

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2502號

原告 大旺不動產仲介有限公司

法定代理人 王冠翔

訴訟代理人 陳鼎正律師

被告 高麗雪 住○○市○○區○○路0段00巷00○○
號

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，於民國111年4月25日辯論
終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬玖仟肆佰元，及自民國一一
一年三月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年8月11日簽立專任委託銷售契約書（下稱系
爭專任契約），由被告委託原告銷售其名下桃園市○○區○
○段000地號土地及坐落其上之同地段1002號建物（即門牌
號碼桃園市○○區○○○路00巷00弄00號7樓房屋）（土地
及建物以下合稱系爭不動產），並約定委託銷售價格為新臺
幣（下同）998萬元，委託銷售期間為110年8月11日至同年1
2月31日，服務費報酬為實際成交價之4%，原告於接受委託
後即積極為被告尋找買主，並投入大量廣告宣傳之人力、物
力。

(二)嗣於110年9月7日，原告應被告之要求終止系爭專任契約，
並將之變更為一般銷售契約，其後被告即拒絕配合原告銷售

01 人員帶看系爭不動產。惟原告於事後始發現被告其實已於系
02 爭專任契約存續期間中之110年9月5日將系爭不動產出售予
03 他人，顯違反系爭專任契約第11條之約定。為此，爰依系爭
04 契約第11條之約定，請求被告給付違約金59萬8,000元。並
05 聲明：1. 被告應給付原告59萬8,000元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。2. 願供
07 擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造係於110年8月4日先簽立一般銷售契約，惟
09 訴外人即原告之員工吳文生向被告表示，若欲於網路上刊登
10 系爭不動產之出售廣告，須簽訂專任委託契約始得為之，致
11 被告陷於錯誤而於110年8月11日改簽立系爭專任契約。原告
12 未給予被告審閱期間，被告也不了解系爭專任契約之內容，
13 為何要付違約金。況訴外人吳文生自始即知被告急於賣房，
14 已有其他仲介公司在協助銷售，被告於110年9月5日前均有
15 協助原告帶看，惟原告無法提出有人要簽約買系爭不動產之
16 斡旋金或要約書，而其他仲介提出斡旋金要買系爭不動產，
17 被告遂將系爭不動產透過其他仲介出售等語，資為抗辯。並
18 聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第69至70頁）：

20 (一)兩造於110年8月11日簽立系爭專任契約。

21 (二)兩造於110年9月7日將系爭專任契約合意更改為一般委託之
22 模式。

23 (三)被告於110年9月5日將系爭不動產出售於他人。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)兩造間之系爭專任契約於110年8月11日起至110年9月7日間
26 為有效。

27 1. 經查，兩造於所簽立系爭專任契約所載之委託銷售期間雖為
28 110年8月11日起至110年12月31日，有系爭專任契約可參
29 （見本院卷第7頁），惟兩造乃於110年9月7日合意將系爭專
30 任契約變更為一般委託模式，是系爭專任契約於兩造間有效
31 之期間乃為110年8月11日起至110年9月7日間，堪以認定。

01 2. 被告雖抗辯原告並未給予其審閱期間云云。然查：

02 (1)按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以
03 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以
04 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一
05 項規定者，其條款不構成契約之內容」，消保法第11條之1
06 第1項至第3項定有明文。上揭審閱期間之立法目的在使消費
07 者有一段時間能充分瞭解定型化契約條款之意義及效果，進
08 而能有較為周延之思考，避免因倉促締約而簽訂顯失公平之
09 契約條款，堪認審閱期間之規定乃屬消費者之權利，得任其
10 自由處分。準此，倘若消費者已有充分餘裕瞭解定型化契約
11 條款之內容，並進而決定與企業經營者簽約，而基於其他考
12 量選擇自行放棄審閱期間之權利，自無牴觸消保法第11條之
13 1之立法目的，基於尊重契約自由及促進交易效率之考量，
14 當無不許之理。在此情形下，消費者所簽訂之定型化契約條
15 款，仍應構成契約內容（臺灣高等法院109年度重上更一字
16 第141號、106年度消上字第3號、102年度上字第319號民事
17 判決意旨參照）。

18 (2)經查，系爭專任契約已於開頭處之「契約審閱權」欄位中明
19 確記載「契約審閱期間至少三日」等語，可知被告從契約文
20 字之記載已清楚知悉其得主張三日以上之契約審閱權，惟被
21 告仍於該欄位中經手寫記載「屋主已充分瞭解委託書內容，
22 無須帶回審閱」之狀態下，在「委託人確認簽名」處簽名，
23 有系爭專任契約可參（見本院卷第7頁），且為被告所自陳
24 （見本院卷第71頁），顯然被告已充分知悉既有之權利而自
25 願為權利之拋棄，是被告自不得再以原告未給予審閱期間為
26 由，抗辯系爭專任契約無效。

27 3. 被告雖又抗辯其是因吳文生告知要將系爭不動產於網頁上刊
28 登廣告，必須簽立專任契約，才會簽立系爭專任契約，但伊
29 對於系爭專任契約內容並不知情云云。然查，被告就此並未
30 提出任何事證以實其說，自難認其抗辯吳文生有對其所為上
31 開陳述之說詞為可採；且系爭專任契約於標題處即已載明

01 「專任」二字，而被告有於該契約上簽名，自難推諉不知該
02 契約所約定「專任委託」之內容；況被告於本院言詞辯論期
03 日亦陳稱：我後來後悔不要簽專任契約，要把專任約改回一
04 般約，所以在9月7日簽約改回一般約，原告在9月5日以前就
05 已經答應我要簽立變更同意書，只是一直推拖時間等語（見
06 本院卷第69頁），可見被告於9月5日以前即有向原告表示過
07 要將專任約改回一般約之意思，更足徵被告確實知悉其所簽
08 立之契約為「專任」委託銷售之型態；從而，被告抗辯其對
09 契約內容不知情，顯非可採。

10 (二)原告主張依系爭專任契約第11條之約定，請求被告給付違約
11 金，為有理由。

- 12 1. 系爭專任契約第11條第1項第1款就「違約之處罰」乃約定：
13 「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義
14 務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之
15 違約金，並應全額一次付予受託人：(一)委託期間內，委託人
16 自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類
17 似之銷售行為者」。經查，被告於系爭專任契約有效期間
18 （即110年8月11日起至110年9月7日）內，有於110年9月5日
19 將系爭不動產出售予他人等情，為兩造所不爭執，是被告確
20 有違反系爭專任契約第11條第1項第1款之行為，原告主張被
21 告應給付違約金，為有理由。
- 22 2. 被告雖抗辯原告之員工吳文生一直都知道有其他的仲介在跟
23 伊接洽云云。然查，被告就其上開抗辯，並未提出任何證據
24 證明，自己難認可採；且在無證據足認原告有「同意」被告
25 找其他仲介售屋之情況下，縱使原告之員工吳文生對於被告
26 另找仲介之事有所「知悉」，亦僅是原告是否對原告行使權
27 利主張違約之問題，被告尚難以此辯稱並未違約，故被告此
28 部分抗辯亦非可採。

29 (三)原告得請求違約金之金額若干：

- 30 1. 按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
31 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠

償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」，民法第250條定有明文。是違約金依其性質分為賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，於債務不履行時，債權人僅得請求支付違約金，不得另行請求不履行之損害賠償；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。查兩造就系爭專任契約第11條第1項第1款所約定之違約金，並未另外約定為懲罰性違約金，則依民法第250條第2項之約定，其性質即應屬賠償性違約金。

2. 次按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252條亦定有明文。又至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號判決意旨參照）。又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應為填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第2289號判決意旨參照）。

3. 經查，本件被告違約於專任委託期間內將系爭房地出賣他

01 人，原告因此實際所受損害應為於委託期間為了出售系爭不
02 動產所付出之時間、勞力及費用，則本院審酌系爭專任契約
03 簽立之日期為110年8月11日，專任委託期間乃至110年9月7
04 日，原告實際以專任委託模式為被告服務之期間約快要1個
05 月，併兼衡兩造之經濟情況及履約之過程等情，認系爭專任
06 契約關於違約金之約款逕約定為委託銷售總價之6%，已有
07 過苛之情，爰予酌減至按3%計付違約金，而系爭專任契約
08 所約定委託銷售總價為998萬元，有該契約可參（見本院卷
09 第7頁），則被告應給付原告之違約金為29萬9,400元（計算
10 式：998萬元×3%=29萬9,400元），始屬適當。

11 五、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
12 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
13 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
14 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
15 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
16 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
17 據者，週年利率為百分之五」，民法第229條第2項、第223
18 條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依系爭專任契約
19 約定請求被告賠償前揭違約金，未定給付期限，則被告自受
20 催告時起，負遲延責任；而本件民事起訴狀繕本係於111年3
21 月15日送達被告（見本院卷第36之1、36之3頁），則原告請
22 求被告給付自111年3月16日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息，為有理由，應予准許。

24 六、綜上所述，原告依系爭專任契約第11條第1項第1款之約定，
25 請求被告給付29萬9,400元，及自111年3月16日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾
27 此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

28 七、本判決命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
29 條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳明願
30 供擔保請准宣告假執行，然應僅有促請本院注意之性質，無
31 庸另為准駁之諭知。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執

行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 10 日
民事第三庭 法 官 許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 5 月 10 日
書記官 邱佑儒