

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第51號

原告 捷勝不動產開發有限公司（臺灣房屋安康一區店）

法定代理人 徐碩廷

訴訟代理人 余政擎

莊奇潭

被告 李汶昇

訴訟代理人 陳敬于律師

鄭漢蓁律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國111年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣被告於民國110年10月13日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（原證1，下稱系爭契約書），約定委託原告仲介出售被告所有座落門牌號碼臺南市○區○○路000巷0000號之房屋及坐落之土地（下稱系爭房地），委託期間自110年10月13日起至110年11月14日止，委託出售價格為新臺幣（下同）380萬元。

(二)、嗣經原告努力，於110年10月23日告知被告賀成交終覓得訴外人翁士翔（即買方）願以380萬元承購系爭房地，此有不動產購買意願書（原證2）為證。

(三)、詎料，迭經原告向被告報告締約機會，並於110年10月27日以臺南金華郵局第176號存證信函（原證3）通知催告限期出面簽訂買賣契約及110年11月6日永樂郵局第000259號存證信函（原證4），迄今未獲置理，原告不得已，只能起訴請求。

01 (四)、按系爭契約書第六條及第八條，委託期間內委託人拒絕以本
02 委託條件與仲介加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約
03 時，委託人仍應給付以成交價百分之四計算之服務報酬予受
04 託人，若因而致受託人有損害時，委託人亦應負賠償之責。

05 (五)、原告既已覓得符合委託條件之買受人，則被告即負有出面與
06 買受人簽訂不動產買賣契約之義務。而今被告經原告通知並
07 以書面催告限期出面簽訂買賣契約，然均未獲置理，造成買
08 受人無法完成買賣合約（原證5），顯已違反上開約定甚
09 明，是被告即應系爭契約書第六條及第八條之約定應給付22
10 8,000元（計算式： $3,800,000 \times 6\% = 228,000$ ）之服務報酬
11 予原告。

12 (六)、被告雖抗辯系爭契約未符合審閱期之規定，然原證1記載原
13 告將契約書於110年10月13日給予被告，審閱期3日，而原告
14 是在110年10月15日之後才開始針對此物件進行廣告及行
15 銷，且原告是在110年10月22日才向買方翁先生收取斡旋金
16 （原證2），這期間被告並無向原告提出任何修改合約內容
17 的提議。

18 (七)、被告抗辯被告獲利未達20萬元云云，因為一開始兩造簽訂的
19 合約內容有清楚載明價格及條件，但被告在原告這邊確定好
20 買主及價格後，卻突然說他不賣這個價格了，溝通過程中才
21 知道是有親戚朋友告訴被告說跟我們簽訂的價格太便宜，於
22 是被告才不願意以原本和原告簽訂的價格出售，屬於惡意違
23 約，我們也嘗試和被告溝通希望可以完成買賣合約避免我們
24 失信於買方。所以提出了折讓我們的服務費來讓被告可以降
25 低成本，取得更多獲利的建議。被告不同意還對原告同仁咆
26 嘯，更是惡意擺爛不願意出面說明等語。

27 (八)、聲明（見本院卷第29頁）：

28 ①、被告應給付原告228,000元，及自110年12月7日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息。

30 ②、訴訟費用由被告負擔。

31 ③、願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告答辯略以：

02 (一)、被告於109年初以340萬元購入系爭房地，並重拉管線翻修，
03 110年10月間因妻子懷孕，考量妻子懷孕期間之安全，不便
04 繼續居住於只有樓梯之房屋，而欲出售系爭房地。110年10
05 月3日被告恰巧看到原告訴訟代理人莊奇潭之廣告文宣，因
06 此與其聯絡，110年10月3日起至110年10月13日間原告訴訟
07 代理人莊奇潭僅與被告確認仲介服務費是2%及增值稅，並
08 未與被告確認是否有其他成本支出（被證1），同年月13日
09 原告至被告家中討論並簽約（原證1），同日就簽約定售價
10 為438萬元，底價則為380萬元，「不附家具」，被告更一再
11 向原告訴訟代理人莊奇潭強調扣除所有成本後必須「淨賺20
12 萬元」，原告訴訟代理人莊奇潭計算被告成本後，保證最低
13 售價訂380萬元被告扣除所有成本仍可以賺20萬元，被告因
14 信賴原告訴訟代理人莊奇潭之專業，而簽立系爭契約書。

15 (二)、110年10月22日被告再度向原告訴訟代理人莊奇潭確認底價3
16 80萬元可以使其獲有20萬元之利益，被告並明確告知成本除
17 了購入系爭房地之價金外，更應包括當時「電線重拉」、
18 「熱水器」、「加壓馬達」、「漏水施工」、「契稅」等成
19 本（被證2），被告除表示底價380萬元之前提應為確保其可
20 獲得20萬元利益，原告訴訟代理人莊奇潭雖一再以價格提高
21 將增加銷售難度等理由試圖阻止被告重談價格之主張，惟被
22 告已明確告知：「但是銷售難度這邊，我是不急著賣啊，因
23 為我還是會評估一下，自己會有人有這個需求要買啊…」、
24 「因為我們是不急著脫手的，我們要看到OK的價格（才
25 賣），因為我這樣來算的話，扣掉那些，我這樣就完全沒有
26 甚麼賺，這樣當初開價多少？」（被證3），若380萬元之售
27 價不能獲得20萬元利益，被告委託之最低售價應予調整之意
28 思。

29 (三)、110年10月23日上午7時許，原告訴訟代理人莊奇潭以LINE通
30 訊軟體通知被告有客戶願意以380萬元、包含家具的價格購
31 買系爭房地（被證2），被告深感不解且完全被突襲，蓋被

告已經於前一日上午明確告知要重談底價，且委託時之底價並不包含家具，原告訴訟代理人莊奇潭為何以底價包含家具之方案詢問被告要不要賣系爭房地？原告訴訟代理人莊奇潭亦未確認回租之價格，益顯原告訴訟代理人莊奇潭不僅未詳細為被告估算成本以訂定底價，更是違背被告委託原告訴訟代理人莊奇潭出售房屋之契約本旨。

(四)、110年10月25日被告再度向原告訴訟代理人莊奇潭表示系爭房地之價格應要重新計算，請原告不要收斡旋，價格重談（被證4）；110年10月26日原告訴訟代理人莊奇潭亦向被告表示希望盡快跟被告見面協商，但因被告還有部分成本單據未齊備，因此原告訴訟代理人莊奇潭表示「那還是等你算完，您覺得應該賣多少？」，雙方並約定隔日再詳談，後被告亦完整提供應計入成本之細項及傢俱之價金，原告訴訟代理人莊奇潭亦表示「所以我先跟店長聯繫，請他找客人來，是否當面談，你們雙方直接決定價格」（被證5），惟原告訴訟代理人莊奇潭於與原告訴訟代理人余政擎討論後回覆被告「希望能一樣以合約上的380萬元來成交，我們會折讓1%的服務費退回給您，貼補電熱水器、馬達、線路的成本。」、「成交價格：380萬元、原購屋價格：340萬元、買賣規費：3萬多（多會退）、服務費：11萬4千、獲利：25萬6千」（被證6），然此根本沒有解決380萬元扣除被告成本實在無法使被告獲得20萬元利益之根本問題。

(五)、原告雖主張寄發原證3號及原證4號之存證信函催告限期簽訂買賣契約，均未獲置理云云。惟被告並未收受前揭兩封存證信函之送達，應予敘明。

(六)、又依消費者保護法第11條之1第3項規定：「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。」。系爭契約書為台灣房屋為不動產代理銷售事宜而事前擬定與不特定多數人簽定之定型化契約，消費者於簽訂契約時並無更改契約條款之權利，是締約雙方地位不對等，有以消費者保護法規範以保障消費者權益之必要，

01 系爭契約書伊始即載明：「內政部公告：本契約書及其附件
02 審閱期間為三日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約
03 內容，但委託人得主張該條款仍構成內容。」。被告於110
04 年10月13日至原告辦公室與原告訴訟代理人莊奇潭洽談，原
05 告訴訟代理人莊奇潭未依內政部規定使被告將系爭契約書攜
06 回三日審閱，此自原證1號第1頁及第4頁之攜回審閱日及簽
07 約日均為110年10月13日至即可證，故系爭契約書條款原則
08 上不構成契約之內容。

09 (七)、系爭契約書第10條第2項使被告喪失自由選擇締約對象之可
10 能，違反消費者保護法第12條第2項第2款、第3款規定，應
11 推定其顯失公平，違反誠信原則：

12 ①、按臺灣花蓮地方法院110年訴字第134號民事判決（附件
13 1）：「...（2）定型化契約中之條款違反誠信原則，對消
14 費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之
15 一者，推定其顯失公平：違反平等互惠原則者。條款與其所
16 排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。契約之主
17 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
18 者，消保法第12條定有明文。另按稱居間者，謂當事人約
19 定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付
20 報酬之契約。...（3）細繹系爭契約書第6條第1款、第2款前段
21 就服務報酬約定：『買賣成交者，受託人得向委託人收取服
22 務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超過中
23 央主管機關之規定），數額空白未記載者，受託人不得向委
24 託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約
25 書，或賣方簽署買賣定金收取憑證者，視為買賣成交。』、
26 『買賣契約成立後只因可歸責於委託人事由或買賣雙方合意
27 而解除買賣契約，委託人仍應依約給付約定之服務報酬。
28 』，...，倘原告於委託期間內，覓得符合底價之買方
29 時，被告即應配合簽訂契約，若委託人違反前開配合義務，
30 或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書
31 者，即需給付委託銷售總價4%之服務報酬，此等約定顯然

01 壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由。易言之，
02 原告若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立
03 契約之意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之
04 自由，而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨。基此，系
05 爭變更書第2條第3點之約定，排除民法568條第1項之規定
06 （成立始得請求報酬），與居間契約之立法意旨矛盾，違反
07 消保法第12條第2項第2款規定，至為明顯。另審酌被告簽訂
08 系爭委託銷售契約之目的，乃透過原告報告訂約機會或為訂
09 約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭不動產，倘
10 原告不論磋商結果是否符合委託人即被告之較佳利益，即得
11 以委託條件強令被告選擇接受或給付服務費，致被告無取捨
12 權利，原告即無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成
13 系爭委託銷售契約之目的，亦與消保法第12條第2項第3款規
14 定有悖。從而，系爭契約書及變更書中關於契約即為成立等
15 約定，違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，應推定
16 其顯失公平，違反誠信原則之定型化契約條款。據此，系爭
17 契約書及變更書等約定，因違反消保法第12條第1項、第2項
18 第2款、第3款規定而無效，洵堪認定。…」，是以居間契約
19 之目的係在於透過居間人找尋更佳的締約機會，非謂委託人
20 放棄締約之契約自由，又若定型化契約違反消費者保護法相
21 關規定，條款內容可能無效。

22 ②、系爭契約書限制被告選擇締結買賣契約對象之契約自由，且
23 與民法第568條第1項規定居間契約之本質未合，顯違反消費
24 者保護法第12條第2項第2款及同條項第3款規定而無效：

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

31 2.系爭契約書第10條第2項約定：「若買方同意本契約之出售

01 條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知
02 即得全權代理收受定金（甲方簽章____ 甲方於此處未簽章
03 者，視為不授權代收定金）、通知買方成交並代為臨時保管
04 定金。甲方應於乙方通知後五日內或一書面所約定日期出面
05 簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將訂金交付
06 甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲
07 方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之
08 定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方作為違約金。
09 …」，依此條約定，被告於原告覓得符合委託價格之買方
10 後，即得代為收受定金，並於原告通知後一定期限內簽定不
11 動產買賣契約書，本件原告亦係依此主張被告未依約定簽
12 約，而請求服務報酬。惟：

13 (1)委託處理仲介事務並不代表居間人報告締約機會後，委託人
14 即負有締約之義務，相反的，是否締結買賣契約，被告委託
15 原告為其媒介締約之機會，惟最終是否締約之決定權仍然取
16 決於被告，原告僅係提供被告締約選擇而已，故前揭條款使
17 被告於接獲原告通知後，即負有締約義務，明顯限制被告締
18 約自由，依消費者保護法第12條第2項第3款推定顯失公平而
19 無效。

20 (2)民法第568條第1項約定：「居間人，以契約因其報告或媒介
21 而成立者為限，得請求報酬。」，前揭條款後段以如因可歸
22 責於被告之事由，致無法完成簽約者，被告仍應給付服務報
23 酬之約定，則顯然違反消費者保護法第12條第2項第2款規定
24 顯失公平而無效。

25 (3)綜合本件原告處理仲介事務時之一切情狀，原告顯未盡善良
26 管理人注意義務，被告拒絕簽訂買賣契約並無可歸責事由：

27 I 依系爭契約書第4條第1項約定：「乙方受託處理仲介業務，
28 應以善良管理人之注意義務為之。」，被告委託原告出售系
29 爭房地時，即曾請原告訴訟代理人莊奇潭為其估算成本，使
30 其至少淨賺20萬元，然原告訴訟代理人莊奇潭並未詳細評估
31 被告成本，即建議380萬元，被告因信賴原告訴訟代理人莊

01 奇潭之專業，始以380萬元為底價。

02 II 被告110年10月22日上午再向原告訴訟代理人莊奇潭表示要
03 詳細計算成本後，重談價格，且表示不急著脫手，但欲保有一
04 一定獲利，顯見被告委託價格之意思表示已有變動（詳被證
05 2號、被證3號），惟原告猶仍在獲悉被告表示重訂價格的同
06 日下午5時接受訴外人翁士翔斡旋金（詳原證2號），顯然未
07 盡善良管理人注意義務。

08 III 原告訴訟代理人莊奇潭甚至向被告表示與買方談了很久「才
09 從價格370拉到380」，姑且不論380萬元實際上無從使被告
10 獲有20萬元淨利，縱使380萬元為底價，底價僅係符合被告
11 賣出系爭房地之最基本要件，原告基於為被告利益而居間之
12 本旨，仍應盡其努力將底價拉高，而非將價格拉至底價後即
13 接受斡旋，甚至強迫被告接受，遑論系爭房地之委託銷售價
14 格為438萬元（詳原證1號），顯見原告絲毫未考量被告之利
15 益，而違反依系爭契約書所應盡之善良管理人注意義務。

16 IV 承前所述，原告基於居間契約僅提供被告締約之機會，被告
17 仍有終局決定是否締約、締約對象、締約條件之權利，本件
18 原告於價格估算、居間過程顯然未盡善良管理人注意義務，
19 卻強勢要求被告與訴外人翁士翔締約，綜合本件居間整體情
20 狀以觀，買賣契約未成立並不可歸責於被告，原告依系爭契
21 約書請求給付服務報酬，顯無理由。

22 ③、原告於接受斡旋及尋覓成交機會有未詳細估算被告成本、未
23 盡善良管理人注意義務為被告尋見買方，又強迫被告必須接
24 受以380萬元之價格出售系爭房地，被告係委託原告尋覓交
25 易房屋之機會，並非以專任委託強制自己出賣房屋，原告行
26 為無異為使自己獲得服務報酬，而強迫被告締約，顯然違反
27 誠實信用原則，並有權利濫用之情。

28 ④、原告雖主張依系爭契約書第6條及第8條約定請求被告給付22
29 8,000元云云。然：

30 1.系爭契約書第6條約定為：「甲方同意自本契約簽訂後，不
31 得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、或委託其他

01 仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第五條之約定
02 服務報酬給付乙方作為違約金。」，本件被告並無任何違反
03 系爭契約書第6條之行為，原告據此請求服務報酬，顯屬無
04 據。

05 2.系爭契約書第8條約定為：「乙方如在委託期間內依甲方委
06 託條件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買
07 賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任
08 何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三
09 日內，一次付清第五條之約定服務報酬予乙方作為違約金，
10 若因而致買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」，本條
11 款所規範者為原告依被告委託條件覓得買方成交，而被告卻
12 藉故不賣或違約之情形，然如前所述，380萬元係未精確估
13 算被告成本所定之底價，而被告業於110年10月22日上午再
14 度要求原告訴訟代理人莊奇潭精確計算成本後，再定底價，
15 是被告原先同意以380萬元出售之委託條件已然變更。然原
16 告卻在明知被告對於底價380萬元有疑慮而變更底價之訂定
17 前，於110年10月22日下午5時接受訴外人翁士翔以380萬元
18 之價格購買系爭房屋，此時被告原先同意原告於買方出價38
19 0萬元及出售系爭房地之條件已不存在，原告以此不存在之
20 條件主張為被告覓得買方而成交，顯與被告委託居間之內容
21 不符。

22 3.訴外人翁士翔雖以380萬元之買價下斡旋金，惟依系爭契約
23 書第20條約定：「售屋後，賣方須回租至找到新房。」，且
24 被告於原告訴訟代理人莊奇潭告知訴外人楊士翔願以380萬
25 元承購系爭房地時，被告即明確告知應一併談妥回租之條件
26 （詳被證4），原告訴訟代理人莊奇潭嗣雖回覆回租條件，
27 惟被告並未應允之，故雙方除就買賣必要之點並未達成協議
28 外，售屋後之回租條件亦未達成合意，買賣契約顯未成立，
29 被告自無給付居間報酬之義務。

30 4.退萬步言，不論依系爭契約書第6條或第8條約定，違約金均
31 係以第5條計算，亦即「實際成交價百分之肆」，縱使以原

01 告主張以成交之價格380萬元計算，原告至多僅得請求給付1
02 5萬2,000元【計算式：3,800,000×0.04】，本件原告卻請求
03 22萬8,000元，顯屬無據。又原告訴訟代理人莊奇潭110年10
04 月12日告知被告以：「我們都是專任委託，我目前已經有準
05 客人了。」、「我這邊至少有4個客人。」（被證1），顯見
06 於被告委託原告代理銷售系爭房地前，原告已有欲購屋之客
07 戶，根本無需另外付出勞務為被告尋求締約之機會，故縱使
08 鈞院認為本件被告仍應給付違約金（假設語氣，被告否
09 認），惟衡酌原告所付出勞務，本件違約金顯有過高，懇請
10 依民法第252條酌減之等語。

11 (九)、聲明（見本院卷第31頁）：

12 ①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 ②、訴訟費用由原告負擔。

14 ③、如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)、原告主張依系爭契約書第6、8條規定請求被告給付服務報酬
17 22萬8千元，有無理由？

18 ①、按「甲方（被告）同意自本契約簽訂後，不得以任何理由終
19 止本契約，並應停止自行出售，或委託其他仲介出售、出
20 租，如違反規定，甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方
21 （原告）做為違約金。」、「乙方如在委託期間內依甲方委
22 託條件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買
23 賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任
24 何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三
25 日內，一次付清第5條之約定服務報酬予乙方做為違約金，
26 若因而致買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」，系爭
27 契約第6條、第8條分別定有明文。次按「買賣成交時，乙
28 方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之四（最
29 高不得超過中央主管機關之規定），於成交時以現金一次給
30 付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支付。」，系爭契約
31 第5條前段亦有明文。

01 ②、原告主張：伊已覓得訴外人翁士翔願購買系爭房地，於110
02 年10月23日簽訂系爭意願書同時交付斡旋金10萬元，系爭買
03 賣契約即已成立，被告拒不願依約出面簽訂系爭買賣契約，
04 構成違約乙節，為被告所否認。經查：

05 (1)、觀之系爭契約書第20條約定（手寫特約條款）：「售屋後，
06 賣方需回租至找到新房。」（見調字卷第19頁），此亦為兩
07 造所不爭執之事實，是依系爭契約書第20條之約定，兩造同
08 意有關係爭房地之買賣，另附有以「被告需回租系爭房地直
09 至被告找到新房為止」之義務無訛。

10 (2)、而稽之兩造不爭執真正之被證4兩造LINE對話截圖照片：
11 「被告：你星期六一大早，跟我講包含家具、380萬元，讓
12 我覺得很沒有誠意。是我覺得不合理，請你再去協調，才變
13 成不含家具、380萬元。哪有落差那麼大的，總之我會查好
14 （成本）會跟你說，但你要雙方的立場都兼顧，而不是只想
15 著趕快賣，讓我感覺很不值錢。」、「原告訴代莊奇潭：你
16 說最CARE的回租、續租的問題，我有沒有努力幫你喬，還喬
17 前三個月半價，幫您省錢。這也是你說你最介意的。」、
18 「被告：我會儘速處理。我也不想拖。」等語（本院卷第8
19 6、87頁），足徵被告抗辯：伊並未應允回租之條件，故雙
20 方就售屋後之回租條件並未達成合意，買賣契約尚未成立乙
21 節，尚非子虛。

22 (3)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條本文規定甚明。故民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
25 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
26 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，此
27 有最高法院74年度台上字第913號民事裁判可資參照。查原
28 告就此節，未能提出任何證據證明其已經完成此部分之義
29 務，且稽之原證2翁士翔簽訂之不動產買賣意願書（調字卷
30 第23頁），其上亦無任何條文提及回租之條件（例如：翁士
31 翔是否同意被告回租、得回租之期間、租金為何、被告是否

亦對各該回租條件有意思表示之合致等項），是揆諸上開法條說明，尚難認原告已善盡舉證之責任。

(4)、基上，本院審酌系爭契約屬於委託銷售性質，所委託銷售標的為不動產，則關於委託人即被告委託銷售之房屋及土地之出售附加之特別義務，涉及被告與訴外人翁士翔將來之給付是否符合債之本旨，有無不完全給付之債務不履行等問題，自屬契約之重要事項，此關上開LINE對話截圖中，原告訴代亦稱：「你最在意的回租問題…」等語可佐，是原告既未能提出任何證據證明買賣雙方當事人關於系爭買賣契約之重要買賣條件均已達成意思表示之合致，則揆諸前揭說明，實難謂被告與訴外人翁士翔間已就系爭房地之委託銷售條件已達成合意。是原告主張：伊已依被告委託銷售條件覓得買受人，被告拒不簽訂系爭買賣契約，違反系爭契約書第6、8條約定，應負違約責任乙節，自屬無據。

(二)、如有理由，被告抗辯違約金過高，請求酌減，有無理由？承前所述，原告尚無由依系爭契約書第6、8條規定，請求被告給付違約金，則關於被告抗辯酌減違約金乙節，自無審究必要。

四、綜上所述，原告依系爭契約書第6、8條約定，請求被告給付違約金22萬8千元及遲延利息，尚非有理，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

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

01 明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者
02 ，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任
03 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
05 書記官 李崇文