

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第2870號

原告 晶鑽房屋仲介股份有限公司

法定代理人 游明同

訴訟代理人 饒乃軍

蔡秉穎

被告 陳靜菁

訴訟代理人 鍾亦奇律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於中華民國111年4月27日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬元，及自民國一百一十年十二月
十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬零貳拾元由被告負擔十分之四，餘由原告負
擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬元
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

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告聲
請發支付命令時，依兩造於民國110年10月5日簽訂之協議書
（下稱系爭協議書），請求被告應給付原告新臺幣（下同）
33萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%
計算之利息。嗣於本院審理時，改依系爭協議書之基礎事實
即被告違反兩造間簽訂之不動產專任委託銷售契約書（下稱

系爭專任契約）之法律關係，請求被告給付違約金，並擴張聲明為：被告應給付原告91萬5,200元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第53頁），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為台灣房屋仲介股份有限公司之特許加盟店，對外以台灣房屋信義光復旗艦特許加盟店之名義執行業務。被告於110年6月19日與原告簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭一般委託契約），委託原告銷售被告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋），其後原告於同年7月19日將系爭專任契約交由被告攜回審閱3日，兩造於同年7月23日簽約，約定委託期間自110年7月23日至同年12月31日，委託售價為2,288萬元，且專任委託期間內不得自行銷售或委託其他房仲公司出售系爭房屋。詎被告竟於上述期間另委託訴外人住商不動產大坪林加盟店即騰曜不動產經紀有限公司（下稱住商公司）出售系爭房屋，於同年9月29日成交，依系爭專任契約第5、6條約定，被告應給付原告委託售價之4%違約金即91萬5,200元。兩造幾經協調，於110年10月5日簽訂系爭協議書，同意以住商公司售出系爭房屋之成交價1,650萬元之2%計算違約金即33萬元。詎原告於同年12月中旬向被告催討遭拒，被告以其年事已高、思慮模糊而否認該協議書之效力，故原告改依系爭專任契約第5、6條約定，請求被告給付原告違約金91萬5,200元。並聲明：被告應給付原告91萬5,200元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面

（一）被告委託多間仲介公司居間銷售系爭房屋，而原告於110年7月2日以Line傳訊後，直至同年月20日始表示欲前往被告住所確認相關問題，惟被告年事已高，且發現自身辨識及決意能力顯有下降，同日向原告表示先停賣系爭房屋，

01 並委由其子女代為處理，同時傳送被告與住商公司間對
02 話，原告僅回覆「好的」、「那有遇到什麼狀況再跟我
03 說」，並未強調其於同年7月19日向被告發出系爭專任委
04 託之意思表示及該契約之效力，亦無於同年7月19日讓被
05 告攜回系爭專任契約審閱3日等情形。又原告於同年7月24
06 日始以Line向被告表示有買方要看屋，與被告約定翌日9
07 時40分碰面，在同年7月23日前並無買家看屋。嗣經住商
08 公司協助媒介買方，並於同年9月29日與訴外人合意訂定
09 系爭房屋之買賣契約。詎原告得知上情後，竟派數人前往
10 被告住所，脅迫被告簽訂系爭專任契約及系爭協議書，被
11 告因心生畏懼，並因原告片面之詞使被告陷於錯誤而配合
12 簽署上開文件，被告係受詐欺及脅迫而為上開意思表示，
13 爰依民法第92條第1項規定，撤銷該意思表示；且原告利
14 用被告辨識能力下降及恐懼心理，致被告於急迫輕率之時
15 被迫為意思表示，依民法第74條規定，請求撤銷該給付之
16 約定。

17 (二)縱認兩造確於110年7月23日簽署系爭專任契約，惟原告於
18 同年7月20日至被告住所並出示系爭專任契約後，即要求
19 被告簽署，並未給予被告法定之3日審閱期，顯有不利於
20 消費者之虞，原告依消費者保護法（下稱消保法）第11條
21 之1規定，主張系爭專任契約無效，同時衍生之系爭協議
22 書亦失效。

23 (三)並聲明：原告之訴駁回。

24 三、本件原告主張被告於110年6月19日與原告簽訂系爭一般委託
25 契約，委託原告銷售被告所有系爭房屋，嗣兩造簽訂系爭專
26 任契約，委託期間自110年7月23日至同年12月31日，委託售
27 價為2,288萬元，且專任委託期間內不得自行銷售或委託其
28 他房仲公司出售系爭房屋。而被告於上述期間另行委託訴外
29 人住商公司出售系爭房屋，並於同年9月29日以1,650萬元成
30 交。兩造復簽訂系爭協議書，約定違約金為33萬元之事實，
31 業據其提出不動產一般委託銷售契約書、不動產專任委託銷

01 售契約書、住商不動產買賣契約書及系爭協議書等件為證
02 （見本院卷第57至85頁），被告亦不爭執其有簽訂上述契約
03 書及協議書，惟以前詞置辯。經查：

04 （一）按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
05 思表示，民法第92條第1項前段固有明文。惟按所謂詐欺
06 云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其
07 因錯誤而為意思之表示；所謂因被脅迫而為意思表示，係
08 指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意
09 人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。又當事人主張其
10 意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被
11 脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院18年上字第371號
12 判例、21年上字第2012號判例、95年度台上字第2948號裁
13 判意旨參照）。本件被告抗辯原告脅迫、詐欺被告，並利
14 用被告辨識能力下降及恐懼心理，致被告於急迫、輕率而
15 與之簽訂系爭專任契約與系爭協議書云云，為原告所否
16 認，應由被告舉證以實其說。被告固提出被證1之Line對
17 話截圖為證（見本院卷第99至113頁），惟觀諸上述對話
18 內容，並未見原告有何詐欺、脅迫之情事，被告於此期間
19 之對話均屬正常，亦無辨識能力下降之情形。且其中110
20 年7月22日被告還向原告表示「你買的那個芒菓味道真好
21 在那裏買？我農曆6月15日要供觀音菩薩」，原告回覆「好
22 的那我明天拿去給你」等語；於同年7月24日下午原告表
23 示「我這邊有個賣家說要看屋，約明天9：40，阿條件我
24 都跟他說了」，被告則於同日晚上回覆「好」，而原告於
25 隔日即25日上午多次撥打網路電話予被告，並於同日上午
26 稱「姊姊今天不好意思打擾到您念經，我包包沒拿晚一點
27 您有空跟我說一聲，我再去拿」等語，可見原告有於約定
28 時間帶人看屋，並因未帶走包包聯繫被告；又兩造於同年
29 7月26日後仍多次聯絡，兩造互動正常，自難認被告有何
30 受詐欺、脅迫而簽訂系爭專任契約等情事，此外被告並未
31 提出其他證據以實其說，自無足採。

01 (二) 次按民法第74條第1項所規定之撤銷權，須以訴之形式向
02 法院請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤銷之效
03 果，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之為
04 攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，其法律行為仍不因此
05 而失其效力（最高法院70年度台上字第174號、86年度台
06 上字第2521號裁判意旨參照）。查本件被告僅以上述規定
07 為抗辯，並未另行起訴為之，依前揭說明，此項抗辯自無
08 可採。

09 (三) 又按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
10 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項
11 規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條
12 款仍構成契約之內容，消保法第11條之1條第1、3項定有
13 明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於
14 訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。
15 而行政院消費者保護委員會公告之「不動產委託銷售定型
16 化契約應記載及不得記載事項」之第壹點應記載事項之第
17 1項則規定契約審閱期間不得少於3日。本件被告固抗辯系
18 爭專任契約違反審閱期間3日而無效等語，惟查系爭專任
19 契約係由被告親自簽署，業如前述，觀諸該契約之簽約日
20 期為110年7月23日，其首頁載有「本契約於110年7月19日
21 經委託人攜回審閱3日」之文字，緊接其後之貴客簽署欄
22 有被告之簽名，應推定被告於110年7月19日已知悉系爭專
23 任契約，並於同年月23日簽約。且原告於110年7月20日向
24 被告詢問「陳姐你今天有空嗎」、「去找你確認一下資
25 料，然後我這邊的客人有幾個問題要請我當面跟你確認」
26 等語（見本院卷第101頁），可知原告已為被告尋覓買
27 方，堪認兩造在此前已有商議系爭專任契約內容，是被告
28 於110年7月23日簽約時，應有3日以上審閱期間。又被告
29 於110年6月19日除與原告簽訂系爭一般委託契約，委託原
30 告銷售系爭房屋外，亦委託住商、永慶、信義及有巢氏等
31 多家仲介公司銷售等情，有上述Line對話紀錄截圖為證，

足見被告對系爭房屋之委託銷售契約書內容應有相當認識，而系爭專任契約除售價、委託期間及第6條違約金之約定外，其餘內容幾與系爭一般委託契約無異；且系爭專任契約於第6條約定之下劃有橫線，特別提示注意該條款內容，已給予被告充分了解定型化契約條款之機會。再被告於簽訂系爭專任契約後，兩造仍有多次對話，被告尚於同年月28日告知原告新光人壽餘額，且兩造於110年10月9日簽訂系爭協議書，其內容記載「茲甲方（即被告）前因專任委託乙方（即原告）出售其名下門牌號碼為『台北市○○區○○○路0段000巷00號5樓』之不動產乙筆，甲方於專任委託期間內，甲方自行出售前開不動產予第三人，故現與乙方協議下：一、甲方同意給付乙方新台幣參拾參萬元整，做為服務費。二、甲乙雙方同意於乙方收受上開金額後，任一方均不得再就此事件向另一方主張任何法律上權利及其他金錢請求」等旨，亦未見被告爭執合理審閱期之問題。是被告並未在合理之一定期間內提出主張，反而在與原告簽訂系爭協議書後，拒絕履行，復改抗辯系爭專任契約違反消保法第11條之1之規定而無效云云，有違誠信，難認可採。

（四）查系爭專任契約第5、6條約定「買賣成交時，乙方（即原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之肆」、「甲方同意自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方做為違約金」，是原告據此請求被告給付違約金，核屬有據。又依上述文義可知，應以實際成交價為計算依據，並非原告主張之委託售價2,288萬元，而被告既違約，此處之「實際成交價」應認以被告實際出售之1650萬元為計算依據。又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。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，

並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院79年台上字第1612號判決、96年度台上字第107號判決意旨參照）。本院審酌原告就系爭房屋尋找買方，進行帶看、介紹買賣雙方認識、價格磋商，已有付出相當勞力，惟原告並未進行實際買賣交易簽約、過戶、點交等工作，亦有減少人力時間成本，且兩造曾協議以33萬元計算本件違約金等情，認本件違約金酌減至按實際成交價1,650萬元之2%計算即33萬元（計算式： $16,500,000 \times 2\% = 330,000$ 元）堪認為妥適。

四、從而，原告依系爭專任契約第5、6條之約定，請求被告給付33萬元，及自支付命令繕本送達翌日即110年12月17日（見支付命令卷第23頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

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日內向本庭（臺北市○○區○

01 ○○路0 段000 巷0 號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數
02 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 5 月 20 日

04 書記官 陳怡如

05 計 算 書

06 項 目 金 額 (新臺幣) 備 註

07 第一審裁判費 10,020元

08 合 計 10,020元