

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第1787號

原告 全東亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇淑芬

訴訟代理人 郭俊銘律師

鄭旭峰

蘇信忠

被告 楊維震

訴訟代理人 陳香如律師

上列當事人間請求確認契約存在事件，本院於民國111年4月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣130,000元及自民國109年12月23日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,760元由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣130,000元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原請求「確認原告與
被告於民國109年7月25日所簽訂之專任委託銷售契約書(編
號:A0000000)(下稱系爭契約)存在」，嗣於本院審理中，本
於起訴時主張被告委託原告銷售其所有坐落臺南市○區○○
路000號17樓之4號房屋及基地(下稱系爭房地)，並簽訂系爭
契約之基礎事實，追加系爭契約第7條第2項法律關係為本件
請求權依據，並變更聲明為「被告應給付原告新臺幣(下同)

26萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，經核合於前開規定，爰予准許其所為訴之變更及追加。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告為委託原告出售被告所有系爭房地，於109年7月25日與原告簽訂系爭契約，委託銷售價格為728萬元，仲介服務報酬為成交價之百分之4，嗣再簽訂委託銷售契約內容變更同意書(下稱系爭變更同意書)，變更委託銷售價格為650萬元，仲介服務報酬改為百分之3，委託銷售期間自109年7月25日起至109年12月31日止。兩造簽約後，原告之中信房屋台南林森加盟店店長鄭旭峰即盡力協助系爭房地之仲介銷售相關事宜，舉凡協助搬家公司、水電人員、製作不動產現況說明書、帶看系爭房屋、反應買方情況等，並於109年9月15日覓得買家即訴外人陳藝嫻先行出價600萬元，同年月23日陳藝嫻口頭表示願增加至630萬元，已接近被告委託銷售底價，鄭旭峰遂以Line訊息告知被告委託辦理系爭房地銷售事宜之代理人即其女訴外人萬依萍，又於109年9月24日下午4時許，陳藝嫻決定以650萬元委託鄭旭峰與被告洽談，故交付現金5萬元並簽立附停止條件訂金(斡旋金)委託書、確認書予原告，並無如被告抗辯原告有未盡善良管理人注意義務之情形。然萬依萍明知已有買家出價接近委託價650萬元，卻於109年9月24日晚間，突以Line訊息通知要提高售價60萬元(並無簽立委託銷售契約內容變更同意書)，嗣因鄭旭峰於當日晚上才看到該則訊息，故於109年9月25日以Line訊息向萬依萍表示約時間見面談，詎萬依萍即不予理會，致生本件糾紛。嗣於109年9月27日被告又片面主張終止系爭契約，並拒絕與買方簽定系爭房地買賣契約，業已構成系爭契約第貳部分第6條第5項第1款「因非可歸責於原告之事由，被告於委託期間內片面終止本契約者」、第4款「原告所媒介之買方之承購條件已達被告之銷售條件，被告拒絕與買方簽定買

賣契約書」之情形，應分別依系爭契約第貳部分第7條第1項、第2項約定給付按銷售總價百分之4計算之違約金26萬元（計算式： $650\text{萬} \times 0.04 = 26\text{萬}$ ）予原告，上開二違約金請求依據為選擇合併，請求擇一為如訴之聲明之判決等語。

（二）並聲明：被告應給付原告26萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

（一）被告與原告於109年7月25日簽定系爭契約，約定由原告專任銷售系爭房地，委託期限自109年7月25日起至109年12月31日止，並設定銷售定價包含車位為728萬元、銷售底價則為650萬元。惟原告並未依系爭契約約定盡善良管理人之注意義務，忠實為被告進行房屋仲介託售，被告於簽約前及簽約後，屢次要求原告將系爭房地物件刊登於售屋網頁，但原告置之不理，經被告調閱系爭房地大樓管理室之訪客紀錄，發現委託銷售期間，根本無鄭旭峰之帶看紀錄，109年9月27日被告與大樓管理員確認，一位管理員稱並無鄭旭峰帶看紀錄，根本不知被告正在出售房屋，另位管理員表示鄭旭峰僅在109年8月中旬前曾帶看過，後續均無印象，顯見109年9月間鄭旭峰反覆向被告回報有帶看多組買家，惟買家均不滿意屋況且開價甚低等情，乃為壓低被告銷售底價而自行杜撰之詞，且被告發現房價飛漲，原告之建議售價顯低於行情，希望可提高銷售底價，原告完全置之不理，蓄意壓低被告房價，仲介銷售過程中，原告完全不將出售消息對外公布，簽約時承諾會與其他仲介合作共同銷售，卻未將系爭房地公告上網銷售，其他房仲無從合作配件銷售，原告顯欲保留系爭房地銷售予特定對象。被告發現上情後，即委由被告之女萬依萍於109年9月27日下午3時36分許以Line訊息對原告主張終止系爭契約，並於109年9月30日寄發存證信函終止系爭契約，原告方於109年9月30日將售屋資訊公告上網，被告係因可歸責於原告事由於委託期間終止系爭契約，原告不得對被告請求給付違約金。

01 (二)109年9月27日被告終止系爭契約後，原告方於同日晚間11時
02 43分許，向被告稱早於109年9月24日下午4時許已覓得出價
03 達底價650萬元之買家並收受斡旋金，而要求被告出面簽訂
04 買賣契約，惟雙方於系爭契約第貳部分第2條第5項約明，若
05 有買方簽立要約書，原告應於24小時內將要約書轉交被告，
06 不得隱瞞或扣留，原告卻遲於109年9月27日被告表示終止契
07 約後方告知此情，且至109年9月30日才向被告提出載於109
08 年9月24日簽署之斡旋金委託書照片，顯見原告刻意倒填斡
09 旋金委託書之日期，陳藝嫻之證詞亦前後矛盾，違反經驗法
10 則，憑信性甚低，不足採信。

11 (三)此外，原告於簽約時並無提前讓被告將系爭契約攜回審閱，
12 亦未說明審閱期間、定型化契約中之違約條款等，被告於簽
13 約當日看到系爭契約便直接簽立，依消費者保護法第11條之
14 1第1項至第3項規定，原告既未給予被告合理之審閱期間，
15 系爭契約第貳部分第6條、第7條即不應構成契約之內容。又
16 縱本院認原告未違反審閱期之規定，依原告所述陳藝嫻係於
17 109年9月24日簽訂「中信房屋確認書」及「中信房屋附停止
18 條件定金(斡旋金)委託書」，原告仍違反系爭契約第貳部分
19 第2條第5項及第8項，應於24小時內通知被告，並交付陳藝
20 嫻提出之斡旋金5萬元予被告之義務，是故，原告違反上開
21 契約義務，被告無可歸責事由提前終止系爭契約，原告並不
22 得據此請求違約金。

23 (四)倘本院審理後仍認被告違約，請審酌兩造簽約後，實際聯繫
24 係自109年8月16日起至被告於109年9月27日便以Line終止系
25 爭契約，原告實際為被告服務時間僅約1個月，客觀上也未
26 見積極銷售，原告卻主張高達26萬元之違約金，且系爭房地
27 迄今因本件訴訟亦未出售，爰依民法第252條及第572條相關
28 規定酌減違約金至合理範圍等語。

29 (五)並聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)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」、「違反第一項規定者，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」，消費者保護法第11條之1第1項、第3項定有明文。而該條之立法目的係為給與消費者充分瞭解定型化契約或定型化契約條款內容之機會，並規範企業經營者不得在未給與消費者審閱契約（條款）內容之機會前，限制消費者簽訂契約（條款）之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約（條款）所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約（條款）而受有損害，故僅須消費者於簽約前已充分瞭解該契約（條款）之權利義務關係，甚或其雖未於簽約前獲有審閱期間，但其嗣後取得契約（條款）內容，經相當期間可認其已認識契約（條款）權利義務關係者，即不得引用上開規定而主張契約（條款）無效。查本件原告為不動產經紀業者，以提供房地仲介之服務為營業之人，屬於消費者保護法第2條2款之企業經營者，而被告與原告訂立系爭契約，係為消費原告所提供之服務，顯係以消費為目的而交易，是本件應有消費者保護法適用。又觀諸系爭契約，其內容均由原告單方為與不特定消費者訂定同類契約之用而事先擬定之契約條款，探究其性質符合消費者保護法關於「定型化契約條款」之規定。

（二）本件被告抗辯兩造係於109年7月25日簽訂系爭契約，原告並未給予被告審閱期間，系爭契約第貳部分第6條、第7條約定應不構成契約內容，原告對於109年7月25日簽約前未給予原告審閱期乙情並不爭執，惟認為依原告教育智識程度，系爭契約上開條款仍然有效等語，經查，兩造於109年7月25日簽署系爭契約後，即各自將乙份契約正本攜回，此由系爭契約第貳部分第8條第8項約定「本契約係經雙方同意訂定，為恐口說無憑，特立本契約書一式兩份，由甲、乙雙方各執一份留存」即明，是被告於簽署系爭契約時縱無相當時間審閱內容，惟事後既已攜回，自可於攜回後詳加審閱，而得瞭解上開其內容，並於爭議或疑問時為相關權利之主張，惟其迄於

01 109年9月30日寄發存證信函(見本院卷一第213至225頁)對原
02 告主張終止系爭契約前，均未曾就原告未給予審閱期間為任
03 何異議，則依上開說明，被告尚不得引用該規定主張系爭契
04 約之內容無效，其此部分所辯，難認有據。

05 (三)本件被告委託原告銷售系爭房地，原約定委託銷售價格為72
06 8萬元，仲介服務報酬為成交價百分之4，嗣再簽訂系爭變更
07 同意書，變更委託銷售價格為650萬元，仲介服務報酬改為
08 百分之3，委託銷售期間自109年7月25日起至109年12月31日
09 止等事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約、系爭變更同意
10 書影本存卷可查(見本院卷一第19至25頁)，堪信為真。又原
11 告主張其於109年9月24日已覓得買方陳藝嫻出價650萬元購
12 買系爭房地，並簽署「確認書」及「附停止條件定金(幹旋
13 金)委託書」(見本院卷一第367頁)及交付幹旋金5萬元予原
14 告之受僱人鄭旭峰等情，業據陳藝嫻於110年2月25日至臺灣
15 臺南地方檢察署進行遠距詢問證述「(是否有於109年9月24
16 日16時許簽一份幹旋金委託書?交給鄭旭峰先生?)有的，9月
17 24日我有簽幹旋金委託書，有留存一份在我這裡，但後來沒
18 有成交，所以不知道有沒有被收回去。我9月初去看房子才
19 認識鄭旭峰，這間房子我看完，口頭上出600萬元，請他去
20 幹旋，約在9月中的時候出的價，他就一直跟屋主談，我後
21 來想想又加價30萬元讓他去談，結果他說可能要出到650萬
22 才有辦法跟屋主談談看，我就以650萬下幹旋金了，後來他
23 又說屋主要用原開價728萬元才願意賣，跟我預算差太多，
24 我就沒有買了」等語明確(見本院卷二第151至154頁)，嗣陳
25 藝嫻又於111年3月10日至本院作證，就其於109年9月24日親
26 自簽署「確認書」及「附停止條件定金(幹旋金)委託書」，
27 願出價650萬元購買系爭房地，約定仲介服務報酬為百分之
28 一，並於當日交付現金5萬元予鄭旭峰作為幹旋金等情仍證
29 述如一(見本院111年3月10日言詞辯論筆錄)，自堪信原告上
30 開主張為真，被告抗辯原告倒填「確認書」及「附停止條件
31 定金(幹旋金)委託書」日期及證人陳藝嫻證詞前後矛盾，違

01 反經驗法則，無足採信云云，尚非可採。

02 (四)查系爭契約第貳部分第6條第5項第4款、第7條第2項約定
03 「原告所媒介之買方之承購條件已達被告之銷售條件，被告
04 拒絕與買方簽定買賣契約書」、「前條第5項第3款至第6款
05 情形，被告應支付原告按本契約書約定之銷售總價百分之6
06 計算之違約金」，原告已於109年9月24日覓得買方陳藝嫻出
07 價達被告所定650萬元底價之銷售條件，已如前述。又原告
08 要求被告出面與買方簽約，經被告表示已於109年9月27日終
09 止系爭契約，而未與買方簽定買賣合約等情，有原告提出鄭
10 旭峰與萬依萍間之Line通訊紀錄可證(見本院卷一第353
11 頁)，是原告據此請求被告給付銷售總價百分之4計算之違約
12 金，核屬有據。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相
13 當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高
14 情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債
15 權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權
16 為之，亦得由債務人訴請法院核減。而當事人約定之違約金
17 是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受
18 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
19 益為衡量標準(最高法院79年台上字第1612號判決、96年度
20 台上字第107號判決意旨參照)。本院審酌原告就系爭房屋
21 尋找買方，協助賣方整理屋況、進行帶看、價格磋商，已有
22 付出相當勞力，惟原告並未進行實際買賣交易簽約、過戶、
23 點交等工作，亦有減少人力時間成本，及原告於買賣成交時
24 可獲賣方、買方各支付百分之3、百分之1之報酬等情，認本
25 件違約金酌減至按650萬元之百分之2計算即13萬元(計算
26 式： $650萬 \times 0.02 = 13萬$)堪認為妥適。

27 四、從而，原告依系爭契約第貳部分第7條第2項之約定，請求被
28 告給付13萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月23日
29 (見本院卷一第67頁)起至清償日止，按年息百分之5計算
30 之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無
31 據，不應准許。又原告依系爭契約第貳部分第7條第2項約定

01 請求被告給付違約金既有理由，本院即毋庸就選擇合併之系
02 爭契約第貳部分第7條第1項部分再予審究，併此敘明。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
04 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
06 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
07 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
08 告被告如預供擔保，得免為假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
10 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

11 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

12 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

13 法 官 李姝蕓

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並表
16 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
17 達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

18 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

19 書記官 張鈞雅

20 計 算 書

21 項 目 金 額

22 第一審裁判費 2,760元

23 合 計 2,760元