

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第59號

原告 新世界不動產開發有限公司

法定代理人 吳連杰

訴訟代理人 嚴奇均律師

柯漢威律師

被告 顏盧秋鳳

訴訟代理人 沈昌憲律師

楊惟智律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，於民國114年9月12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190,000元，及自民國114年2月6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、訴訟費用由被告負擔百分之25，其餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣190,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

- (一)被告於民國112年8月14日與原告簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），專任委託原告仲介銷售坐落於臺南市○○區○○段0000地號土地及坐落其上同段480建號（門牌號碼：臺南市○○區○○路00000號）建物（下合稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）25,800,000元，委託銷售期間自112年8月20日起至113年8月19日止，系爭房地全權交由原告獨家處理。原告受託後，盡力銷售系爭土地，

01 詎委託銷售期間內，被告竟於113年7月26日以1900萬元將系
02 爭房地委由其他仲介出售予訴外人賴玉梅，依系爭專任契約
03 第5條第3款第1目、第5條第1款之約定，原告可請求被告給
04 付依成交價1900萬元計算之4%計算之服務報酬即760,000元
05 (計算式：19,000,000x4%=760,000)。

06 (二)並聲明：1.被告應給付原告新世界不動產開發有限公司760,
07 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
08 分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告答辯則以：

10 (一)被告無意間看到原告公司及其法定代理人吳連杰之仲介廣
11 告，遂先打電話詢問吳連杰出售系爭房地問題，吳連杰於當
12 日旋即攜帶系爭專任契約至系爭房地找被告簽署。因被告識
13 字不多，吳連杰僅要求被告在契約書委託人簽章處簽名後，
14 即將系爭專任契約攜回，當下並未向被告詳為解說契約內容
15 為何意，亦未給予被告審閱期間或將系爭專任契約再請第三
16 人幫忙審閱之期間。系爭專任契約第1頁被告攜回審閱日數
17 為空白，可見被告未先攜回契約審閱，故認系爭專任契約違
18 反消費者保護法第11條之1第1項審閱期間規定，依消費者保
19 護法第11條之1第3項規定，系爭專任契約條款不構成契約內
20 容。

21 (二)被告於系爭專任契約簽名後，因有詢問其他友人專任委託係
22 何意後，被告始明白簽約當時並未要將系爭房地以專任方式
23 委託原告仲介銷售，被告乃多次去電給吳連杰表明不再銷售
24 系爭房地，吳連杰亦告知會將系爭房地下架不再銷售。被告
25 事後請友人上網查詢，系爭房地於112年9月7日、113年5月2
26 3日分別有刊登「暫停出售」系爭房地銷售廣告字樣，足可
27 認定被告之前已與原告合意終止契約。

28 (三)依被告與賴玉梅間就系爭房地所簽立之土地及建物之買賣移
29 轉契約書，訂約日期為113年10月10日。此係因被告與賴玉
30 梅訂立不動產買賣契約後，因有貸款問題，遲未能完成買賣
31 契約而有解除契約之可能。事後因尋得貸款銀行承做貸款，

01 被告與賴玉梅才又履行買賣契約，於113年10月10日完成買
02 賣系爭房地。故本件被告與賴玉梅間實際完成買賣系爭房地
03 之時點係在113年10月10日，已非委託銷售期間內，被告自
04 無違反系爭委託契約，原告請求自屬無據。

05 (四)原告所請求之760,000元，屬於系爭專任契約之違約金懲
06 罰，縱認被告有違約之情事，仍請審酌被告與賴玉梅間就系
07 爭房地之不動產買賣契約簽立時點為113年7月26日，距離委
08 託銷售期間屆滿之113年8月19日僅相差24天，故違約金過高
09 應予酌減。

10 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
11 宣告免為假執行。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)兩造於112年8月14日簽立系爭專任契約，由被告委託原告銷
14 售系爭房地，委託銷售期間自112年8月20日起至113年8月19
15 日止，委託銷售價格為25,800,000元，被告與賴玉梅於113
16 年7月26日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭不動產買賣契
17 約)，約定由被告將系爭房地以1,900萬元出售予賴玉梅，嗣
18 系爭房地所有權於113年10月30日以買賣為登記原因，由被
19 告移轉登記為賴玉梅所有，經內政部不動產交易實價查詢服
20 務網登記交易日期為113年7月26日、交易總價1,900萬元等
21 節，有系爭專任契約、內政部不動產交易實價登錄網查詢結
22 果、系爭房地第一類謄本及異動索引、不動產買賣契約書等
23 件在卷可證(見本院卷第21至26、27至28、69至75、77至8
24 3、173至179頁)，並有臺南市鹽水地政事務所114年6月5日
25 所價字第1140101852號函附之系爭房地之實價登錄申報資料
26 在卷可稽(見本院卷第145至147頁)，堪信為真實。

27 (二)本件爭點應為：1.系爭專任契約是否因違反審閱期間規定而
28 無效？2.兩造間是否曾合意終止系爭專任契約？3.被告之行
29 為是否違反系爭專任契約第5條第3款第1目約定？4.被告如
30 有違約，原告得請求之違約金金額以多少為適當？經查：

31 1.系爭專任契約並未因違反審閱期間規定而無效：

01 (1)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
02 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
03 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
04 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
05 構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
06 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
07 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
08 明文。次按「一、契約審閱期間本定型化契約及其附件之審
09 閱期間_____（不得少於3日）。違反前項規定者，該條款
10 不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內
11 容」，行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過，92年
12 6月26日內授中辦地字第0920082743號公告修正之不動產委
13 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
14 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
15 權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
16 款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護
17 目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未
18 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
19 行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後
20 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
21 審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私
22 法自治及契約自由之原則，尚非不可。且於簽約後已經將上
23 述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，
24 有隨時瞭解契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消
25 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
26 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
27 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
28 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
29 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
30 用（臺灣高等法院103年度上字第435號判決意旨參照）。

31 (2)經查，被告於系爭專任契約之「本契約為附件於中華民國11

01 2年8月14日經委託人攜回審閱_____日（契約審閱期間至少
02 為三日），並充分瞭解本契約內容，同意以下列條件委託新
03 世界不動產開發有限公司仲介銷售，並同意受託人得同時接
04 受買方之委託。」條項後方欄位確認簽名（見本院卷第21
05 頁），而上開審閱期間條款雖空白未載明實際審閱日數，然
06 兩造既於112年8月14日簽立系爭專任契約，而委託銷售期間
07 約定為112年8月20日起至113年8月19日止，則於委託銷售期
08 間開始前，確已有3日以上之日期可供被告審閱系爭專任契
09 約，倘被告對於系爭專任契約之內容有所疑義，亦得於委託
10 銷售期間開始前解除、終止或主張系爭專任契約為無效，故
11 應認被告已有詳細審閱契約之機會，並未違反消費者保護法
12 第11條之1關於審閱期間之規定；況系爭契約於112年8月14
13 日簽立，惟被告遲至本件原告起訴後始於114年4月25日具狀
14 主張系爭專任契約違反審閱期間規定（見本院卷第113至116
15 頁），除對原告顯失公平，且縱有瑕疵亦早已治癒。從而，
16 被告援引消費者保護法第11條之1第3項而主張系爭專任契約
17 無效，自屬無據。

18 2.兩造間未曾合意終止系爭專任契約：

19 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
20 事訴訟法第277條前段定有明文。被告主張其曾與原告合意
21 終止系爭專任契約，並提出原告法定代理人吳連杰於112年9
22 月7日、113年5月23日所張貼系爭房地銷售資訊中載有「暫
23 停出售」字樣之臉書專頁截圖為證（見本院卷第117至121
24 頁），惟被告所提之上開證據，僅足證明於系爭專任契約之
25 委託銷售期間內，原告曾有暫時停止以臉書廣告方式銷售系
26 爭房地之情形，但無從排除原告仍以其他方式繼續銷售系爭
27 房地，更無從認定兩造間曾有終止系爭專任契約之合意，被
28 告復未提出其他證明以實其說，是被告就此舉證不足，尚不
29 足採。

30 3.被告之行為違反系爭專任契約第5條第3款第1目約定：

31 (1)按系爭專任契約第5條第3款第1目約定：「受託人有下列情

01 形之一者，應一次全部給付本條上述第一款所約定之服務報
02 酬：(一)委託期間內，委託人將本契約不動產標的物出售或
03 另行委託第三者仲介者。」(見本院卷第22頁)。查被告與賴
04 玉梅於113年7月26日簽立系爭不動產買賣契約，約定由被告
05 將系爭房地以1,900萬元出售予賴玉梅，前已敘明甚詳，而
06 被告係委託訴外人富賓不動產有限公司(下稱富賓公司)仲介
07 而將系爭房地出售予賴玉梅，除為系爭不動產買賣契約所記
08 載(見本院卷第178頁)，亦為被告所不爭執(見本院卷第200
09 頁)，而113年7月26日仍為系爭專任契約之委託銷售期間
10 內，則被告經由富賓公司仲介而將系爭房地出售予賴玉梅之
11 行為，已違反系爭專任契約第5條第3款第1目約定。

12 (2)被告雖辯稱其與賴玉梅間就系爭房地之買賣係於113年10月1
13 0日出售，已非委託銷售期間內，並無違反系爭專任契約等
14 語，並提出土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權
15 買賣移轉契約書為證(見本院卷第129至132頁)為證。惟
16 查，一般民間交易不動產多分有公契及私契，其中公契係國
17 人習慣用以向地政機關申請辦理不動產所有權移轉登記之書
18 面契約，其上所記載之買賣價金一般均係依稅務機關核定稅
19 捐所用之土地公告現值、房屋核定課稅現值加以記載，與實
20 際買賣價金並不一致，且通常均低於實際買賣價金，故一般
21 不動產買賣交易除訂有公契外，另有私契存在，用以記載實
22 際買賣價金及不動產現況等交易細節，而為交易者間實際權
23 利義務關係之依據。被告提出之上開證物，就系爭房地記載
24 之買賣價格遠低於系爭房地之實際交易價格，即屬公契性
25 質，僅用於申請移轉登記。而被告與賴玉梅間實際發生買賣
26 契約效力，為私契即系爭不動產買賣契約，故關於系爭房地
27 之出售，應以系爭不動產買賣契約為認定基準。而系爭不動
28 產買賣契約既記載出售日期為113年7月26日，且與被告與賴
29 玉梅申報實價登錄之交易日期相同(見本院卷第147頁)，應
30 認被告將系爭房地出售予賴玉梅之日期應為113年7月26日無
31 疑。至系爭房地於所有權移轉登記時雖將原因發生日期登記

01 為113年10月10日(見本院卷第69、73頁)，惟此僅係依據上
02 述公契之簽立日期而為記載(見本院卷第129、131頁)，並非
03 依據系爭不動產買賣契約，自難以此作為被告將系爭房地出
04 售予賴玉梅之日期。從而，被告於113年7月26日將系爭房地
05 經由富賓公司仲介而出售予賴玉梅，仍在委託銷售期間內，
06 違反系爭專任契約第5條第3款第1目約定。被告上開答辯尚
07 無可採。

08 4.原告得請求之違約金金額為190,000元：

09 (1)系爭專任契約第5條第3款第1目約定委託期間內，委託人將
10 系爭房地出售或另行委託第三者仲介者，受託人應一次全部
11 給付系爭專任契約第5條第1款所約定以「成交價之4%」計
12 算之「服務報酬」，核上述「服務報酬」之性質應屬違約
13 金，就此兩造亦無爭執；而系爭專任契約並未載明其係屬懲
14 罰性質，揆諸民法第250條規定，應屬損害賠償總額預定性
15 之違約金，合先敘明。

16 (2)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
17 2條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
18 人訴請法院核減，有最高法院93年度台上字第1590號裁定意
19 旨參照。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自
20 我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由
21 原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應
22 受其約束。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金
23 制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一
24 部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約
25 金，有最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照。至於
26 當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經
27 濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債
28 權人可享受之一切利益為衡量標準，亦有最高法院110年度
29 台上字第3022號判決意旨可參。

30 (3)被告於委託銷售期間內，另經由富賓公司仲介而將系爭房地
31 出售予賴玉梅之行為，已違反系爭專任契約第5條第3款第1

01 目約定，而有依同條第1款給付違約金之義務。本院審酌原
02 告為銷售系爭房地所投入之勞費、時間，及原告曾有暫停銷
03 售情形，原告所投入之勞費必有減少，並參酌原告因被告違
04 約，省卻後續促成買賣成交所需付出之人事、勞務費用，但
05 亦因被告違約引起之糾紛需付出相關訴訟程序等時間、費用
06 支出，及被告將系爭房地出售予賴玉梅之時間為113年7月26
07 日，距離委託銷售期間於113年8月19日屆滿僅餘不足30日等
08 情，本院認如仍依系爭專任契約第5條第1款所約定「成交價
09 之4%」計算本件違約金，尚屬過高，應核減為按系爭房地
10 實際成交價之1%計算即190,000元（計算式： $19,000,000 \times$
11 $1\%=190,000$ ），較為合理。是原告於此範圍內請求被告給
12 付違約金，尚屬允當，逾此範圍之請求，則不應准許。

13 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金錢
17 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應
18 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
19 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
20 分別定有明文。原告請求被告給付之前開金額，係屬給付未
21 有確定期限之金錢債權，則依前揭說明，原告請求前開金額
22 及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月6日起（見本院卷第65
23 頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
24 予准許。

25 四、綜上所述，原告依系爭專任契約第5條第1款第3目之約定，
26 請求被告給付如主文第1項所示本息，為有理由，應予准
27 許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

30 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
31 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自

01 負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴
02 訟費用之裁判；民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有
03 明文。經核本件判決為原告一部勝訴、一部敗訴，爰依上開
04 規定確定兩造應負擔之訴訟費用如主文第3項所示。

05 七、本判決原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元所為之
06 判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣
07 告假執行，而原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟其主張僅
08 促使法院依職權發動，不另為准駁之諭知；並依同法第392
09 條第2項規定，依被告聲請宣告得預供擔保免為假執行；至
10 於原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附
11 麗，應併予駁回。

12 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

15 民事第四庭 法官 蔡岳洲

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

20 書記官 陳惠萍