

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2466號

原告 弘裕建設有限公司

法定代理人 陳宏義

被告 張育誠

訴訟代理人 吳宜財律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國111年12月16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壹拾伍萬肆仟元，及自民國一一一年三月
二十五日起至清償日止，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十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬肆
仟元為原告預供擔保，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：被告於民國109年11月17日簽立專任委託銷售契
約書（下稱系爭銷售契約），委託原告出售其門牌號碼為桃
園市○○區○○路000巷0號5樓之房地（下稱系爭房地），
委託價格新臺幣（下同）868萬元，委託期間自109年11月17
日起，嗣雙方於110年7月17日以委託銷售契約內容變更同意
書（下稱系爭變更同意書）將委託期間延長至110年12月31
日，並變更委託銷售底價為770萬元。原告於受託期間，為
能速完成被告委託任務，已耗費大量之人力及物力。然於委
託期間，被告消極不願配合原告之銷售，且原告於110年11
月1日就受託案件調閱謄本為例行性維護時，始察覺被告竟
於110年9月21日即已將系爭房地出售，無視原告長期受銷

01 售，私下將系爭房地出售，且隱瞞此事未通知原告，任由原
02 告繼續耗費人力及物力進行銷售。依系爭銷售契約第11條第
03 1項第1款之約定，被告自行將房地產標的物出售，應給付以
04 委託售價6%計算之違約金合計52萬800元等語，並聲明：(一)
05 被告應給付原告52萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，
07 請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭銷售契約之委託期間已於110年2月16日屆滿，其後被告
10 始於110年5月31日委託訴外人桔家村不動產經紀有限公司
11 (下稱桔家村公司)銷售系爭房地。且系爭房地於委託原告
12 銷售前業已出租予第三人，為原告所明知，因第三人重隱
13 私，不喜受打擾，又工作性質係與美國有關，作息不定，原
14 告因而在委託銷售期間沒有機會帶看，截至委託期間110年2
15 月16日屆滿為止，系爭房地仍未完成售出，系爭銷售契約既
16 已於委託銷售期間屆滿後即已不存在，則被告嗣後委託桔家
17 村公司銷售並完成交易，自無違反契約義務可言，更遑論應
18 負給付違約金之義務。

19 (二)被告固於110年7月17日簽立系爭變更同意書，將委託期間延
20 長至110年12月31日，惟早在系爭銷售契約於110年2月16日
21 屆滿前，被告即已未再繼續委託原告銷售，兩造係直至110
22 年7月17日簽立「委託銷售契約內容變更同意書」時，始將
23 委託期間延長至當年12月31日。第二次委託銷售契約委託銷
24 售之期間為110年7月17日至110年12月31日，被告於110年5
25 月31日委託第三人桔家村公司銷售並完成交易時，兩造當時
26 並無任何委託關係存在，被告自無違反系爭委託銷售契約之
27 情。

28 (三)縱認被告有違約情事，兩造有關違約金6%之約定屬定型化
29 契約，係以預先打字之方式呈現，有關違約金之比例，顯然
30 係原告未予被告磋商之餘地，單方面決定而繕打在契約書
31 上，且加重被告之責任，揆諸前揭法律規定，違約金6%之

約定，應屬定型化契約條款，顯失公平，應屬無效。又兩造第二次委託銷售契約已將委託銷售價格調降為770萬元，自應以之作為計算違約金之基準，始符契約本旨。再原告於委託銷售期間未曾帶看，而原告既於上開委託銷售期間未完成銷售，則原告縱有於委託銷售期間為上述行為，要無原告可得向被告請求給付該等損失，原告於系爭房地有關違約金之比例6%，顯然過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張被告於109年11月17日簽立系爭銷售契約，委託原告出售系爭房地，委託銷售底價為868萬元，嗣於110年7月17日兩造簽立系爭變更同意書，將委託期間延至110年12月31日，並將委託銷售底價調降為770萬元。被告於110年5月31日委託第三人桔家村公司銷售系爭房地，並於110年9月21日出售系爭房地於第三人等情，業據提出系爭銷售契約書、系爭變更同意書、系爭房地登記謄本為證（見本院卷第21至35頁），且為被告所不爭執，並提出被告與吉家村公司間委託銷售契約在卷（見本院卷第217、219、225至231頁），原告上開主張，堪信為真實。又系爭銷售契約上所記載委託期間自109年11月17日起至109年2月16日，該「109年」係110年之誤載，為兩造所不爭執（見本院卷第146、219、240頁），亦堪信為真實。

四、茲就本件之爭點論述如下：

(一)原告主張被告自行將系爭不動產出售，違反系爭銷售契約及系爭變更合意書之約定，有無理由：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。當事人於訂立書面契約時，如未將先前洽商有關契約履行之事項以文字記載於契約者，除法律另有規定或另有變更契約內容之意思表示合致外，應僅得以該契約文字之記載作為解釋當事人立約當時真意之基礎，無須別事探求。查系爭銷售契約第11條第1項約定：

01 「委託人（即被告）如有下列情形之一者，視為受託人（即
02 原告）已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷
03 售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：

04 （一）委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租
05 或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」，有系爭銷售
06 契約在卷可稽（見本院卷第23頁）。足徵兩造已約明被告如
07 於系爭銷售契約約定之委託期間內，自行或經由第三人介紹
08 將系爭房地出售者，視為原告已完成仲介義務。又系爭專任
09 銷售契約上所記載委託期間自109年11月17日起至「109年」
10 2月16日，該「109年」係110年之誤載，為兩造所不爭執，
11 前已敘明，故系爭銷售契約已於110年2月16日屆滿，直至被
12 告於110年7月17日簽立系爭變更同意書之期間，為兩造委託
13 銷售契約之空窗期，並非系爭銷售契約委託銷售期間，乃原
14 告所自承（見本院卷第145至146頁）。惟兩造前已簽立系爭
15 銷售契約，契約編號為「A0000000」，而兩造並無其他委託
16 銷售或出租契約之關係，被告再於110年7月17日與原告簽立
17 系爭變更同意書（見本院卷第21頁、第31頁），除變更委託
18 期間及銷售底價外，其上亦已記載「原委託銷售（出租）契
19 約編號：A0000000」（見本院卷第21頁、第31頁），堪認系
20 爭銷售契約於110年2月16日屆滿後，被告有依系爭銷售契約
21 之約定延長委託期間之意。是系爭銷售契約之原委託期間屆
22 滿後，因兩造簽立系爭變更同意書，自110年7月17日起110
23 年12月31日止，被告已延長委託原告銷售系爭房地之委託期
24 間。

- 25 2. 次查被告於110年5月31日委託第三人桔家村公司銷售系爭房
26 地，並於110年9月21日出售系爭房地於第三人等情，為被告
27 所不爭執，並有系爭房地登記謄本、被告與吉家村公司之委
28 託銷售契約在卷足憑（見本院卷第33、35、225至232頁），
29 堪認原告主張被告於簽立系爭變更同意書後之委託銷售期間
30 內，於111年9月21日經由第三人出售系爭房地，而有系爭銷
31 售契約第11條第1項第1款所定「委託期間內，委託人自行房

01 地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或他類似之銷售行
02 為者」之情形一節屬實。被告既有系爭銷售契約第11條第1
03 項第1款所定之情形，則原告依該規定，請求被告給付違約
04 金，於法即屬有據。

- 05 3. 被告雖辯稱造係於110年7月17日成立第二次委託銷售契約，
06 委託銷售期間為110年7月17日至110年12月31日，而被告係
07 於110年5月31日委託第三人桔家村公司銷售，當時兩造間並
08 無委託關係存在，故無違反系爭銷售契約云云。惟被告於系
09 爭銷售契約委託期間屆滿後，再於110年7月17日簽立委託銷
10 售契約內容變更同意書，兩造顯已有依系爭銷售契約之約定
11 由被告委託原告銷售系爭房地之合意，前已敘明，被告亦自
12 認兩造間成立第二次委託銷售契約，委託期間自110年7月17
13 日起至110年12月31日，縱被告委託桔家村公司銷售時，系
14 爭銷售契約原約定之委託期間已屆滿，惟其於110年9月21日
15 將系爭房地出售第三人，乃於被告所稱第二次委託銷售契約
16 期間，即顯有違反系爭銷售契約及系爭變更合意書之約定情
17 事，被告上開所辯，實無足取。

18 (二)系爭專任委託銷售契約書第11條第1項之約定，是否對被告
19 顯失公平？

- 20 1. 按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
21 者，無效；定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推
22 定其顯失公平；消費者保護法第12條第1項、第2項第1款。
23 又按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
24 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
25 無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者；
26 二、加重他方當事人之責任者；三、使他方當事人拋棄權利
27 或限制其行使權利者；四、其他於他方當事人有重大不利益
28 者；民法第247條之1定有明文。
- 29 2. 又消費者保護法第11條之1第1項：「企業經營者與消費者訂
30 立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱
31 全部條款內容」，其立法目的，在維護消費者知的權利，確

01 保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
02 會。行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷售定型化契
03 約應記載事項，並規定其契約審閱期間不得少於3日。查兩
04 造於109年11月17日簽立系爭銷售契約，契約書內容有契約
05 審閱權之記載，被告且在該契約審閱權欄記載「毋須三日審
06 閱」，並親自簽名（見本院卷第21頁），被告為有一定智識
07 程度之人，且系爭銷售契約條款僅有19條，內容並非繁雜，
08 如有疑問，當可請求暫緩簽約，其就有關違約金6%之約
09 定，既無任何不理解之處，其於系爭銷售契約簽名放棄契約
10 審閱期，足見被告非僅明瞭其有3日之契約審閱期，且於瞭
11 解該契約條款內容後簽名，其嗣於違約後方辯稱，有關違約
12 金6%之約定，原告未予其磋商之餘地，對於被告顯失公
13 平，依消費者保護法第12條第1項、民法第247條之1等規
14 定，應屬無效云云，即屬無據。

15 (三)本件違約金之約定是否過高：

- 16 1. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
17 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
18 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
19 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
20 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。次按約定
21 之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦
22 定有明文；又違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經
23 濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定
24 之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減（最高
25 法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。
- 26 2. 原告自承其因被告違約所受損害，為製作不動產說明書、銷
27 售報告、廣告等，並積極與既有買方客戶推薦，指派人員駐
28 點、發送及刊登廣告等語（見本院卷第5頁），提出網路列
29 印及實體銷售之廣告為證（見本院卷第41至84頁），本院審
30 酌被告違約，原告雖受有前開損害，然其可減省協助辦理簽
31 訂買賣契約、過戶、貸款之時間及相關費用，並斟酌客觀社

會經濟環境、被告違約情節及原告所受損害，暨系爭銷售契約第5條第1項規定買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬數額為實際成交價之4%等一切情狀，因認原告請求按委託銷售總價6%計算違約金，尚屬過高；又兩造既簽訂系爭變更同意書將銷售底價調降為770萬元，原告仍按系爭銷售契約銷售底價868萬元為違約金計算基準，顯不符兩造約定，從而，本件原告違約金請求，應核減為按系爭變更同意書銷售總價770萬元之2%計算，即15萬4,000元（770萬元×2%=15萬4,000元），較為允當，逾此範圍之請求，尚難准許。

五、綜上所述，本件原告依系爭銷售契約第11條第1項第1款及系爭變更合意書之約定，請求被告給付其15萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月25日（見本院卷第97頁）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，非有理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。此部分被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第三庭 法 官 張世聰

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 111 年 12 月 30 日
書記官 張詠昕