

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第8699號

原告 乙尚村房地產仲介業有限公司

法定代理人 曾寶珠

訴訟代理人 陳蕙玲

被告 賴盈瑾

訴訟代理人 董璽翎律師

郭守鉦律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬元，及自民國一百一十三年五月二十四日起至清償日止，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三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

理 由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）29萬2,000元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院113年司促第5393號卷〈下稱司促卷〉第7頁），嗣於民國114年1月14日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「被告應給付原告28萬元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第183頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告起訴主張：被告前於112年12月25日委託原告以798萬元
03 居間仲介出售坐落基隆市○○區○○0000地號土地及其上第00
04 000-000建號建物即門牌號碼基隆市○○區○○路0000號3樓
05 房屋（下稱系爭房地）。因訴外人戴毓辰已於113年3月14日
06 以承購價750萬元與原告簽立不動產買賣意願書，並交付幹
07 旋金10萬元，因上開承買總價款已達被告同意出售之底價70
08 0萬元，故幹旋金轉為定金，買賣契約視為成立，然屆期被
09 告拒不出面簽立不動產買賣契約書，前經原告於113年4月1
10 日寄發板橋南雅郵局第000055號存證信函（下稱系爭原告存
11 證信函）催告被告出面簽立不動產買賣契約書，然被告仍置
12 之不理，故被告依據兩造簽立之不動產專任委託銷售契約書
13 （下稱系爭②委託契約）第10條第2項及第6條之約定應給付
14 成交總價款4%之違約金計28萬元（原告僅以總價款700萬元
15 計算請求）等語。並聲明：被告應給付原告28萬元，及自支
16 付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
17 利息。

18 二、被告則以：被告於112年11月25日委託銷售系爭房地時即已
19 向原告之專員表示，系爭房地為被告之父親購買於己，故系
20 爭房地銷售之決定權，尚須與家人討論，且仍須經過父親之
21 同意始可為之。然原告之專員於明知上開情形下，竟仍執意
22 要求被告先行簽立系爭②委託契約，而未給予被告3日之審
23 閱期限，且亦未交付系爭②委託契約予被告，遲至原告已找
24 好買家且要求被告履行簽立不動產買賣契約時，原告才於被
25 告之要求下於113年4月2日傳送系爭②委託契約予被告，故
26 系爭房地之出售除未經被告父親之同意外，因系爭②委託契
27 約簽立之前後，原告並未給予合理之審閱期限，依據消費者
28 保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第2項及內政部公告
29 之不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第1點
30 規定，系爭②委託契約有關幹旋轉定金、違約責任等不利於
31 被告之事項，亦屬無效。退步言，縱鈞院認定被告有違約之

01 事由，因原告並未舉證其受有何實質之損害，原告請求之違
02 約金尚屬過高，應予減輕等語，資為抗辯。並聲明：原告之
03 訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 （一）原告是否未給予被告合理審閱系爭②委託契約之期間，而
06 有違反消保法第11條之1第1項規定致系爭②委託契約無效
07 之情形？

08 1、按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受
09 服務者；企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、
10 經銷商品或提供服務為營業者；消費關係，指消費者與企
11 業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。消保法第2
12 條第1款、第2款、第3款定有明文。查原告係以不動產仲
13 介經紀、買賣、租賃等服務為業者，此有經濟部商工登記
14 公示資料查詢服務結果在卷可稽（見司促卷第35頁），可
15 認原告為消保法所規範之企業經營者。而被告為買賣系爭
16 房地，先後與原告簽訂系爭①、②委託契約（有關係爭①
17 委託契約部分詳如後述），約定被告接受原告提供不動產
18 買賣仲介服務以達出售系爭房地目的，是被告乃消保法所
19 規定之消費者，其與原告就系爭①、②委託銷售契約所發
20 生之法律關係，自屬消保法所定義之消費關係，而有消保
21 法之適用，合先敘明。

22 2、次按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消
23 費者訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款。定型
24 化契約，是指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契
25 約內容之全部或一部而訂定之契約。消保法第2條第7款、
26 第9款亦定有明文。原告既為提供不動產仲介服務之企業
27 營業者，系爭①、②委託契約是原告為與多數不特定消費
28 者簽訂不動產仲介服務契約之用，以預先擬定之契約條款
29 作為契約內容，此可從系爭①、②委託契約首頁左下角印
30 有「契約書電腦編號」等字樣，且印有編號「No. 000000
31 0」、「NO. 0000000」等情（見本院卷第141頁、第145

頁)可證，是系爭①、②委託契約屬定型化契約，應受消
保法規範無疑。

- 3、另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1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。企業經營者應向消費者明示
定型化契約條款之內容。消保法第11條之1第1項、第2
項、第3項及第13條第1項前段分別定有明文。又企業經營
者依消保法第11條之1規定，於與消費者訂立定型化契約
前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，並應依同
法第13條第1項前段規定，向消費者明示定型化契約條款
之內容。前者係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型
化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約
條款之機會；後者則係明定企業經營者明示告知定型化契
約條款內容之義務。消保法上開規範立法意旨，係為保護
消費者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。然上述規定均係為保護消費者所設，使
其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了
解定型化契約條款之機會，倘消費者於訂約當時對於契約
條款內容業已明瞭知悉，並自願放棄其審閱期間之權利，
該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容
之期間，雖未達規定期間，倘消費者已有充分了解契約條
款之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放
棄審閱期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限
制，基於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該
定型化契約之效力自不生影響。

01 4、查原告主張被告為系爭房地之登記名義人，被告前於112
02 年11月25日與原告先行簽立不動產專任委託銷售契約書
03 （下稱系爭①委託契約）及契約變更附表（下稱系爭①變
04 更附表），委託原告以銷售總價698萬元出售被告名下之
05 系爭房地，並約定買方出價達600萬元被告即同意出售，
06 委託期間自112年11月25日起至113年5月31日止。嗣原告
07 於112年11月28日成功接洽買方出價達600萬元後旋即聯繫
08 被告，被告卻以委託出售價格太低為由拒絕完成系爭房地
09 之買賣簽約。其後，兩造又達成合意，約定變更被告委託
10 銷售總價為798萬元，倘買方出價達700萬元被告即同意出
11 售，並再行簽立系爭②委託契約及契約變更附表（下稱系
12 爭②變更附表），且約定延長委託期間至113年11月24日
13 止。詎料，原告於113年3月14日成功接洽買方戴毓辰出價
14 達750萬元後旋即於113年3月18日聯繫被告，且戴毓辰已
15 給付定金10萬元，被告竟又以委託出售價格太低為由拒絕
16 完成系爭房地之買賣簽約等情，業據提出系爭①、②委託
17 契約、系爭①、②變更附表、不動產買賣意願書、權益確
18 認書、要約書、成屋個案資料表及支票等件為憑（見本院
19 卷第141至177頁），核屬相符；且參以兩造間之通訊軟體
20 紀錄：「（傳大哥）：我爸說買方出698萬的話，他就
21 賣！112年12月26日（原告業務）：我們委託專任開價是6
22 98萬元。契約書-妳簽600萬元.就要賣.並且付4%.怎麼變
23 說698萬？600萬元妳付4%.明天我會跟買方說價錢差太
24 多.不賣給他.我們在找買方。（被告）：嗯，傳大哥，對
25 不起！其實，我們對每個地方的行情真的沒有您們懂！希
26 望您們別生氣…」（見本院卷第95至97頁）、「113年3月
27 18日（原告）：賴小姐，公司說這個730，以我們簽的合
28 約來說，已經達到底價，幹旋金10萬（我已經收）直接轉
29 訂金，需要配合出來簽約了。…（被告）：今晚剛才有那
30 一棟的主委打電話給我爸（我還沒跟我爸提我的事），他
31 跟我爸說我們那邊現在新蓋了一棟每間都比較小，但都有

1000萬的價格！他也跟我爸說有聽要賣房…我爸其實覺得我們還是賣便宜了…」等語（見本院卷第109頁、第115至117頁）；再參以被告並未否認其為系爭房地之登記名義人，且自承有於系爭①、②委託契約及系爭①、②變更附表上簽名（見本院卷第125頁、第181至182頁）。以上，堪認原告主張上開兩造委託買賣系爭房地之經過情形，應為真實。是兩造僅係因系爭①委託契約之委託銷售價格較低而再行簽立系爭②委託契約；且互核系爭①、②委託契約之約定條文內容，除第2條委託銷售價格由總價格698萬元（含車位價格80萬元），調高為總價格798萬元（含車位價格80萬元）外，其餘約定條文內容均相同而無變動之情形；又參以系爭②變更附表前言亦已表明「茲因委託人將委託契約書編號：0000000物件（即系爭①委託契約之契約書電腦編號）委託受託人居間仲介銷售或出租，雙方合意變更內容如下，並書立此附表壹式貳份，…其餘未更改部分仍依“原委託契約”履行。」，併將“原委託期間”延長至113年11月24日止，可認被告已認知係基於系爭①委託契約除委託銷售價格外之相同履約條件下簽立系爭②委託契約。又稽諸系爭①委託契約前言已有電腦打字特別註記「*依據內政部公告：本契約書及其附件審閱期間為3日以上，違反前開規定者，該條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構成契約內容。」等語（見本院卷第141頁、第155頁），且系爭①委託契約前言下方亦有緊接手寫註記「已審閱內容提早簽約」等字樣，被告並於其右邊「貴客簽署」欄位上簽名（見本院卷第141頁）；再參以兩造間112年12月26日通訊軟體內容：「（被告）：傅大哥：我爸說買方出698萬話，他就賣！（原告）：我們委託專任開價是698萬元，契約書-妳簽600萬元，就要賣並且付4%. 怎麼變說698萬？600萬元妳付4%，明天我會跟買方說價錢差太多. 不賣給他，我們在找買方.（被告）：嗯，傅大哥，對不起！其實，我們對每個

地方的行情真的沒有您們懂！希望您們別生氣！我是“昨晚才拿合約”給我爸看的，當然，我被我爸唸了一頓，尤其是我被詐騙集團騙過後…」等語（見本院卷第95頁、第97頁），堪認被告於簽立系爭①委託契約時業已充分瞭解其依系爭①委託契約所應負擔之權利義務，且選擇放棄其審閱期間提前簽約，原告亦已將系爭①委託契約交付予被告，是依前揭說明，系爭①委託契約之效力原不受審閱期限之影響，又被告既已認知係基於系爭①委託契約除委託銷售價格外之相同履約條件下簽立系爭②委託契約，已如前述，則難認被告係在無從瞭解系爭②委託契約之約定內容及未給予合理審閱期間下簽立系爭②委託契約，故系爭②委託契約之效力自不受審閱期限之影響。從而，被告辯稱原告並未交付系爭②委託契約，且原告未給予被告系爭②委託契約合理之審閱期間，故系爭②委託契約因違反消保法第11條之1第1項規定而無效，即無可採。

（二）系爭房地之出售條件是否仍需經被告父親之同意始生效力？

被告辯稱其於112年11月25日委託原告銷售系爭房地時即已向原告之專員表示，系爭房地為被告之父親購買於己，故系爭房地銷售之決定權，尚須與家人討論，且仍須經過父親之同意始可為之。惟查，系爭房地既登記為被告所有，已如前述，且被告於簽立系爭②委託契約及系爭②變更附表時屬有完全行為能力之人，被告所為法律行為本無需其父親之同意始生效力，是被告既以其自身名義簽立系爭②委託契約及系爭②變更附表，被告本身即應受系爭②委託契約及系爭②變更附表所約定權利義務內容之拘束。又系爭房地出售之同意條件核屬系爭①、②委託契約之重要事項，然遍觀系爭①、②委託契約並無任何關於被告所稱系爭房地之出售最終仍需經被告父親之同意始生效力之相關約定記載。從而，被告辯稱系爭房地之出售條件因未經被告父親之同意故不生效力，自難憑採。

01 (三) 原告請求被告給付違約金28萬元，是否有據？

02 1、依系爭②變更附表約定：「茲因委託人將委託契約書編
03 號：0000000物件委託受託人居間仲介銷售或出租，雙方
04 合意變更內容如下：並書立此附表壹式貳份，…其餘未更
05 改部分仍依原委託契約履行。一、更改委託期間：

06 (一)、原委託未逾期者：雙方合意將原委託期間延長至
07 113年11月24日止。…二、更改委託價款：(一)、雙方

08 合意將原委銷售價格變更為798萬元整，但買方出價達700
09 萬元整，委託人同意出售。☑含車位。…四、…如達700
10 萬元，自行轉為訂金成交。」(見本院卷第155頁)、依

11 系爭②委託契約第10條「定金之收取」約定：「(一)甲方

12 (即被告)同意乙方(即原告)得為買賣雙方之代理人。

13 (二)若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲
14 方(即被告)同意授權乙方(即原告)“無須再行通知”
15 即得全權代理收受定金(甲方簽章賴盈瑾)甲方於此處未
16 簽章者，視為不授權代收定金)、通知買方成交並代為臨
17 時保管定金。甲方應於乙方“通知後5日內”或“依書面
18 所約定日期”出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收
19 定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一
20 部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲
21 方應加倍返還買方已付之定金，並願依第5條之約定服務
22 報酬給付乙方做為違約金。」(見本院卷第145頁)及第5
23 條「服務報酬」約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取
24 服務報酬，其數額為實際成交價百分之4(最高不得超過
25 中央主管機關之規定)…」(見本院卷第143頁)。

26 2、查原告主張兩造於簽立系爭②委託契約及系爭②變更附表
27 後，原告已於113年3月14日成功接洽買方戴毓辰出價750
28 萬元購買系爭房地，且戴毓辰亦已給付定金10萬元，然原
29 告於113年3月18日通知被告履行系爭房地買賣契約之簽
30 立，被告卻以價格太低為由拒絕履行等情，均如前述，堪
31 認係可歸責於被告之事由致無法完成不動產買賣契約之簽

01 立，則被告之違約行為甚明，依系爭②委託契約第10條第
02 2項之約定，原告自得依據系爭②委託契約第5條之約定請
03 求被告給付違約金。

04 3、惟按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約
05 金。違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生
06 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適
07 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求
08 履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法
09 履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，
10 法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項及第
11 52條分別定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過
12 高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，
13 但是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人
14 所受損害情形，以為酌定標準。查系爭②委託契約第10條
15 第2項並未言明違約金為懲罰性違約金，自應認該條約定
16 屬損害賠償總額預定性質之違約金，是被告抗辯兩造所約
17 定之違約金過高，本院自得審認相關事證後依民法第252
18 條規定予以酌減。本件被告固有違約情事，已如前述，惟
19 原告亦未提出何等證據，證明其因被告之違約行為，而實
20 際受有如請求金額之損害。再者，本件被告與系爭房地之
21 買方戴毓辰間之買賣契約既尚未成立，原告之居間仲介即
22 未完成，後續自無須再進行簽約、協調稅費、斡旋付款條
23 件、貸款事宜、交屋過戶、點交等種種關於簽約及履約之
24 事項，原告亦減少相當之人事成本、勞務費用等開銷，原
25 告就本件所為之付出及成本支出，與業已銷售成功之案例
26 相較，尚屬輕微，又依系爭②委託契約第5條約定，若原
27 告仲介成功，其得向被告請求給付之服務報酬至多僅為實
28 際成交價之4%，然於仲介失敗之情形，卻尚能取得委託銷
29 售價額之6%，亦有失衡，並審酌被告倘依約履行，原告尚
30 能取得來自買方之若干約定報酬，卻因被告片面違約而失
31 卻該利益，本院認本件原告依系爭②契約第10條第2項規

01 定請求委託銷售總價4%之違約金雖尚嫌過高，仍不宜過度
02 減免，以免產生鼓勵違約之效應，認本件之違約金應酌減
03 為21萬元即以委託銷售底價700萬元之3%計算（計算式：7
04 00萬元 $\times$ 3%=21萬元）為適當。

05 四、綜上所述，原告請求被告給付21萬元，及自支付命令繕本送
06 達翌日即113年5月24日（見司促卷第45頁）起至清償日止，
07 按週年利率5%之計算利息，為有理由，應予准許。逾此部
08 分，為無理由，應予駁回。

09 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
10 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
11 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
12 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
14 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
17 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
20 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
23 書記官 蘇炫綺

24 備註：本件原告起訴雖繳納裁判費3,200元，但原告減縮應受判
25 決事項之聲明後，訴訟標的金額為28萬元，僅應繳納裁判費2,98
26 0元，逾此範圍之金額即因原告減縮聲明而撤回部分之裁判費，
27 應由原告自行負擔。