

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第999號

原告 昀漢不動產企業有限公司

法定代理人 林秉均

訴訟代理人 丁曉琬

原告 石丹扉

訴訟代理人 李濰樂

上二人共同

訴訟代理人 謝菖澤律師

蘇淑珍律師

被告 吳曼麗

訴訟代理人 張宇脩律師

魏仰宏律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告昀漢不動產企業有限公司新臺幣352,000元。
- 二、被告應給付原告石丹扉新臺幣100,000元，及自民國113年5月29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、訴訟費用由被告負擔百分之72，原告昀漢不動產企業有限公司負擔百分之28。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如分別以新臺幣352,000元、新臺幣100,000元為原告昀漢不動產企業有限公司、石丹扉預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告昀漢不動產企業有限公司(下稱原告昀漢公司)經營房屋仲介業務，於民國113年3月17日受被告委託銷售門牌號碼臺

01 南市○○區○○路00號7樓之9暨臺南市○○區○○段00地號
02 土地(下稱系爭房地)，雙方並簽訂有土地專任委託銷售契約
03 書(下稱系爭委託銷售契約)、委託銷售契約內容變更同意書
04 (下稱系爭變更同意書)，約定銷售總價新臺幣(下同)900萬
05 元，該底價含仲介費百分之4。原告昀漢公司於113年4月17
06 日覓得買方即原告石丹扉，原告石丹扉於當日委託原告昀漢
07 公司仲介向被告議價購買系爭房地，簽訂有確認書暨買賣議
08 價委託書(下稱系爭議價委託書)，同時交付現金10萬元作為
09 原告昀漢公司居間向賣方洽談承購條件之用。被告於113年4
10 月17日19時在系爭議價委託書親自簽名，表示同意依買賣議
11 價委託書第貳條「承購條件」出售，並由原告昀漢公司代為
12 收受買方支付之10萬元定金，約定買賣總價款880萬元，因
13 買方之出價條件已達被告委託銷售契約之委託價格，並簽收
14 定金在案，依買賣議價委託書第2條第4項，買賣契約已告成
15 立。

16 (二)嗣後被告片面不願履行契約，經原告多次催促無效，原告昀
17 漢公司於113年5月2日寄發臺南虎尾寮郵局存證號碼000067
18 號存證信函(下稱系爭存證信函)，催告被告於函到7日內依
19 約出面辦理後續買賣事宜，被告於113年5月3日收受送達，
20 惟迄今仍拒絕履約，原告昀漢公司依系爭委託銷售契約第5
21 條第1項、第2項第3款，請求被告給付528,000元(其中352,0
22 00元為服務報酬；176,000元為違約金)。原告石丹扉已交付
23 10萬元定金，被告無正當理由違約不賣，乃可歸責於被告，
24 原告石丹扉依系爭議價委託書第2條第4項，請求被告給付20
25 萬元，其中10萬元定金由原告昀漢公司代理收取，故本件原
26 告石丹扉請求被告給付10萬元等語。

27 (三)並聲明：

- 28 1. 被告應給付原告昀漢公司528,000元，及自存證信函送達翌
29 日起至清償日止，按法定週年利率百分之5計算之利息。
- 30 2. 被告應給付原告石丹扉10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
31 至清償日止，按法定週年利率百分之5計算之利息。

01 3. 訴訟費用由被告負擔。

02 二、被告抗辯：

03 (一)被告與原告昀漢公司簽立之系爭委託銷售契約、系爭變更同
04 意書，及被告與原告石丹扉就是否達成買賣標的價格意思合
05 致之系爭議價委託書之簽定，均僅由不動產營業員陳沐溱與
06 被告接洽，契約上用印之不動產經紀人李三川與原告昀漢公
07 司之負責人林秉均從未出面與被告就系爭房地之出售事宜進
08 行任何說明，亦未提供不動產說明書予被告，故上開契約之
09 簽定過程顯已違反不動產經紀業管理條例第22條、第23條之
10 強制規定，依民法第71條之規定係屬無效。因此，原告依上
11 開契約之內容向被告請求自無理由。

12 (二)縱認上開契約並非無效，依原告主張及系爭委託銷售契約第
13 5條第1項、第2項後段及第2項後段第3款之約定，原告認其
14 已完成仲介之義務，要求被告依系爭委託銷售契約第2項後
15 段約定給付銷售總價百分之4服務報酬，則被告對於原告昀
16 漢公司顯無違反系爭委託銷售契約應負之義務，故原告昀漢
17 公司向被告請求百分之2違約金顯無理由。又依系爭委託銷
18 售契約書第4條及第2條約定，原告昀漢公司於被告簽訂系爭
19 爭議價委託書時，即得向被告請求居間報酬，且被告對原告昀
20 漢公司所負之義務，並無與原告覓得之買方完成簽定買賣契
21 約、移轉登記及交付房屋之義務，被告對原告昀漢公司既無
22 債務不履行之情形，則原告依民法第250條第1項規定不得請
23 求給付違約金。縱認原告昀漢公司得向被告請求百分之2違
24 約金，然衡酌本件原告昀漢公司係具有諸多不動產交易經驗
25 之仲介公司，且買空賣空的居間交易過程動輒收取不菲之居
26 間報酬，此與僅為一般屋主的被告，購屋售屋次數均屈指可
27 數，對於不動產交易價格既不敏感也不瞭解實際市場行情自
28 無法相比。況原告昀漢公司利用「遊說手段」，使被告在精
29 神壓力下簽下同意書，且未依不動產經紀條例之規定向被告
30 提出交易說明書以說明狀況，復又利用諸多定型化契約條款
31 約定違約金之責任，以層層手段迫使被告無法在最充分意願

01 之價格出售其畢生積蓄購得之房屋，可知原告昀漢公司對於
02 被告最終違約之結果非無可責難之處。況原告昀漢公司既已
03 得向被告收取居間報酬，衡酌房屋仲介市場上雖最高可收取
04 百分之6之佣金，但實際上並未收滿之情形比比皆是，可知
05 房屋仲介行業所必須支出之交易成本實際上是遠低於百分之
06 6居間佣金，原告昀漢公司實際上所受有之損害遠低於已收
07 受百分之4之報酬。綜合上開原告昀漢公司所受損害甚微，
08 且違約結果之發生緣由亦非全部係被告單方所造成，故此部
09 分違約金亦應酌減至零始為允當。

10 (三)縱認被告與原告石丹扉間買賣契約意思表示合致，然原告石
11 丹扉於締約過程並無任何助力或出資，更未支出任何成本於
12 交易上，兩造所約定之10萬元定金價格實屬過高，應類推適
13 用民法第252條規定予以酌減。縱認原告石丹扉與被告間之
14 買賣契約成立，而其後係因可歸責於被告致契約無法履行，
15 然原告石丹扉於交易過程中，實際上僅向原告昀漢公司出
16 價，此外不曾有任何為交易的成立付出成本，且原告石丹扉
17 向被告請求加倍返還定金，係因原告昀漢公司大量使用定型
18 化契約條款之方式，利用典型精神疲勞施壓之方式，迫使被
19 告讓步。原告石丹扉向被告請求加倍返還其定金，顯與其損
20 害不成比例，故應酌減至零始為適妥。

21 (四)並聲明：

- 22 1. 原告之訴駁回。
- 23 2. 訴訟費用由原告負擔。
- 24 3. 若受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

25 三、兩造不爭執之事項：

26 (一)原告昀漢公司與被告於113年3月17日簽訂系爭委託銷售契約
27 及系爭系爭變更同意書。

28 (二)被告於113年4月17日在系爭議價委託書之賣方欄簽名，表示
29 1. 同意依承購條件880萬元出售系爭房屋，2. 已收訖買方支
30 付之定金。

31 (三)被告於113年5月3日收受原告昀漢公司寄發之臺南虎尾寮郵

01 局67號存證信函。

02 四、得心證之理由

03 (一)原告昀漢公司依系爭委託銷售契約第5條第1項、第2項及系
04 爭議價委託書第2條第4項，請求被告給付528,000元及利
05 息，有無理由？

06 1. 按經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商
07 號。經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執
08 行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲
09 介或代銷業務，不動產經紀業管理條例第4條第4、7款定有
10 明文。經查，系爭委託銷售契約及變更同意書實際為原告昀
11 漢公司之營業員陳沐溱與被告接洽簽立，嗣由經紀人李三川
12 審核簽章確認等情，為被告所不爭執，並經證人李三川到庭
13 結證無訛(見本院卷第160頁)。次查，陳沐溱係領有不動產
14 經紀營業員證明，係屬不動產經紀業管理條例第4條第7款之
15 經紀人員，此有原告提出不動產經紀營業員證明在卷(見本
16 院卷第171、203頁)，依前開規定營業員陳沐溱得協助經紀
17 人李三川執行仲介業務，是由陳沐溱與被告接洽解說系爭房
18 地居間仲介流程，協助簽立系爭委託銷售契約、變更同意
19 書、議價委託書，依法有據，並無違反不動產經紀業管理條
20 例第22條、第23條之規定。再者，不動產經紀業管理條例為
21 管理經紀業者之條例，關於經紀人員違反上開規定，不動產
22 經紀業管理條例第29條、第30條亦定有懲戒等之行政罰規
23 定，可見不動產經紀業管理條例第22條、第23條應屬取締規
24 定，而非效力規定，故縱認有違反前開禁止規定，兩造間私
25 法契約之效力，並無受影響。是認被告抗辯系爭房地買賣仲
26 介僅由營業員陳沐溱與被告接洽，違反不動產經紀業管理條
27 例第22條、第23條規定，依民法第71條為無效云云，自屬無
28 據，並無可採。

29 2. 次查，被告與居間人即原告昀漢公司簽立系爭委託銷售契約
30 後，經原告昀漢公司媒介原告石丹扉表示以880萬元買受系
31 爭房地，原告石丹扉並簽立確認書、系爭議價委託書予原告

01 昀漢公司，原告昀漢公司之營業員陳沐溱則將上情報告被
02 告，並媒介雙方為系爭房地買賣，被告乃於系爭議價委託書
03 勾選「賣方同意依承購條件出售，並已收訖買方支付之定
04 金，本不動產買賣同意使用不動產買賣價金信託履約保
05 證。」，且簽名確認之，此有系爭議價委託書在卷可稽(113
06 年度南司簡調字第603號卷第29頁；下稱調字卷)，足見被告
07 已同意以總價880萬元將系爭房地出賣予原告石丹扉。被告
08 雖抗辯，原告昀漢公司所屬員工以冗長會議逼迫被告，因其
09 罹患淋巴癌第4期，體力無法負荷，故於系爭議價委託書簽
10 名同意云云，並提出中山醫學大學附設醫院正子造影檢查報
11 告為證(見本院卷第139、140頁)。惟查，系爭議價委託書於
12 被告勾選同意選項之下方即併列有「賣方不同意依購條件出
13 售，但同意針對買方將出售價格調整為【空白】元整。」等
14 語，可知被告於簽立系爭議價委託書時，仍得勾選其他選
15 項，填載其願出售之金額，交由原告昀漢公司繼續與原告石
16 丹扉議價，足見被告辯稱遭原告昀漢公司逼迫，體力不繼始
17 簽立系爭議價委託書云云，並無可採。

- 18 3. 又查，系爭委託銷售契約第5條違約處理約定「一、甲方(即
19 被告)有本條第2項各款情形之一者，視為乙方(即原告昀漢
20 公司)已完成仲介之義務。二、除第(1)款情形甲方應支付乙
21 方按本契約第一項第二條委託銷售總價百分之4計算之違約
22 金外，有其餘各款情形甲方應支付乙方委託銷售總價的百分
23 之6(其中百分之4為服務報酬、百分之2為違約金)。…(3)甲
24 方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件，已達甲方之銷
25 售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買
26 賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除
27 買賣契約者。」等語，此有系爭委託銷售契約在卷可參(見
28 調字卷第23頁)。本件被告既於系爭議價委託書簽名同意原
29 告昀漢公司所媒介之買方即原告石丹扉以880萬元買受系爭
30 房地之承購條件，卻拒與原告石丹扉簽立買賣契約，業經認
31 定如上，則原告昀漢公司依系爭委託銷售契約第5條第1項、

01 第2項第3款約定請求被告給付違約金，自屬有據。至於，原
02 告昀漢公司與被告間之居間服務報酬，於系爭委託銷售契約
03 第4條另有約定，然本件原告昀漢公司係以被告有系爭委託
04 銷售契約第5條第2款第3款事由，依前開約定請求被告給付
05 違約金，則被告以原告昀漢公司主張其已完成仲介之義務，
06 而請求被告依給付銷售總價百分之4服務報酬，及被告對原
07 告昀漢公司並不負有與原告石丹扉簽立買賣契約為由，抗辯
08 被告請求百分之2違約金，並無理由云云，容有誤解。

- 09 4. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
10 252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般
11 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如
12 能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。經
13 查，系爭委託銷售契約第5條第2項並未言明違約金為懲罰性
14 違約金，且原告昀漢公司居間媒介系爭房地買賣成立時，得
15 依系爭議價委託書第4條約定請求被告應給付銷售總價的百
16 分之4報酬，另依確認書第7條向原告石丹扉請求銷售總價的
17 百分之2報酬，可見系爭委託銷售契約第5條約定屬損害賠償
18 總額預定性質之違約金。本院審酌被告拒絕與原告石丹扉簽
19 訂買賣契約，造成原告昀漢公司未能向買、賣雙方收取因簽
20 定買賣契約而各按銷售總價的百分之4、百分之2計算之服務
21 報酬，惟原告昀漢公司依系爭委託銷售契約所負之義務，除
22 居間仲介外，另包括過戶及交屋手續之協助，本件因被告之
23 違約，雖致原告昀漢公司受有服務報酬之損失，但亦省去原
24 告昀漢公司本應處理之過戶及交屋等事務所需付出之人事、
25 勞務費用，是審酌原告昀漢公司損害等一切情狀，認原告昀
26 漢公司請求被告按銷售總價的百分之6計算之違約金，仍屬
27 過高，應核減為按銷售總價的百分之4計算即352,000元（計
28 算式： $0000000 \times 4\% = 352000$ ）為適當，逾此範圍之請求，為
29 無理由，應予駁回。又承前所述，系爭委託銷售契約第5條
30 約定之違約處理，係屬損害賠償總額預定性質之違約金，應
31 視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更

01 請求遲延利息賠償損害（最高法院86年度台上字第2165號、
02 87年度台上字第361號裁判意旨參照）。是以，原告昀漢公
03 司就前開352,000元損害賠償性質之違約金，另請求自存證
04 信函送達翌日起至清償日止，按法定週年利率百分之5計算
05 之遲延利息，為無理由，不應准許。

06 5. 基上，原告昀漢公司依系爭委託銷售契約第5條約定請求被
07 告給付352,000元之違約金，依法有據，應予准許，逾此範
08 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

09 (二)原告石丹扉依系爭議價委託書第2條4項約定，請求被告加倍
10 返還定金10萬元及利息，有無理由？

11 1. 再按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文
12 字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之
13 重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得
14 本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
15 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
16 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
17 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
18 先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號
19 判決意旨參照）。又按定金之性質，因其作用之不同，通當
20 可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。
21 (二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定
22 金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。(四)解約定金，
23 即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之
24 代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之
25 定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字
26 第635號判決意旨參照）。另按契約有預約與本約之分，兩者
27 異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之
28 義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非
29 不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之
30 張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。再按立約定金係
31 在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立；違約金則

01 係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償
02 總額，性質各不相同（最高法院106年度台上字第480號判決
03 意旨參照）。由此可知，若買賣雙方於交付款項時，雙方明
04 定願於其後一定期日簽立正式買賣契約本約，而非於交付定
05 金或議價保證金同時簽立正式買賣契約時，則買賣雙方之真
06 意，應屬買賣雙方保留是否正式簽立買賣契約所酌留猶豫期
07 間之安排，買受人所交付款項，無論該款項稱為定金或議價
08 金或斡旋金，其性質應屬立約定金，否則即無庸約定另一期
09 日再行簽約之理甚明。再者，立約定金係在契約成立以前所
10 支付，用以擔保主契約或本約之成立之定金，與違約定金係
11 為確保契約之履行為目的，以主契約或本約之存在為前提之
12 定金有別，違約定金因係作為契約不履行損害賠償之擔保，
13 性質上為最低損害賠償額之預定，故如約定之違約定金過
14 高，與當事人所受損害顯不成比例時，該過高部分已非違約
15 定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人始得請求返
16 還該超過相當比例損害額部分之先付價金。

17 2. 經查，原告石丹扉於113年4月17日簽立確認書及系爭議價委
18 託書，委託原告昀漢公司居間斡旋以880萬元購買系爭房地，
19 原告石丹扉並依系爭議價委託書第3條約定以現金10萬元交予
20 原告昀漢公司作為買賣議價金，經原告昀漢公司媒介被告，
21 被告便於該日於系爭議價委託書簽名。又依系爭議價委託書
22 第6條約定：「賣方簽認出售後，買賣已成立，買、賣雙方應
23 在翌日起算7日內完成簽訂不動產買賣契約書，買方並同意仲
24 介公司指定之特約地政士(代書)辦理一切產權過戶事宜」等
25 語，此有系爭議價委託書在卷可稽(見調字卷第29頁)，可知
26 依前開系爭議價委託書之約定，於議價成功後，原告石丹扉
27 與被告皆有依議價條件出面另行簽立不動產買賣契約書之義
28 務，故此時該議價金係用以擔保兩造日後依議價條件洽商簽
29 立買賣契約，以免任一方事後反悔不買或不賣，影響買賣契
30 約之成立，揆諸前開說明，原告石丹扉給付10萬元定金，應
31 屬立約定金，且此時買賣契約既尚未成立，該定金即與擔保

- 01 買賣契約之履行無關，自非屬違約定金。
- 02 3. 復按當事人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保
03 本約(買賣契約)之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約
04 成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法
05 第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適
06 用該條文之規定(最高法院93年度台上字第441號判決意旨參
07 照)。查，被告受領定金10萬元，後無故反悔不與原告石丹扉
08 訂立買賣本約，致買賣本約無法成立，被告自屬可歸責，則
09 原告依系爭議價委託書及類推適用民法第249條第3款規定(原
10 告主張適用民法第249條規定，容有錯誤)，主張被告應加倍
11 返還其所受之款項即20萬元，扣減中由原告昀漢公司代理收
12 取10萬元議價金後，被告應給付原告石丹扉10萬元，為有理
13 由，應予准許。
- 14 4. 依四、(二)、1. 之說明，立約定金係在契約成立以前所支付，
15 用以擔保主契約或本約之成立之定金，與違約定金係為確保
16 契約之履行為目的，以主契約或本約之存在為前提之定金有
17 別。被告援引最高法院108年台上字第2012號、109年度台上
18 字第1031號判決認定之事實為違約定金或違約金，與本件事
19 實不同，自不得比附援引。基此，原告石丹扉所交付之10萬
20 元定金係用以擔保系爭房地買賣本約成立，為立約定金，非
21 屬違約定金之性質，業經認定如上，則被告拒絕簽訂買賣本
22 約，並無民法第252條違約金酌減規定之適用，故被告主張給
23 付加倍定金過高應適用民法第252條規定酌減等語，即乏所
24 據。
- 25 5. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
31 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第20

01 3條分別定有明文。本件原告類推適用民法第249條第3款規定
02 請求被告加倍返還定金，為未定給付期限之金錢債權，揆諸
03 前揭說明，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年
04 5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
05 有理由，應予准許。

06 五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約、議價委託書及類推適
07 用民法第249條第3款規定，請求被告給付(1)原告昀漢公司35
08 2,000元之違約金；(2)原告石丹扉10萬元，及自113年5月29
09 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
10 由，應予准許；逾此範圍則無理由，應予駁回。

11 六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
12 決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告
13 假執行，並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依
14 聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
17 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
18 法 官 田幸艷

19 以上正本證明與原本無異。

20 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
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
25 書記官 林幸萱