

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3324號

原告 家園不動產股份有限公司

法定代理人 何宇庭

訴訟代理人 繆聰律師

被告 吳素梅

訴訟代理人 楊沛生律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年5月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一百一十年四月九日
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四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍拾萬元為原告預供
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：

兩造於民國108年1月29日簽訂「不動產委託銷售契約」（下
稱系爭契約），約定由被告委託原告居間仲介銷售被告名下
之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號1樓及63號1樓
建物暨其坐落基地（下稱系爭不動產），銷售價格原約定為
新臺幣（下同）7,210萬元。經原告多方洽談磋商，覓得訴
外人陳鳳麟（下稱買方）有意購買系爭不動產，買方於109
年12月22日提議總價4,945萬元，簽立不動產買賣要約/承諾
書（下稱第一份要約書）為據，並交付200萬元要約金予原
告所屬業務員即訴外人何秀鏡，何秀鏡於109年12月29日將
第一份要約書提交被告，經被告於第一份要約書上加註「賣
方同意實收5,000萬元正不含稅及佣金」之買賣條件並簽

01 名。原告遂再度居間協調，嗣兩造於110年1月4日另簽訂
02 「契約內容變更合意書」（下稱系爭變更書），約定系爭契
03 約之銷售價格更改為5,550萬元，委託銷售期限至110年2月5
04 日，此一變更後之委託銷售金額及期限構成系爭契約之一
05 部。同日買方同意總價5,550萬元之買賣條件，簽立不動產
06 買賣要約/承諾書（下稱第二份要約書），並再交付100萬
07 元，與上開200萬元共計300萬元轉作定金。原告遂居間買方
08 與被告於110年1月7日簽約，不料被告當日竟未到場；原告
09 於翌日以存證信函通知被告改於110年1月12日簽約，被告亦
10 未理會；而買方於110年1月26日以存證信函催促被告簽訂買
11 賣契約，被告即於110年1月28日以存證信函回覆買方，稱其
12 並未與之達成買賣系爭不動產之合意，亦未收取買方交付之
13 訂金等情。然依系爭契約第8條第1項、第2項、第4項、第9
14 條第2項約定，原告得為買賣雙方代理人；如買方出價已達
15 委託底價者，被告即同意原告代為收受買方定金；買方同意
16 依被告條件購買者，若有反悔不賣或因可歸責於被告之事由
17 致無法完成簽約者，被告除同意支付委託銷售總價百分之4
18 予受託人作為服務報酬外，並應加倍返還定金予買方；且原
19 告於委託期間內，已達成委託條件，而被告反悔不賣，應視
20 為原告已完成仲介之義務。為此，爰依系爭契約第8條第4
21 項、第9條第2項約定，請求被告給付買賣價金百分之4之服
22 務報酬222萬元（計算式：5,550萬 $\times$ 4%=222萬）等語。並聲
23 明：(一)被告應給付原告222萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
24 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔
25 保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告於簽訂系爭契約時，已高齡89歲，人已老朽，記憶力、
28 理解力、認知力及體力早已衰退，且有重聽，無法詳細聽得
29 及理解他人語意，復未與子女同住，日常由傭人照顧。系爭
30 不動產雖登記在被告名下，但供其兒子金惠霖辦公使用，訴
31 外人何秀鏡因在系爭不動產之地下室購屋，與被告有幾面之

緣，然被告不知其為房屋仲介人員。嗣於108年1月29日，何秀鏡於被告之傭人外出辦事時拜訪被告，在未告其要代被告銷售系爭不動產，亦未告知收費標準，且未交付被告系爭契約正本供被告攜回閱覽，復未給予被告對定型化條款合理之審閱期間之情況下，即讓被告在系爭契約上簽名，原告之行為違反民法第148條之誠信原則，且被告於簽約時已罹患失智症及阿茲海默症，依據民法第75條之規定，其意思表示應為無效，兩造間並未有成立契約之意思表示合致，系爭契約應不成立或無效。縱認兩造對於被告委託原告銷售系爭不動產之事項已達成合意，然系爭契約除第1條至第4條外，其餘約定條款均為定型化契約條款，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項之規定，兩造訂立系爭契約前，應有30日以內之合理期間，供被告審閱全部條款內容；依同法第13條之規定，並應向被告明示定型化契約條款之內容，然何秀鏡未向被告清楚說明系爭契約第5條至第12條之內容，亦未提供被告合理之契約審閱期間，上開內容未經兩造磋商，為原告單方擬定之條款，依消保法第11條之1第3項之規定，上開條款自不構成系爭契約之內容，被告自不受上開條款之拘束。

（二）就兩造於110年1月4日所簽立之系爭變更書，原告於簽立當時並未提出系爭契約，是被告無從知悉所簽立系爭變更書係針對何一契約為變更，亦無以系爭變更書委託原告銷售系爭不動產之意思。且系爭契約之有效期間僅至109年6月30日止，於110年1月4日時已逾期半年有餘，自無從以兩造於110年1月4日簽立系爭變更書之方式，延長已屆期失效之系爭契約效力，或以系爭契約之條款作為新成立之契約條款。又縱認兩造間所簽立之系爭變更書可認為係兩造成立之委託銷售契約，然原告未依消保法第11條之1第1項之規定，給予被告30日以內之合理期間審閱全部條款內容，則依同法第11條之1第3項之規定，上開條款自不構成系爭契約之內容，是原告無由主張系爭契約第8條第4項或第9條第2項之約定，請求被

01 告給付222萬元。

02 (三)再者，依據不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事
03 項，若賣方接受買方要約，買方仍須簽立與賣方出價相同之
04 要約書，以證明買方接受賣方出價，此要約書應於24小時內
05 送賣方簽署、記明日期，買賣契約方為成立，然被告並未於
06 第二份要約書下方「賣方簽署承諾」、「簽署日期」欄位簽
07 名，是被告與買方間之買賣契約並未成立。此外，原告所稱
08 之買方，於購買前未曾到系爭不動產處查看，不知系爭不動
09 產使用現況即同意購買，此不符合一般購屋常情，故買方恐
10 係原告找尋之人頭戶，並無真實出價購買之意思，僅為原告
11 為賺取佣金報酬之手段。因此，原告依系爭契約條款向被告
12 請求給付服務報酬，尚屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)
13 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願
14 供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 被告有於108年1月29日在系爭契約、房地產標的現況說明書
17 及不動產說明書上簽名；另被告及其子金惠霖並有於110年1
18 月4日在系爭變更書上簽名等節，業據原告提出系爭契約、
19 房地產標的現況說明書、不動產說明書，及系爭變更書在卷
20 可參（見本院卷第19至23、121頁），且為被告所不爭執
21 （見本院卷第59、373至374頁），堪信為真實。至原告主張
22 兩造間已簽立系爭契約及系爭變更書，約定由被告委託原告
23 銷售系爭不動產，嗣有買方同意依原告委託銷售金額5,550
24 萬元購買系爭不動產後，被告竟反悔不賣，是原告得依系爭
25 契約第8條第2項、第9條第2款之約定，請求被告給付原告委
26 託銷售總價百分之4即222萬元等情，則為被告所否認，並以
27 前詞置辯。是本件應審酌者厥為：

28 (一)被告抗辯兩造所簽立之系爭契約及系爭變更書應不成立或無
29 效，是否可採？

30 (二)被告抗辯不知悉所簽立之系爭變更書係針對何一契約為變
31 更，且無從以系爭變更書延長已屆期失效之系爭契約效力，

01 是否可採？

02 (三)被告抗辯兩造簽立之系爭契約與系爭變更書就其中定型化條
03 款之約定均違反消保法第11條之1第1項之規定，未予被告30
04 日以內之合理期間審閱全部條款內容，依消保法第11條之1
05 第3項之規定，上開條款不構成系爭契約或系爭變更書之內
06 容，是否可採？

07 (四)被告抗辯系爭條契約8條第4項、第9條第2款之條件尚未成
08 就，是否可採？

09 (五)原告依系爭條契約8條第4項、第9條第2款請求被告給付222
10 萬元，有無理由？

11 茲分述如下：

12 (一)被告抗辯兩造所簽立之系爭契約及系爭變更書應不成立或無
13 效，是否可採？

14 1、關於系爭契約及系爭變更書是否成立與其效力乙節，被告雖
15 辯稱簽立系爭契約及系爭變更書時已達、已逾89歲高齡，罹
16 患阿茲海默氏病、失智症，理解力與認知力早已衰退，意思
17 表示應為無效云云。然查，依被告所提出之臺北市立聯合醫
18 院診斷證明書（見本院卷第325頁），被告係於110年9月6日
19 至該院治療，經診斷患有失智症與阿茲海默氏病，距離兩造
20 簽立系爭契約之108年1月29日相距2年半有餘；距兩造簽立
21 系爭變更書之110年1月4日亦有半年間隔，已難逕以上開診
22 斷證明書認定被告於簽立系爭契約及系爭變更書時確有因罹
23 患阿茲海默氏病、失智症，而有理解力與認知力衰退，意思
24 表示應為無效之情。且被告於110年1月4日有與原告另行簽
25 立系爭變更書時，被告之子金惠霖在場陪同，且一同在系爭
26 變更書上簽名，當場並請託知見不動產仲介經紀股份有限公司之業務員鄭紹明在場協助等情，業據被告自認在卷（見本
27 院卷第374頁），並經證人即原告之業務員何秀鏡、證人鄭
28 紹明、證人金惠霖證述在卷（見本院卷第247、259、267
29 頁）。而依證人鄭紹明所證：簽立系爭變更書之過程係因何
30 秀鏡帶來之要約書（指第一份要約書）金額沒有達到被告的
31

01 要求，所以雙方有做議價的動作，談到5,550萬元；之後又
02 跟何秀鏡約在翌日即110年1月5日碰面，被告與其子（指金
03 惠霖）在辦公室討論之後有找伊進去，被告有問金惠霖說要
04 不要賣這個辦公室，金惠霖說這是被告的房子，由被告決
05 定，被告最後的決定是不賣了等語（見本院卷259至262
06 頁）；及證人金惠霖所證：110年1月5日我媽媽（即被告）
07 把我叫到辦公室討論，後來我們確定不賣了等語（見本院卷
08 第268頁）。可知被告於110年1月5日時，尚能就系爭不動產
09 買賣之相關事宜自為決定，意識能力與精神狀態均為正常，
10 並無證據顯示其於簽立系爭契約或系爭變更書時有何意識能
11 力或精神狀況異常之情況，且簽立系爭變更書之過程，更有
12 證人金惠霖、鄭紹明在場協助，證人金惠霖亦有於系爭變更
13 書上簽名，更可徵被告當時意識能力與精神狀態均為正常，
14 且在有親人、熟人陪同之情況下簽立系爭變更書，自不能於
15 事後任意以其年齡或疾病情況等，抗辯其簽立系爭契約或系
16 爭變更書時已不知事理而主張其意思表示無效，被告上開所
17 辯，顯不可採。

18 2、再就被告所辯原告並未交付系爭契約供被告收執閱覽乙節。
19 查，系爭契約之設計為一式兩份，一聯由公司即原告收執，
20 一聯由賣方即被告收執，此觀系爭契約下方之記載可明（見
21 本院卷第19頁），此種一式兩份之契約，由簽約之雙方各收
22 執一份為常態，被告既自認確有於系爭契約上簽名，則所抗
23 辯未收執系爭契約乙節，應由被告負舉證之責任。被告雖辯
24 稱依原告所提出之何秀鏡與訴外人即被告之司機廖中琳通訊
25 軟體LINE對話紀錄（即原證16，見本院卷第171頁），可以
26 證明被告係迄至110年3月4日始透過廖中琳取得系爭契約影
27 本云云（見本院卷第378頁），然細繹上開對話內容，僅足
28 證明訴外人廖中琳有於110年3月4日向何秀鏡表示「我老闆
29 說你是否可以把108年那份契約書影印給他一份」等語，而
30 提出此種要求之原因、可能性多有，被告因故遺失所收執之
31 系爭契約，故而另請求對方協助影印一份亦非無可能，是上

01 開對話內容自不足以逕作為被告前開所辯之佐證，被告空言
02 抗辯上情而未能就此節舉證證明，所辯即不可採。

03 3、從而，系爭契約與系爭變更書既無被告前開所辯不成立或無
04 效之事由，系爭契約與系爭變更書自屬成立且有效，堪以認
05 定。

06 (二)被告抗辯不知悉所簽立之系爭變更書係針對何一契約為變
07 更，且無從以系爭變更書延長已屆期失效之系爭契約效力，
08 是否可採？

09 1、被告雖辯稱不知所簽立系爭變更書係針對何一契約為變更，
10 亦無以系爭變更書委託原告銷售系爭不動產之意思，且無從
11 以簽立系爭變更書之方式，延長已屆期失效之系爭契約效
12 力，或以系爭契約之條款作為新成立之契約條款云云。然
13 查，觀系爭變更書上所記載之契約編號「00000000」（見本
14 院卷第23頁），互核與系爭契約書之編號「00000000」（見
15 本院卷第19頁）相同，已足認定系爭變更書係針對系爭契約
16 所為變更合意。再參被告自認有於109年12月29日，在第一
17 份要約書上第14條下方「賣方同意實收伍仟萬元不含稅與佣
18 金。」之記載處簽名（見本院卷第374頁），此有第一份要
19 約書在卷可參（見本院卷第139頁）。佐以證人何秀鏡所
20 證：110年1月4日本來是要在要約書（指第一份要約書）上
21 簽名，但鄭紹明建議被告簽系爭變更書；談完後伊當天就到
22 買方家說服買方，且與被告相約110年1月5日見面等語（見
23 本院卷第246至247頁）；證人鄭紹明所證：簽立系爭變更書
24 的過程是何秀鏡帶要約書來（指第一份要約書），因為金額
25 沒有達到被告的訴求，所以有做議價的動作，談到5,550萬
26 元，因為口說無憑，所以簽立系爭變更書；當初他們找伊去
27 就是要看第一份要約書，其中第14條他們有畫過變更，伊覺
28 得不是很妥當，所以才建議他們另外寫一份契約變更書即系
29 爭變更書；110年1月4日議價之後何秀鏡要去跟買方洽談，
30 所以約在110年1月5日再見面等語（見本院卷第259至260、2
31 62頁）；證人金惠霖所證：簽立系爭變更書，伊是請鄭紹明

01 幫忙看；因為何秀鏡在要約書（指第一份要約書）上寫得亂
02 七八糟，鄭紹明才建議簽立系爭變更書；110年1月5日何秀
03 鏡有來公司，跟我說雙方已經談好了，要我們簽買賣契約書
04 等語（見本院卷第267至268、270頁）。足見簽立系爭變更
05 書之緣由，係因原告所提出第一份要約書上，買方針對系爭
06 不動產之出價未達被告之要求，被告先於109年12月29日在
07 第一份要約書上第14條下方表示「賣方同意實收伍仟萬元不
08 含稅與佣金」，再於110年1月4日另外書立系爭變更書，由
09 被告表示同意之價格為5,550萬元，交由原告去向買方議
10 價。是被告顯然始終知悉所簽立系爭變更書，係針對委託銷
11 售系爭房屋乙事所為變更，而被告既辯稱兩造間就系爭房屋
12 之委託銷售僅曾簽立單一契約即系爭契約（見本院卷第28
13 8、376至377頁），則被告於簽立系爭變更書時，足認當已
14 明白知悉所謂「契約內容變更」，係針對系爭契約內容，至
15 證人何秀鏡有無當場拿出系爭契約供被告再度參閱，對被告
16 上開認知並不生任何影響，被告所辯不知所簽立系爭變更書
17 是針對何一契約變更云云，顯屬無稽。

18 2、又被告簽立系爭變更書之緣由，既係因不同意原告所提出之
19 第一份要約書上買方出價之價格，經洽談後，先於109年12
20 月29日在第一份要約書上第14條下方表示「賣方同意實收伍
21 仟萬元不含稅與佣金。」，再於110年1月4日於系爭變更書
22 上表示所同意之價格為5,550萬元，並於系爭變更書上載明
23 變更後之委託期限「110年2月5日」，顯然兩造間就被告委
24 託原告銷售系爭不動產契約之必要之點始終為合致，僅係委
25 託銷售價格有變動，是被告辯稱並無以系爭變更書委託原告
26 銷售系爭不動產之意思云云，即不可採。再者，兩造簽立系
27 爭變更書時，系爭契約雖已屆期失效，然兩造既已約定由被
28 告委託原告銷售系爭不動產，且合意以系爭變更書變更委託
29 銷售之價格、期間，而未重新簽立全新之契約書，實質上係
30 有沿用系爭契約條款繼續契約效力之意思，此基於私法自治
31 及契約自由之原則，自無不可。則被告事後再以系爭契約已

01 屆期失效為由辯稱原告不得主張系爭契約之條款云云，即不
02 可採。

03 (三)被告抗辯兩造簽立之系爭契約與系爭變更書就其中定型化條
04 款之約定均違反消保法第11條之1第1項之規定，未予被告30
05 日以內之合理期間審閱全部條款內容，依消保法第11條之1
06 第3項之規定，上開條款不構成系爭契約或系爭變更書之內
07 容，是否可採？

08 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
09 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
10 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
11 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
12 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
13 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
14 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。
15 而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產
16 委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產
17 委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規
18 定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化
19 契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有
20 詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽
21 約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營
22 者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解
23 契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契
24 約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其
25 他因素，而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄
26 權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。
27 且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者
28 隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過
29 相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，
30 亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，
31 則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相

01 關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖
02 於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約
03 審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱
04 期間之規定為由，主張契約無效。

05 2、經查，系爭契約上方記載「本契約書經委託人攜回審閱7
06 天，委託人已詳閱並確實知悉本契約內容（契約審閱期間至
07 少為三日）」，並經被告於「立委託書人」欄簽名等情，有
08 系爭契約在卷可稽（見本院卷第19頁），而依證人何秀鏡所
09 證：系爭契約是一式兩份，簽約當天我帶走一份，留一份給
10 被告等語（見本院卷第251頁），顯見原告於簽立系爭契約
11 當時即將系爭契約交由被告收執，簽約之前並未給予被告契
12 約上所記載之7日審閱期間。然被告既已於系爭契約上記載
13 「本契約書經委託人攜回審閱7天，委託人已詳閱並確實知
14 悉本契約內容（契約審閱期間至少為三日）」處簽名，雖非
15 明示放棄契約之審閱期間，然考其真意，應係於已充分了解
16 系爭契約之內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放棄審
17 閱期間，同意即時與原告訂立系爭契約；再者，系爭契約乃
18 一式兩份，被告於簽約當日已攜回一份得以詳閱，業如前
19 述，被告既處於可隨時查閱系爭契約內容之情狀，足認被告
20 有充裕時間可閱覽契約內容，然被告於本件訴訟前均未曾向
21 原告反應其契約審閱權遭剝奪，兩造於簽訂系爭契約後之11
22 0年1月4日，復因合意變更委託銷售總價與期限，而另簽訂
23 系爭變更書，則倘被告有認系爭契約內容有何對其不利或不
24 公平，被告自不可能同意變更，更與原告另立系爭變更書，
25 是綜觀簽立系爭契約當時之客觀情狀，堪認被告應係於已充
26 分瞭解系爭契約內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放
27 棄審閱期間，始同意即時與原告訂立系爭契約，則縱原告在
28 簽約前未給予被告合理之審閱期間，該瑕疵亦經補正，被告
29 事後自不能再執消保法第11條之1審閱期間之規定，抗辯系
30 爭契約之定型化條款無效或不構成契約之內容，被告此部分
31 所辯，委無足採。

01 3、又關於被告所辯簽立系爭變更書時，原告亦未給予審閱期間
02 云云。查依證人何秀鏡、鄭紹明、金惠霖前開證述，兩造係
03 於110年1月4日議定價格之日即簽立系爭變更書，此前原告
04 並無給予被告審閱期間。然綜觀系爭變更書簽訂當時之客觀
05 情狀，系爭變更書既係系爭契約之延續，該次變更之重點僅
06 為委託價格與委託期限之變更，其餘內容均係系爭契約之延
07 續，且已是被告第二次委託原告銷售系爭不動產，簽約當時
08 復有證人金惠霖、鄭紹明均在場協助被告，證人金惠霖亦有
09 於系爭變更書上簽名，則被告在此情況下自行決定與原告簽
10 立系爭變更書，綜觀上開簽約時之客觀情狀，應認被告係已
11 知悉定型化契約條款之內容，僅係為節省時間、爭取交易機
12 會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，事後自不能再執消
13 保法第11條之1審閱期間之規定，抗辯系爭契約之定型化條
14 款無效或不構成契約之內容，是被告此部分所辯，亦無足
15 採。

16 (四)被告抗辯系爭條契約8條第4項、第9條第2款之條件尚未成
17 就，是否可採？

18 1、兩造於110年1月4日簽立系爭變更書後，證人何秀鏡遂前去
19 與買方議定價格，並於當日與買方簽立第二份要約書，再與
20 被告約於110年1月5日見面交付第二份要約書等情，業據證
21 人何秀鏡、鄭紹明、金惠霖分別證述在卷（見本院卷第245
22 至247、259至262、267至268頁）。而觀第二份要約書所載
23 （見本院卷第25頁），買方於該第二份要約書上表示願付購
24 買總價款為5,550萬元，已達系爭變更書所議定5,550萬元之
25 委託價格，即該當系爭契約8條4項所定「買方同意依甲方
26 （即賣方）之條件購買」，及系爭契約第9條2款所定「已達
27 成委託條件」之要件。被告雖辯稱依據不動產委託銷售定型
28 化契約應記載及不得記載事項，若賣方接受買方要約，買方
29 仍須簽立與賣方出價相同之要約書，以證明買方接受賣方出
30 價，然被告並未於第二份要約書下方「賣方簽署承諾」、
31 「簽署日期」欄位簽名，是被告與買方間之買賣契約並未成

立，而認系爭條契約8條第4項、第9條第2款之條件尚未成就云云。然查，上開不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規範，係在處理買賣雙方何時發生簽約之權利義務關係，與系爭契約係存在於委託買賣之兩造間，所規範者為賣方與仲介間之權利義務不同，縱使依據上開規定，原告與買方之間尚未生訂定買賣契約之義務，然因客觀情狀已該當系爭契約第8條第4項「買方同意依甲方之條件購買」、系爭契約第9條2款「已達成委託條件」之要件，是如被告有反悔不賣之情形，其對系爭契約之他造即原告，即應依上開條款負擔契約責任。換言之，第二份要約書雖僅係買方所為之要約，尚未經賣方即被告同意，然要約本來就是單方面之意思表示，不待賣方為同意與否之意思表示，一經買方提出要約即為成立；買方提出之要約價格5,550萬元既已合於被告委託原告銷售系爭不動產之價格5,550萬元，則縱買賣雙方間尚未達成買賣契約之合致，亦不影響系爭契約第8條第4項、第9條第2款所定條件之達成。證人鄭紹明所證：要約書要等到賣方簽署承諾欄後「契約」才成立；賣方要再次確認「契約」才會成立等語（見本院卷第260、263至264頁），實係針對買賣雙方契約成立之要件所為之證述，與系爭契約條件之達成無涉，被告執此作為抗辯，容有誤會，所辯尚不可採。

2、至被告雖另有辯稱買方可疑為原告之人頭，並無購買系爭不動產之真意云云，然參原告所提出之面額共計300萬元之支票影本、存摺帳戶封面及內頁資料（見本院卷第157、493、495頁），相關要約金之金流資料確實存在；再依臺北市松山區公所111年3月8日函檢附之110年民調字第31號調解事件卷宗所示，110年1月15日聲請調解之聲請人為買方等情，亦經買方簽名蓋章於調解筆錄與簽到表上（見本院卷第419至436頁），足認確有此一買方存在，且買方確有購買系爭不動產真意之事實，被告空言買方為原告之人頭，並無購買系爭不動產之真意云云，卻未能提出任何舉證以實其說，

01 所辯自不足採。

02 (五)原告依系爭條契約8條第4項、第9條第2款請求被告給付222
03 萬元，有無理由？

04 1、承上所述，買方於第二份要約書上表示願付購買總價款為5,
05 550萬元，已達系爭變更書所議定5,550萬元之委託價格，即
06 該當系爭契約8條4項所定「買方同意依甲方（即賣方）之條
07 件購買」，及系爭契約第9條2款所定「已達成委託條件」之
08 要件。而被告嗣於110年1月5日時經原告出示第二份要約書
09 後，決定不出售系爭不動產乙節，亦經證人何秀鏡、鄭紹
10 明、金惠霖證述明確（見本院卷第247至248、262、268
11 頁），且有原告所寄發之存證信函、臺北市松山區公所111
12 年3月8日函檢附之110年民調字第31號調解事件卷宗在卷可
13 參（見本院卷第27至31、419至436頁），堪以認定。則被告
14 於買方同意以5,550萬元購買系爭不動產後決定不予出售，
15 該當系爭契約第8條第4項所定「甲方於同意出售或買方同意
16 依甲方（即賣方）之條件購買後，若有反悔不賣或因可歸責
17 於甲方之事由致無法完成簽約者，甲方除同意支付委託銷售
18 總價百分之4予受託人作為服務報酬外，並應加倍返還定金
19 予買方」，及系爭契約第9條第2款所定「甲方如有於委託期
20 間內，已達成委託條件，而甲方反悔不賣之情形，視為乙方
21 以完成仲介之義務，甲方仍應支付乙方委託銷售總價百分之
22 4之服務報酬」之要件，是被告即應依上開條款給付原告服
23 務報酬。

24 2、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
25 252 條第1 項定有明文。次按當事人約定契約不履行之違約
26 金過高者，法院得依民法第252 條以職權減至相當之數額，
27 至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
28 受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得
29 比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第
30 807號裁判意旨參照）。經核，系爭契約書第8條第4項及第9
31 條第2款雖以「支付.....服務報酬」、「視為已完成仲介

之義務」等用語，然揆其約定之本質內涵，實係於因可歸責於委託人之事由，致妨害受託人達成仲介目的，受託人實際上並未完成居間仲介之情況下課予委託人仍應給付相當於服務報酬金額之違約責任，顯係對系爭契約委託人之一方違約之處罰，不因條文「支付.....服務報酬」、「視為已完成仲介之義務」等用語，而改變該條款係屬違約金約定之性質。本院審酌原告就系爭不動產買賣進行帶看、價格磋商、簽立要約書等，已付出相當之時間、人力，以提供委託人即被告締約機會。而系爭契約第5條第1項雖約定服務報酬之給付條件為「如買賣成交，乙方向買賣雙方收取成交總價款百分之6之服務報酬。其中甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之4之服務報酬，並應於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清」等情（見本院卷第19頁），然原告實際上並未進行買賣交易簽約、過戶、點交等媒介居間繁瑣工作，亦減省人力、時間成本。且本件兩造於簽立系爭變更書時，已約定本件若經原告仲介成功，原告得向被告收取之服務報酬為50萬元等情，此經證人鄭紹明、金惠霖證述在卷（見本院卷第259、267頁），是本院衡酌上情，並考量被告違約之情節、居間困難程度及平衡兩造利益各節，認依系爭契約第8條第4項、第9條第2款之約定，以委託銷售總價之百分之4即222萬元（計算式： $5,550\text{萬元} \times 4\% = 222\text{萬元}$ ）作為違約金之約定，尚屬過高，應酌減以本件若經原告仲介成功，其得向被告收取之服務報酬50萬元為適當。從而，原告依系爭契約第8條第4項、第9條第2款之約定，向被告請求給付50萬元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

（六）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
03 第203條分別定有明文。查本件之給付未約定確定期限，又
04 係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告請求被告給付
05 自起訴狀繕本送達翌日即110年4月9日（見本院卷第39頁）
06 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有
07 據。

08 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第4項、第9條第2項之約
09 定，請求被告給付50萬元及自110年4月9日起至清償日止，
10 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
11 此範圍，即屬無據，應予駁回。

12 五、本判決原告勝訴部分所命之給付金額未逾50萬元，依民事訴
13 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；被告
14 陳明願供擔保聲請免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當
15 之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
16 所附麗，應予駁回。

17 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
18 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
21 民事第一庭 法 官 呂俐雯

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
26 書記官 吳芳玉