

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5244號

原告 好厝多不動產經紀股份有限公司

法定代理人 洪永發

訴訟代理人 廖柏勳

許俊明律師

被告 曾淑貞

曾淑卿

上二人共同

訴訟代理人 郭佩佩律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及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)被告曾淑貞、曾淑卿於民國112年12月19日與原告公司之仲介人員王瑞瑤（下稱王瑞瑤）簽訂「專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託原告銷售坐落臺北市○○區○○段00段00地號土地（權利範圍4分之1）暨其上同小段35建號建物（權利範圍1分之1）即門牌號碼臺北市○○區○○路○段00○0號房屋（權利範圍1分之1，以下合稱系爭房地），委託銷售期間原為「112年12月19日至113年6月30日」，服務報酬為實際成交價之4%，嗣兩造於113年7月6日約定延長委託銷售期間至「113年12月31日」，委託銷售底價為新臺幣（下同）5,300萬元，再於113年12月26日延長委託銷售期間至「114年6月30日」。原告為增加銷售管道以儘速促成系爭房地出售，依系爭契約第12條第2項之約定，於14年1月16日與訴外人太平洋房屋南京店即府尚不動產仲介

01 經紀有限公司（下稱府尚公司）簽訂「流通銷售約定書」進
02 行流通媒介買方，府尚公司後覓得買方即訴外人王大慶（下
03 稱王大慶）先於114年1月18日以承購總價款4,800萬元簽訂
04 「不動產購買意願書」，王瑞瑤旋即告知被告上情，被告表
05 示因未達底價故不同意以4,800萬元價格出售，府尚公司再
06 去拉價王大慶於114年1月22日簽署不動產購買意願書表示願
07 以4,950萬元承購，經王瑞瑤告知上情後，被告仍表示因未
08 達底價不同意出售，府尚公司繼續拉價王大慶於114年2月10
09 日簽署不動產購買意願書表示願以承購總價款5,300萬元承
10 購，王瑞瑤並通知被告已達銷售底價並已代收定金。詎被告
11 二人藉故不履行簽約，縱經原告公司於114年3月11日寄發臺
12 北信維郵局第000705號存證信函催請渠等應依約配合於114
13 年3月16日出面簽訂買賣契約，若逾期未履約，將依系爭契
14 約第11條第3項之約定求償委託銷售總價6%計算之違約金等
15 情，再經王大慶於114年3月31日寄發臺北信維郵局第000934
16 號存證信函催請被告應於114年4月6日配合辦理簽訂房屋買
17 賣契約，然被告迄今仍置之不理。為此，原告公司爰依系爭
18 契約第11條第1項第3款有關違約之處罰約定略以：「委託人
19 如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託
20 人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，
21 並應全額一次付予受託人：…(三)委託人違反第六條第八項之
22 義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契
23 約書者。」等語，請求被告給付賣方服務報酬212萬元（計
24 算式：5,300萬元×4%=212萬元）。

25 (二)為此聲明：

- 26 1.被告應給付原告212萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
27 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 28 2.願供擔保，請准予宣告假執行。

29 二、被告則抗辯略以：

- 30 (一)系爭契約係原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出
31 預先擬定之契約條款，核屬消費者保護法所稱之定型化契

01 約，被告係透過王瑞瑤委託原告銷售系爭房地，而包含系爭
02 契約在內等相關仲介委託文件，均係由王瑞瑤製作、備妥
03 後，王瑞瑤本安排於112年12月19日上午簽署系爭契約，且
04 未曾事先提書文件予被告審酌，嗣至被告曾淑卿於112年12
05 月19日以LINE通訊軟體向王瑞瑤表示因妹妹即被告曾淑貞臨
06 時有事，王瑞瑤表示同意改期再簽，有各該LINE通訊軟體對
07 話紀錄擷圖可憑，足認系爭契約記載簽約日期「112年12月1
08 9日」，並非實際簽約日期，系爭契約文首「契約審閱權」
09 欄位第1項之攜回審閱日期及日數、簽約日期及其他條款之
10 空白欄位，均係由王瑞瑤事先填寫即要求被告完成簽署，過
11 程極為草率、倉促，原告於被告簽約前，並未給予被告「不
12 動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」所定之3
13 日合理審閱期間，是依消費者保護法第11條之1第3項規定，
14 就系爭契約第3條第2項、第4條第2項、第6條第8項、第11條
15 第1項第3款、第12條第2項等定型化契約條款約定，均不構
16 成該契約之內容，原告公司自不得遽依系爭契約第11條第1
17 項第3款約定，請求被告給付違約金。

18 (二)系爭契約具有居間契約性質，且依系爭契約第5條之約，被
19 告係於買賣成交時方有給付服務報酬之義務，然依系爭契約
20 第6條第8項、第11條第1項第3款之約定，原告倘於委託期間
21 內，覓得符合底價之買方時，被告應配合簽認要約書或議價
22 委託書等相關契約，若委託人違反前開配合義務，即需給付
23 委託銷售總價6%之服務報酬，顯然限縮被告是否願與原告
24 公司所報告訂約對象締約之自由，亦剝奪渠等選擇優於委託
25 條件或交易對象之自由，有違消費者保護法第12條第2項第2
26 款之規定，倘若原告可不論磋商結果是否符合被告之較佳利
27 益，即得逕以符合底價之條件強令被告選擇接受或給付服務
28 費，致使被告無從取捨權利，原告公司即無盡善良管理人義
29 務為磋商之必要，要難達成系爭契約之目的，且與消保法第
30 12條第2項第3款規定有悖，應推定其顯失公平，違反誠信原
31 則之定型化契約條款，而為無效。另參照王大慶於114年3月

01 31日所寄發臺北信維郵局第000934號存證信函記載可知，王
02 大慶早已知悉銷售底價，該銷售底價係原告所洩漏，已然違
03 反系爭契約第7條第1項有關「委託人受託處理仲介事務應以
04 善良管理人之注意為之」之注意義務，則原告違約在先，且
05 因王大慶已獲悉系爭房地銷售底價之故，被告自難以期待得
06 與王大慶繼續磋商而議定高於底價之成交價格，此舉對被告
07 有重大不利益，顯有悖於居間契約之立法意旨，實有違誠信
08 原則，確屬顯失公平，從而依民法第247條之1第2項第4款、
09 消費者保護法第12條第1項等規定，應屬無效。

10 (三)系爭契約第12條第2項依同業屬「住商機構所屬品牌」或
11 「非住商機構所屬品牌」而有不同約定，原告僅得運用該同
12 業流通媒介買方，而不得委託該同業廣告銷售，或為其他類
13 似之銷售行為，原告竟委託隸屬太平洋房屋之府尚公司廣告
14 銷售系爭房地，府尚公司不僅帶看該房地，更以自己名義前
15 後四次收受王大慶所提出之出價金云云，足徵原告公司違反
16 系爭契約第12條第2項約定甚明；又倘認系爭契約第11條第1
17 項第3款約定係屬有效云云（假設語），茲因王大慶係府尚
18 公司覓得之買家，並由府尚公司帶看系爭房地，殊難認原告
19 公司對於尋覓買家究有付出如何之心力，況按系爭契約第5
20 條第1項所載仲介服務報酬為實際成交價為4%，惟該契約第
21 11條第1項第3款竟約定違約金為委託銷售總價之6%，顯然
22 高於原告完成系爭契約義務後所可得之利益，實有欠公允，
23 爰請求依民法第252條規定予以酌減等語置辯。

24 (四)為此聲明：

- 25 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 26 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第185、186頁）

28 (一)被告委託原告銷售門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00
29 ○0號房地（即系爭房地），雙方簽訂原證1之專任委託銷售
30 契約書（即系爭契約），委託銷售價格為新臺幣6,200萬
31 元，委託銷售期間自112年12月19日起至113年6月30日止，

01 後經雙方同意延長銷售期間至113年12月31日止（原證2變更
02 同意書，見本院卷第33頁），再經雙方同意變更銷售底價為
03 5,300萬元（原證3變更同意書，見本院卷第35頁），復經雙
04 方同意再延長銷售期間至114年6月30日止（原證4變更同意
05 書，見本院卷第37頁）。

06 (二)太平洋房屋南京即府尚公司曾帶看系爭房地，並覓得王大慶
07 有購買意願，王大慶前後出價4,800萬元、4,950萬元（見原
08 證6、7之不動產購買意願書），被告於上揭不動產購買意願
09 書第1頁下方勾選「不同意此價格出售」，並簽名確認（見
10 本院卷第41、45頁）。

11 (三)原告曾寄發114年3月11日臺北信維郵局第705號存證信函
12 （見原證11，本院卷第57頁以下）、王大慶曾寄發114年3月
13 31日臺北信維郵局第934號存證信函（見原證12，見本院卷
14 第63頁）予被告，業經被告收受。

15 (四)系爭房屋委託銷售書面文件上「曾淑貞、曾淑卿」之簽名、
16 印文係屬真正（見本院卷第165頁）。

17 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

18 (一)原告為不動產仲介經紀業者，以提供不動產買賣仲介服務為
19 業，自屬消費者保護法所規範之企業經營者，原告與被告簽
20 訂系爭契約，由原告為被告銷售系爭房地，倘經原告售出
21 後，被告應給付原告服務費，係屬消費關係，而企業經營者
22 為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定
23 之契約條款，屬消費者保護法第2條第7款規定之定型化契約
24 條款約定，是系爭契約第11條第1項第3款之約定，即屬定型
25 化契約條款，堪予認定。

26 (二)按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
27 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
28 顯失公平：□違反平等互惠原則者。□條款與其所排除不予
29 適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。□契約之主要權利
30 或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消費
31 者保護法第12條定有明文。另按稱居間者，謂當事人約定，

01 一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬
02 之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得
03 請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。觀
04 諸系爭契約暨相關委託銷售／出租契約內容變更同意書載明
05 「仲介銷售」、「委託銷售期間」、「服務報酬」、「買賣
06 契約之簽訂及產權移轉」等約定文字觀之（見本院卷第27至
07 38頁），顯見具有居間契約性質。且依卷附系爭契約第5條
08 之約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其
09 數額為實際成交價之百分之四，…」等語（見本院卷第27
10 頁），被告係於系爭房地買賣成交時，方有給付服務報酬之
11 義務。然查：

12 1.觀諸系爭契約第11條第1項約定：「一、委託人如有下列
13 情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應
14 支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之服務報酬，並
15 應全額一次付予受託人：…(三)委託人違反第六條第八項之
16 義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣
17 契約書者。…」、第6條第8項約定：「受託人義務：…□
18 委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方，委託人應
19 配合簽認要約書或議價委託書等相關契約」之內容可知
20 （見本院卷第27、29頁），倘原告於委託期間內，覓得符
21 合底價之買方時，被告應配合簽認要約書或議價委託書等
22 相關契約，若委託人違反前開配合義務，即需給付委託銷
23 售總價6%之服務報酬，遠高於系爭房地成交時被告應支
24 付銷售總價4%之服務報酬，上揭約定顯然壓縮被告是否
25 與原告報告之訂約對象締約之自由，剝奪被告選擇優於委
26 託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約謀由委託人利
27 益之立法意旨，排除民法568條第1項規定之適用，與居間
28 契約之立法意旨矛盾，違反消費者保護法第12條第2項第2
29 款規定，至為明顯。原告雖稱其為不動產經紀業，須付出
30 資訊、勞務成本及管銷費用，自不容許當事人任意違約云
31 云，然居間人支出之費用，非經約定，不得請求償還。前

01 項規定，於居間人已為報告或媒介而契約不成立者適用
02 之，此為民法第569條所明定，原告實難執此限制委託人
03 締約自由。另審酌原告簽訂消費者保護法之目的，乃透過
04 原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決
05 定是否出售系爭不動產，倘原告可不論磋商結果是否符合
06 委託人即被告之較佳利益，即得以符合底價之條件強令被
07 告選擇接受或給付服務費，致被告無取捨權利，原告即無
08 盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭委託銷售
09 契約之目的，亦與消費者保護法第12條第2項第3款規定有
10 悖，應推定其顯失公平，違反誠信原則之定型化契約條
11 款，而為無效。

12 2.再查，依卷附原證12之王大慶寄送予被告114年3月31日臺
13 北信維郵局第934號存證信函記載：「…購買價金自初始
14 新台幣肆仟玖佰伍拾萬元加價至銷售底價新台幣伍仟參佰
15 萬元整…」等語可徵（見本院卷第63頁），王大慶早已知
16 悉系爭房地銷售底價，然系爭房地銷售底價應僅有原告知
17 悉，應係原告洩漏上揭底價予王大慶，原告所為已違反系
18 爭契約第7條第1項約定：「委託人受託處理仲介事務應以
19 善良管理人之注意為之」之注意義務（見本院卷第27
20 頁），原告既將本件底價洩漏予王大慶，且因王大慶已知
21 悉本件底價，難以期待被告得與王大慶繼續磋商而議定高
22 於底價之成交價格，況王大慶知悉底價並以底價開價，若
23 依系爭契約第6條第8項、第11條第1項第3款之約定，被告
24 即應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約，倘被告違
25 反前開配合義務，即需給付委託銷售總價6%之服務報
26 酬，遠超出系爭房地成交時被告應支付銷售總價4%之服
27 務報酬，此項約定已剝奪被告取得更優之成交條件或交易
28 對象之自由，對被告有重大不利益，悖於居間契約之立法
29 意旨，亦有違誠信原則，確屬顯失公平，依民法第247條
30 之1第2項第4款及消費者保護法第12條第1項規定，應屬無
31 效。

01 (三)綜上，系爭契約第11條第1項第3款關於違反第6條第8項義務
02 之部分應屬無效，是原告以被告拒絕配合簽認買賣議價委託
03 書，違反系爭契約第6條第8項之約定，依系爭契約第11條第
04 1項第3款之規定，請求給付違約金，應無可採。

05 五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項第3款之約定，請求
06 被告給付212萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又本件
08 原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准
09 許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
11 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
12 明。

13 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
16 民事第一庭 法官 李家慧

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
21 書記官 鍾雯芳