成功，該議價金即抵為購買系爭不動產定金之一部份。原告普慶公司得知後，立即於同日下午3時許，以LINE告知被告之代理人吳彥翬，並獲被告同意以860萬元出售，吳彥翬並回傳已簽名之買賣議價委託書，原告普慶公司立即告知原告李柏勳上情，並通知買賣雙方於113年7月11日晚上8時至臺南市○○區○○路000號臺南住商永康東橋店簽訂買賣契約，依系爭契約及民法第345條第2項之規定，雙方就買賣標的物及價金已為合意，買賣契約視為成立。
- (四)惟被告二人於簽約當日因稅賦問題突然反悔不願出售系爭不動產，經原告李柏勳於113年7月23日以存證信函向被告催告後，仍未履行出賣系爭不動產之義務，原告李柏勳於113年8

01 月2日依民法第254條規定以存證信函向被告解除買賣契約，
02 則原告李柏勳與被告間買賣契約已因可歸責被告之事由解
03 除。

04 (五)被告反悔不願出售系爭不動產，致原告受有損害，原告李柏
05 勳依系爭契約第8條第4項本文約定，得請求被告給付5萬元
06 違約金；依系爭契約第10條第1項、第2項第1款，原告普慶
07 公司於原告李柏勳解除買賣契約後，得請求被告賠償依實際
08 成交價百分之6計算之違約金，即516,000元【計算式：8,60
09 0,000×0.06=516,000】，遂依系爭契約提起本訴訟，請求被
10 告給付違約金等語。

11 (六)並聲明：

- 12 1. 被告應共同給付原告李柏勳50,000元，及自113年度營司調
13 字第128號調解程序之聲請調解狀繕本送達翌日起至清償日
14 止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 15 2. 被告應共同給付原告普慶公司516,000元，及自113年度營司
16 調字第128號調解程序之聲請調解狀繕本送達翌日起至清償
17 日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 18 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 (一)原告普慶公司及其履行輔助人陳俊鋁，漏未告知被告免課稅
21 條件，未善盡預見危險及調查義務，使被告於113年7月11日
22 欲與原告李柏勳締結買賣契約之際，方由代書提醒得知「若
23 於設籍滿6年以前交屋，將需負擔上百萬元之房地合一重
24 稅」，被告因此希望於114年2月再辦移轉，惟原告李柏勳借
25 勢要求減少40萬元價金，雙方欲訂立之買賣契約因此破局。
26 該買賣契約未能成立實非可歸責於被告，原告普慶公司既已
27 違背系爭契約第7條第1項善良管理人注意義務而有過失，被
28 告自無庸給付516,000元違約金予原告普慶公司。

29 (二)系爭契約第7條第1項約定房地買賣之仲介業者，就不動產所
30 有權人之委託出售案件，無論委託人有無諮詢或告知，受託
31 人即房仲業者仍應有『主動』告知『免徵奢侈稅全部條件』

之善良管理人注意義務；同理，本件或其他任何委託銷售或承購房地之案件，就委託人應負擔所有稅賦均應作相同解釋。又稅賦既為不動產買賣契約之重要事項、必要之點，則包括原告普慶公司在內之房仲業者自應就稅賦事項善盡預見危險及調查義務，進而據實報告於委託人，使委託人得在充分考量所有利與不利之因素後，再決定是否成立買賣契約，方可充分保障委託人之契約自由，尤其其中之締約自由(完整決定權)，此亦是房地仲介業者收取高額酬金之根本原因。

(三)原告普慶公司未盡善良管理人注意義務，倘若當日依原約定條件成立買賣契約並開始進行移轉事宜，將造成被告權利之損害，甚至被告反而可就此損害對原告普慶公司及其履行輔助人陳俊鋁請求連帶損害賠償。則本件被告於締約之際發現權益將損、並拒絕原告李柏勳提出之新要約，自非可歸責於被告。

(四)被告並未於買賣議價委託書原本上簽名，且原告普慶公司履行輔助人陳俊鋁亦仍於113年7月11日以後持續詢問被告「可調降多少價額，再提供予買方參考」等語，顯見被告尚未與原告李柏勳成立買賣契約，雙方就價金、稅賦等必要之點並未於113年7月11日達成一致，而仍在磋商中。被告代理人吳彥翬雖於113年7月27日向陳俊鋁表示「願意賠付買方同額保證金5萬元」，然此則訊息開頭即表明「雙方買賣契約尚未簽約(成立)」，是以該訊息僅在提出和解方案，被告與原告李柏勳之買賣契約確實尚未成立。

(五)系爭契約除以手寫填載部分外，均係原告普慶公司為與不特定多數消費者訂立同類契約，所預先擬定之契約條款，而屬定型化契約。原告執系爭契約第5條第1項約定向被告請求，惟依實務見解，該定型化契約之約定核屬已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象、以及就其他重要事項議約之自由，喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨，違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，故兩造間確實未成

01 立系爭不動產買賣契約，從而原告普慶公司向被告請求原價
02 金百分之6計算之違約金516,000元，實無理由；原告李柏勳
03 亦不得向被告請求5萬元，而應向原告普慶公司請求返還等
04 語。

05 (六)並聲明：

06 1. 請求駁回原告之訴。

07 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院之認定：

09 (一)原告主張被告授權吳彥翬簽訂委託銷售契約、買賣議價委託
10 書、要約書、定金收款憑證及不動產買賣契約、受領價金等
11 事務，並由吳彥翬代理被告向原告普慶公司於113年5月31日
12 簽立系爭契約，約定委託由原告普慶公司代為銷售系爭不動
13 產，委託銷售底價為868萬元；原告李柏勳於113年7月10日
14 表示有意以860萬元承買系爭不動產，並於同日與東縈不動
15 產開發有限公司簽訂買賣議價委託書、確認書及支付5萬元
16 作為議價保證金，委託東縈不動產開發有限公司代為議價，
17 並約定若議價成功，該議價金即抵為購買系爭不動產定金；
18 嗣經吳彥翬於113年7月10日以通訊軟體line表示同意以斡旋
19 價860萬元出售；後被告因稅款問題拒絕簽立契約文件及出
20 售系爭不動產，經原告李柏勳於113年7月23日以中華郵政永
21 康二王郵局存證號碼154號存證信函催告被告履行後續契約
22 之簽訂並出售系爭不動產，未經被告予以履行，經原告李柏
23 勳再於114年8月2日以中華郵政永康二王郵局存證號碼159號
24 存證信函向被告解除買賣契約等事實，有原告提出之被告11
25 3年4月25日授權書、系爭契約、委託銷售契約內容變更同意
26 書、通訊軟體LINE對話截圖(參本院卷)、原告李柏勳之買賣
27 議價委託書、確認書(參113年度營司調字第128號調解卷)、
28 存證信函(參本院卷)為證，且為被告所不爭執，原告此部分
29 主張之事實堪信為實在。

30 (二)被告嗣後拒未簽訂書面契約，負有向原告分別給付違約金之
31 義務：

- 01 1. 系爭契約第8條第3項本文、第4項本文約定：買方簽署買賣
02 議價委託書(或要約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契
03 約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。買賣契約
04 已有效成立後，如因可歸責於委託人之事由，致無法完成買
05 賣者，委託人應加倍返還買方已支付之定金。同契約第6條
06 第9項約定：委託期間內，若委託人已覓得符合底價及相關
07 條件之買方時，委託人應於通知後5日內配合簽認要約書、
08 議價委託書或買賣契約書等相關契約。同契約第10條第1項
09 約定：買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由而解除買
10 賣契約者，委託人應給付依實際成交價百分之6計算之違約
11 金予受託人。
- 12 2. 經查，原告普慶公司為被告覓得買主李柏勳，經李柏勳於11
13 3年7月10日給付議價保證金、簽訂買賣議價委託書及確認
14 書，表示同意以860萬元購買系爭不動產，再經吳彥翬於同
15 日下午3時33分在該買賣議價委託書下方簽名回傳予原告普
16 慶公司，並表示「同意以斡旋價860萬元出售」等語，堪認
17 原告李柏勳與被告間已就買賣系爭不動產及其價金互相達成
18 合意，且系爭契約第8條第3項本文亦已約定於此情形契約即
19 屬成立，故應認買賣契約即已有效成立。被告抗辯原告李柏
20 勳與被告間就價金、稅賦等必要之點並未達成一致，契約尚
21 未成立等語，顯然無據，至於原告李柏勳與被告間雖於114
22 年7月11日書寫書面契約文件未果後，仍陸續商議價金變
23 更、點交日期異動等事宜，然而此等協議是因兩造考量被告
24 因系爭不動產之交易將可能負擔龐大稅賦，而就已成立之契
25 約內容協商是否修改，自不應僅因兩造嗣後有商議之情狀，
26 即逆推認為契約內容尚在商議而不成立，故被告所辯應非可
27 採。
- 28 3. 原告李柏勳之請求，為有理由：被告嗣後拒絕完成後續簽約
29 及出售事宜，致買賣契約經原告李柏勳催告後以存證信函解
30 除，依系爭契約第8條第4項本文約定，被告嗣後拒絕出售，
31 應屬可歸責於被告致無法完成買賣，原告李柏勳請求被告於

01 應返還之定金5萬元之外，加倍另再給付5萬元違約金，應屬
02 有據。

03 4. 原告普慶公司之請求，為有理由：

04 (1) 本件因被告嗣後拒絕完成後續簽約及出售事宜，致買賣契約
05 經原告李柏勳催告後以存證信函解除，依系爭契約第10條第
06 1項約定，因可歸責於委託人之事由，致買賣契約解除，被
07 告應給付實際成交價860萬元之百分之6計算之違約金即516,
08 000元予原告普慶公司【計算式：860萬元×6%=516,000
09 元】。

10 (2) 被告抗辯系爭契約第5條第1項依消費者保護法第12條第1
11 項、第2項第2款、第3款應屬無效乙節，為無理由：

12 ① 消費者保護法第12條規定：定型化契約中之條款違反誠信原
13 則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列
14 列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則
15 者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯
16 相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，
17 致契約之目的難以達成者。

18 ② 被告雖抗辯系爭契約第5條第1項等約定均為原告普慶公司與
19 不特定多數消費者訂立同類契約，所預先擬定之契約條款，
20 而屬定型化契約，已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對
21 象、以及就其他重要事項議約之自由，喪失居間契約謀求被
22 告利益之立法意旨，違反消保法第12條第1項、第2項第2
23 款、第3款規定而無效等語。惟查，在本件情形，被告之代
24 理人於系爭契約簽名，堪認被告應已同意該等報酬之約定，
25 又該報酬比例與我國不動產交易實務之行情比較並無明顯過
26 高，而原告普慶公司尋得買方李柏勳後並收取議價保證金
27 後，已先行告知吳彥翬，詢問是否同意改以低於原定底價之
28 860萬元出售，並經其表示同意以該金額出售，已如前述，
29 本院認為買賣雙方之意思表示均已甚為明確，而若被告不同
30 意買賣契約立即成立生效或另有其他要求，自應告知原告普
31 慶公司或李柏勳不同意交易價格或欲再行商議後訂約，然而

01 被告同時亦會承擔李柏勳隨時可能取回斡旋金及撤回購買之
02 意思表示之風險，此應為交易雙方所明知，而在被告明確同
03 意出售之情形下，本應依系爭契約之約定給付服務報酬，則
04 無論是被告本件所指陳之系爭契約第5條第1項，或原告本件
05 用以主張之系爭契約第8條第4項前段、第10條第1項約定，
06 均難認有何違反誠信原則或顯失公平或其他消費者保護法第
07 12條所定情形，被告此部分抗辯難謂可採。

08 (3)被告抗辯原告普慶公司未盡善良管理人義務乙節，為無理
09 由：

10 ①系爭契約第7條第1項約定：受託人受託處理仲介事務應以善
11 良管理人之注意為之。被告雖抗辯依此約定原告普慶公司應
12 有告知相關稅賦事項之義務，自應就稅賦事項善盡預見危險
13 及調查義務，進而據實報告於委託人，使委託人得在充分考
14 量所有利與不利之因素後，再決定是否成立買賣契約，原告
15 普慶公司未盡善良管理人注意義務，若依原約定條件成立買
16 賣契約並開始進行移轉事宜，將造成被告負擔高額稅金，則
17 本件被告於締約之際發現權益將損、並拒絕原告李柏勳提出
18 之新要約，自非可歸責於被告等語。

19 ②然查，依據不動產經紀業管理條例第24條之2規定：經營仲
20 介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受
21 雙方之委託，並依下列規定辦理：(一)公平提供雙方當事人類
22 似不動產之交易價格。(二)公平提供雙方當事人有關契約內容
23 規範之說明。(三)提供買受人或承租人關於不動產必要之資
24 訊。(四)告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
25 疵。(五)協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。(六)其
26 他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。依
27 據上述規定，可知不動產經紀業者之調查及據實報告事項，
28 除契約另有規定外，原則上應係針對買賣標的物產權、品
29 質、鄰近交易行情等有關買賣標的物條件或買賣雙方條件而
30 影響交易之重要相關資訊，尚難認負有主動告知稅款如何計
31 算之義務。

01 ③另被告雖提出網頁截圖為證，然查，該網頁公告內容明確記
02 載：若您對房地產相關之法令、貸款及稅費有不清楚的地
03 方，亦可以向經紀人員詢問等語(見本院卷第325頁)；可知
04 該公告內容僅是告知委託人得以主動詢問，而非經紀人員或
05 經紀業者負有主動告知之義務。

06 ④況本院審理中證人即原告普慶公司銷售人員陳俊鋁亦證稱：
07 我曾經要告知吳彥翬買賣系爭不動產可能產生的房地合一稅
08 及相關稅務問題，他說他都知道，不用再跟她說明；第一次
09 是在113年4月間簽完一般委託時，我習慣性會告知房地合一
10 稅及相關稅務，當下要說明房地合一稅%數時，吳彥翬說他
11 有與很多人賣過，之前已經有仲介跟他說明過了，當下就跟
12 我說不用再說明。第二次是改成專任委託後，我發現車位是
13 獨立權狀，我就問吳彥翬，他說車位之前買2個，前陣子賣
14 過1個，他也繳了房地合一稅，所以不需要再跟他多做說明
15 就盡快幫他賣等語(見本院卷第176頁)。可知原告普慶公司
16 之銷售人員本欲向吳彥翬告知稅務資訊。

17 ⑤另查，經本院函詢其他被告曾委託之不動產仲介公司，經豐
18 泰不動產仲介有限公司函覆稱：曾口頭告知稅務資訊、重購
19 退稅及連續設籍滿6年之400萬元免稅額之相關資訊等語(見
20 本院卷第265頁)；經鴻運大不動產開發有限公司函覆稱：被
21 告於112年5月22日曾委託銷售系爭不動產，因告知房地合一
22 稅並非不動產經紀業管理條例、不動產說明書應記載及不得
23 記載事項所定之應告知事項，故委託契約無明列稅務計算、
24 告知義務之約定，且稅務核算及告知，屬於會計師及記帳士
25 之專業領域，仲介方未敢擅專，依契約內容未有告知或試算
26 房地合一稅之合意事項或紀錄等語。永慶小北店則函覆稱：
27 這個物件是客戶介紹的，因為先前已經給別間不動產公司賣
28 過了，我簽委託書時有要跟他說明房地合一稅的相關稅費內
29 容，但屋主告訴我前一個房仲公司業務已經有算給他，他已
30 經充分了解，所以我就沒有特別再做說明等語。有該等函覆
31 在卷可參(見本院卷第265、267、277頁)，核與證人陳俊鋁

01 之證述相符無訛。

02 ⑥綜上，依不動產經紀業管理條例等規定，既未規定經紀業負
03 有主動告知、說明稅務之義務，且依上列證述，證人陳俊鋁
04 已二次欲向吳彥翬告知稅額計算，均經其婉拒，則被告抗辯
05 稱原告普慶公司違反善良管理人義務乙節，應非足採。

06 (三)被告應給付予原告普慶公司之違約金，應屬過高，予以酌
07 減：

08 1. 當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又違
09 約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠
10 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
11 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
12 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
13 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
14 數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又當事人約定
15 契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職
16 權減至相當之數額，但是否相當仍須依一般客觀事實、社會
17 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。

18 2. 經查，系爭契約第10條第1項約定委託人應給付依實際成交
19 價百分之6計算之違約金予受託人，既未約明為懲罰性違約
20 金，應認該約定屬損害賠償總額預定性質之違約金，本院參
21 酌原告李柏勳與被告間買賣契約業經解除，原告普慶公司之
22 原應完成之後續簽約、協調稅費、斡旋付款條件、貸款事
23 宜、交屋過戶、點交等關於簽約及履約之居間仲介事務，已
24 不須履行，原告因而減少相當之人事成本、勞務費用等支
25 出，又依系爭契約第5條第1項所約定，若原告普慶公司仲介
26 成功，其得向被告請求給付之服務報酬至多僅為實際成交價
27 之百分之4，然於本件已解約而未能完成交易之情形，依約
28 卻能取得實際成交價之百分之6，亦有失衡，審酌本件被告
29 倘依約履行，原告另可能取得來自買方之若干約定報酬，卻
30 因被告片面之違約而失該利益，本院認原告普慶公司依系爭
31 契約第10條第1項規定請求委託銷售總價百分之6之違約金雖

01 尚嫌過高，仍不宜過度減免，以免產生鼓勵違約之效應，認
02 本件之違約金應酌減原定成交價金860萬元之百分之4即344,
03 000元【計算式：860萬元×4%=344,000元】為適當。

04 (四)利息請求：原告均併予請求被告應給付自民事聲請調解狀繕
05 本送達翌日即113年8月20日起(調解卷第67、73頁)至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息，依民法第229條第2
07 項、第233條第1項前段及第203條規定，亦屬有據，應予准
08 許。

09 四、綜上所述，原告李柏勳依系爭契約第8條第4項前段約定、原
10 告普慶公司系爭契約第10條第1項約定，分別請求如主文第1
11 項、第2項所示金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
12 求，則屬無據，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
14 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
15 列，附此敘明。

16 六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
17 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
18 其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟
19 費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民
20 事訴訟法第79條、第85條第1項本文、第87條第1項分別定有
21 明文。本院審酌本件原告普慶公司敗訴部分，是因酌減違約
22 金，而其餘部分原告均為勝訴及案件情節等情狀，依職權確
23 定訴訟費用由被告共同負擔，並諭知如主文所示。

24 七、本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依
25 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
26 行，原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟該聲請僅督促法院
27 職權發動，爰不另為供擔保之諭知；併依民事訴訟法第392
28 條第2項規定，依職權及被告聲請宣告預供擔保如主文所示
29 之金額後，得免為假執行。至原告本件敗訴部分，該部分之
30 請求既無理由，假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本

01 文、第87條第1項。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

03 民事第五庭 法 官 陳郁婷

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
06 本）。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 11 月 19 日

08 書記官 石秉弘

09 【附錄：訴訟費用計算式】

10 裁判費(新臺幣) 7,610元

11 證人陳俊鋁日旅費 536元(本院卷第191頁)

12 證人林美伶日旅費 714元(本院卷第193頁)

13 合計 8,860元