臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5487號

原　　告　曾悅莉

訴訟代理人　黃志傑律師

被　　告　李台安

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元，及自民國一〇九年七月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國109年2月26日簽立購屋要約委託書（下稱系爭要約委託書），委由好厝多不動產經紀股份有限公司（下稱好厝多公司）交予被告，向原告要約以新臺幣（下同）97,000,000元之總價，購買門牌號碼臺北市○○區○○路00○00號21樓房屋及其基地、停車位（下合稱系爭房地），經原告於同年3月4日簽名承諾出售，並由好厝多公司轉知被告。詎被告百般拖延，拒絕簽訂買賣本約、給付價金，爰依系爭要約委託書第6條第1款後段約定，請求被告按成交總價3%計付違約金2,910,000元等語，並聲明：㈠被告應給付原告2,910,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：好厝多公司人員於某日晚上9時許，要求被告在

系爭要約委託書上簽名，未予被告審閱系爭要約委託書之時間，且其中內容如地址、身分證字號、生日、電話、分期付款之金額等均非被告所填寫。被告從未見過原告，雖有意願購買系爭房地，惟尚未與原告簽訂買賣契約。兩造間本無買賣契約存在，被告並未違約。又被告購買系爭房地之資金於108年10月1日已從土耳其匯到美國，不知為何無法匯到臺灣，原告主張違約金亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

㈠按就買賣之標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來定立本約之張本者，為買賣之預約，預約權利人得請求他方就其他未定之事項，續為商議，進而訂立本約，預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害及所失利益，其依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益，亦包含在內，此參最高法院61年度台上字第964號、79年度台上字第1537號、103年度台上字第1981號民事判決意旨即明。

㈡查系爭要約委託書載明，被告經由好厝多公司仲介購買系爭房地，願以總價97,000,000元承購，並同意依該條款簽立買賣契約（前言至第2條），要約有效期間至109年3月4日24時止（第7條），於要約有效期限內，買方有撤回權，於行使撤回權時，以郵局存證信函、或以信函親自送達賣方或好厝多公司，即生撤回效力（第4條），系爭要約委託書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負履行簽立本約之一切義務（第3條第1款），於承諾送達買方5日內，雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、雙方共同申請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、點交約定及其他相關事項進行協商後，簽訂不動產買賣契約書（第5條第1款），買方不履行簽定本約義務時，應賠償賣方以成交總價3％計算之違約金（第6條第1款後段），被告已於系爭要約委託書之開頭、結尾簽名確認（見

本院卷第69-70頁），且其亦不爭執簽名之真正（見本院卷第134頁），堪以認定。

㈢據被告與好厝多公司仲介人員之LINE通訊截圖可知：

1.仲介人員於109年2月6日首次將系爭房地之資訊提供予被告，並傳送照片、平面圖、新聞報導、簡介頁面等予被告知悉，被告則表示「物件漂亮…可是單價偏高…如你這案能落入60W/P（即每坪600,000元）以內，我們就可進一步來談」，仲介人員並於同日15時許陪同被告前往看屋（見本院卷第19-27頁）。

2.仲介人員與被告持續討論系爭房地之斡旋事宜，被告雖一度於同年3月2日表示「如果價錢談不攏，那就先暫緩吧」、「我可能會進行新店養心殿了，便宜了1000w.（即10,000,000元）」，惟仲介人員表示將繼續與原告協商，爭取降價，被告亦僅答以「看緣分了。First come, First go.」、「看緣分了，先到先贏」，仲介人員答以「我持續努力，看屋主回應再跟您說明」，被告未予反對，亦未表明撤回要約之意思（見本院卷第27-35頁）。

3.仲介人員嗣於同年3月4日上午與被告兩度語音通話後，於同日19時17分稱「我和屋主約晚上8：00，看談的狀況再跟您報告」，並於21時28分傳送系爭要約委託書之翻拍畫面予被告，說明「我剛剛和屋主談完，屋主在我們的溝通下同意您出的9700萬價格，也在要約書上簽收了，以上跟您報告。」被告則未為異議（見本院卷第35-37頁）。

4.其後數日，仲介人員多次詢問被告何時可與原告簽約，被告則於同年3月11日答稱「我仍在處理美金匯兌事宜，最近美金跌，以至會損失很大，請稍等一下」，仲介人員表示願協助處理匯兌事宜、或協助與原告協商價金分期支付方式等語，被告則稱「K,我會找時間談。」，就上述購屋之價金仍未為異議（見本院卷第38、39頁）。

5.仲介人員仍繼續詢問何時可與原告簽約，惟被告均不為答覆，至同年3月28日始質疑：「今天我家人查了一下實價

登錄，為何這棟33F也是2戶合併，只售8500W（85,000,000元）？我這21F，是否太貴了？你能說明嗎？」仲介人員則提出實價登錄資料，並說明被告買價並未過高（見本院卷第45-49頁）。

6.嗣後仲介人員繼續詢問何時可與原告簽約，被告仍不為答覆，待同年4月14日，仲介人員傳送催告締約之存證信函截圖予被告，另於同年4月17日詢問是否可與設計師看屋後，被告又答以「K。明早10：00，我能開車去嗎？設計師需懂的E化設計，電工要強。8月底以前要搬入」（見本院卷第49-54頁），其後，被告於同年4月27日與仲介人員、設計師約定面談（見本院卷第57-59頁）。

7.仲介人員於同年4月30日詢問被告何時可簽約，被告答稱：「應是5/10簽約，5/12付款。現在忙。我親家住院。」（見本院卷第60頁）惟嗣後仲介人員欲確認簽約時間，被告又以「視訊會議」、在醫院照顧親家等為由，不願於同年5月10日到場（見本院卷第64-66頁）。

㈣經核對上述LINE聯繫流程可知，被告簽署系爭要約委託書時，雖未填載購屋價金，視仲介人員與原告協商情形，再行決定，惟最終填載價金為97,000,000元，係仲介人員與兩造多次折衝聯絡，再與被告確認之後，經被告同意代為填載，並非仲介人員自作主張、擅自填載之內容。被告雖於原告簽署承諾之兩週以後質疑買價過高，惟此係被告嗣後反悔、質疑之詞，無從推翻先前所同意之內容。

㈤被告已自願拋棄審閱期間之利益，不得以此主張系爭要約委託書為無效：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。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2項、第3項固分別定有明文。惟揆其立法意旨，乃

為保護消費者審閱契約，了解全部契約條款內容的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。惟如將消保法第11條之1第1項、第2項規定解釋為強制規定，違反即為無效，有時未必符合個別消費者希望快速訂約之需求及利益。為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護及個別消費者希望快速訂約之需求及利益；且為避免有個別消費者希望快速訂約，但事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效之弊端，自宜解釋為倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱企業經營者未給予合理之審閱期間，甚至以定型化契約條款使消費者拋棄審閱期間之權利，對該定型化契約之效力亦不生影響，消費者不得事後再任意爭執企業經營者未提供合理審閱期間，企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，始能維護商業交易之秩序，對企業經營者亦較為公允，此有臺灣高等法院107年度消上字第5號判決意旨可參。

2.經查，系爭要約委託書係好厝多公司加盟住商不動產而使用之文件，內容均為預先印製，用以供作多數客戶使用，核屬定型化契約，其主要內容雖為買、賣雙方之買賣條件，惟其中亦有關於好厝多公司得以收取服務費之條款（見本院卷第70頁），並非純屬一般自然人之間契約文件，而是同時涉及消費者與企業經營者間之法律關係，應有消費者保護法上述規定之適用。惟查，系爭要約委託書前言「契約審閱權」已載明：「□要約人簽訂本契約前，已確實攜回審閱三日以上（含）無誤。□要約人已詳閱並充分瞭解本契約內容，無須三日以上審閱期，本約簽訂

後，確認即生契約效力無誤。」，被告已於該條款下方簽名確認（見本院卷第69頁），雖漏未勾選上述方格，仍已足以表示被告有放棄審閱期間利益之真意。被告既辯稱：其購買系爭房地之資金已從土耳其匯到美國，不知為何無法匯到臺灣云云（見本院卷第134頁），並提出與國外金融機構之英文EMAIL為佐（見本院卷第137-150頁），可見被告在海外有大量資產，並了解如何運用國際匯兌，其資力、智識經驗顯然高於一般消費者，反觀系爭要約委託書僅有2頁之篇幅，被告當無理解、閱讀之困難，其為爭取斡旋之先機，自願放棄審閱期間之利益，自不得嗣後再行翻異，據以主張系爭要約委託書為無效。

㈥是以，被告既簽立系爭要約委託書，對原告為以97,000,000元之總價買受系爭房地之要約，並得原告之承諾，兩造間已就系爭房地成立買賣之預約，依系爭要約委託書第3條第1款、第5條第1款，被告應於承諾之5日內即109年3月9日以前與原告簽立系爭房地之買賣契約，被告拖延迄今仍不與原告締約，自已違反該約定。被告雖辯稱其資金未能及時匯回臺灣，惟其本應確保其資力，作好將來締結本約後給付價金之準備，尚不得以資金不足為由脫免責任。從而，原告依系爭要約委託書第6條第1款約定，請求被告給付違約金，即屬有據。

㈦惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金額是否過高，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形以為酌定標準，此有最高法院96年度台上字第2539號判決意旨可參。經核，系爭要約委託書第6條第1款後段所定違約金，目的在於促使買方依預約意旨履行締結本約之義務，並無排除賣方請求賠償其他損害、或以之作為損害賠償總額預定之約定，性質上應屬懲罰性違約金。茲審酌被告自預約成立日即109年3月4日起，至本件起訴日即同年7月8日止，態度反覆不定，就是否願與原告締結本約一節始終未為確答，有原告與好厝

多公司仲介人員之LINE通訊截圖在卷可查（見本院卷第19-68頁），導致原告於上開期間內無法就系爭房地另為處分、變現；惟現今並無事證顯示同時另有其他買家已為出價、要約，原告因等待被告而喪失締約機會之情事，原告雖主張：其在被告拖延期間支出財務成本，並因與仲介公司溝通，耗費時間成本等語，惟無事證可供具體認定其金額，此外，又查無其他事證足認原告受有其他損害。衡酌現今利率較低，定期存款利率多在年息1％以下，有臺灣銀行新臺幣存（放）款牌告利率在卷可佐（見本院卷第195-196頁），被告延宕締結本約僅約4個月之期間，即須按成交總價97,000,000元之3％計付違約金2,910,000元，實屬過高，故認本件違約金應以900,000元為適當。

㈧末查本件懲罰性違約金，係無確定期限之給付，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年7月18日（見本院卷第95頁）起，至清償日止，按週年利率5％計算之利息，核與民法第229條第1項、第233條第1項、第203條規定相符，為屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭要約委託書第6條第1款後段約定，請求被告給付懲罰性違約金900,000元，及自109年7月18日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　林春鈴

法　官　蘇嘉豐

法　官　王沛元

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　廖純慧