

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度簡字第1號

原告 鎮信不動產經紀有限公司

法定代理人 張建民

訴訟代理人 張珉瑄律師

被告 馮志豪

訴訟代理人 張藝騰律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國111年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬壹仟元，及自民國一一〇年十一月十六日起至清償日止，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百分之四十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾陸萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按於財產權之訴訟，不合於民事訴訟法第427條第1項、第2項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之。同法第427條第3項明文規定。本件原告起訴金額為50萬元以上，亦非同法第427條第2項規定之訴訟，惟兩造以專任委託銷售契約書第8條第6項合意適用簡易程序，故應由本院適用簡易訴訟程序為審判。

壹、程序方面：

一、原告主張：被告於民國109年8月27日經原告之居間仲介，以新臺幣（下同）410萬元向第三人購買門牌號碼為桃園市龍潭區中央路169巷11弄77樓之建物暨坐落基地（下稱系爭房

01 地)，被告購得系爭房地後，隨即改裝隔成數間套房作為出
02 租之用，惟因成效不佳，旋於110年3月19日委託原告就系爭
03 房地進行銷售，兩造並簽署專任委託銷售契約書（下稱系爭
04 委託契約），委託銷售價格為1,058萬元，底價調整為960萬
05 元，委託銷售期間自110年3月19日起至110年6月30日止。原
06 告於接受被告之委託後，即刊登廣告並進行帶看，忠誠履行
07 居間之義務，雙方並於110年5月10日簽署委託銷售/出租契
08 約內容變更同意書（下稱系爭同意書），將委託銷售期間延
09 長至110年7月31日，惟被告於委託銷售期間內，向原告宣稱
10 系爭房地將再次進行整修準備出租於他人，無意銷售，要終
11 止系爭委託契約，經原告事後查證，被告早於110年6月18日
12 將系爭房地出售予第三人，被告所述顯非事實。然依兩造所
13 簽之系爭委託契約，被告僅得就系爭房地委託原告銷售，不
14 得再委託其他第三人居間仲介或自行銷售，被告乃具不動產
15 買賣經驗豐富之人，對系爭委託契約之效力無法推諉不知。
16 又依系爭同意書之約定，兩造之委託銷售期間業已延長至11
17 0年7月31日，在委託銷售期間屆至以前，被告均不得自行或
18 委託其他仲介業者出售。然被告不顧系爭委託契約之意旨，
19 片面透過第三人而與訴外人蔡尚賢就系爭房地成立買賣契
20 約，被告之舉措已構成系爭委託契約第6條第5項第5款約定
21 之情形，故被告仍應支付原告約定之服務報酬，亦即委託銷
22 售總價之4%，為384,000元【計算式：9,600,000元 $\times$ 4%=3
23 84,000元】。另依系爭委託契約第7條第2項約定，被告與第
24 三人簽訂買賣契書時，即已構成第6條第5項第5款之情形，
25 而應支付依委託銷售總價6%計算之違約金，原告僅請求其
26 中2%之違約金，即為192,000元【計算式：9,600,000元 $\times$
27 2%=192,000元】。為此，爰依系爭委託契約第6條第5項第
28 5款、第7條第2項之約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告
29 應給付原告576,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
30 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
31 假執行。

01 二、被告則以：被告曾於110年3月19日與原告之仲介人員石毅平
02 簽立系爭委託契約，而該契約前言雖載明「本定型化契約即
03 其附件於110年3月16日委託人攜回審閱3天（不得少於三
04 日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得
05 主張該條款仍構成契約內容。」，以書面上觀之，似有符合
06 契約審閱期之要求，惟於110年3月19日石毅平帶系爭委託契
07 約至被告工作處找被告時，被告方初次見到本份合約，且石
08 毅平業已於前言處先行填寫被告曾於110年3月16日攜回該契
09 約審閱，亦即倒填審閱期。易言之，被告於簽約前原告並無
10 給予審閱該契約之期間，業已違反消保法第11條之1規定，
11 是系爭委託契約第6條第1項、第5項及第7條第2項關於服務
12 報酬及違約金之定型化契約條款，不構成契約內容，原告自
13 不得依上開約定請求服務報酬及違約金。而被告自110年3月
14 19日與原告簽立系爭委託契約後，於同年6月被告與亦為仲
15 介行業之友人張展榮聊天時提及此事，張展榮即稱可以幫忙
16 介紹買方，原告亦向張展榮表示，因與原告有系爭委託契約
17 存在，如在110年6月30日前原告處有人有意願購買，仍會出
18 售給原告方面之買家，是被告係於110年6月18日與張展榮所
19 介紹之買方蔡尚賢簽立買賣契約。而至專任委託期滿後，因
20 原告處仍無居間任何人購買系爭房地，被告始透過張展榮與
21 葉尚賢開始進行後續買賣程序，並於110年7月19日始為不動
22 產移轉登記。又依系爭委託契約第2條第10項，可知原告為
23 專業不動產仲介公司，受被告委託代為銷售系爭房地，兩造
24 於系爭委託契約約定，原告除應努力透過市場流通管道尋找
25 買方，居間完成買賣行為外，尚需協助被告辦理不動產所有
26 權移轉登記事宜，足認本件契約實兼具居間與委任性質，且
27 依民法第758條規定，可知除了簽立買賣契約外，尚須為不
28 動產所有權移轉登記，始能謂完成不動產之銷售，是原告得
29 請求服務費用之前提，須完成整個包含廣告銷售、尋找客
30 戶、帶看房屋、簽約、協調稅費、斡旋付款條件、交屋過戶
31 點交等流程，始可稱完成系爭委託契約所稱之「銷售」，系

01 爭委託契約前言處及第6條第5項第5款約定，所載之「銷
02 售」應為相同之意。反之，被告雖係在專任委託期間內之11
03 0年6月18日與訴外人簽立買賣契約，惟係在專任委託期滿後
04 之110年7月19日始為不動產所有權移轉登記而完成整個銷
05 售，亦即簽約與實際完成銷售係屬二事，被告於專任委託期
06 間內與他人簽約之行為，尚不符合系爭委託契約有關「銷
07 售」之定義，原告自無從據此請求服務報酬及違約金。退步
08 言之，縱認與他人簽立買賣契約之行為即符合前開約定之
09 「銷售」，然亦不影響原告得於專任委託期間內覓得買方以
10 完成契約義務、取得報酬之權利。再退步言之，縱認被告確
11 有符合系爭委託契約第6條第5項第5款之情形，該約定係記
12 載服務報酬等字，然原告實際上並未完成居間仲介行為，僅
13 因被告違反系爭委託契約約定，課以應給付原約定報酬之義
14 務，性質上應認屬違約金，是原告僅能合併為請求，且依系
15 爭同意書兩造業已合意將總價改為870萬元，自應以此為計
16 算之基礎，違約金數額顯屬過高，應予酌減等語，資為抗
17 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
18 請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（見本院110年度訴字第1632號卷〈下稱訴
20 字卷〉第123至124頁、第133頁；本院111年度簡字第1號卷
21 〈下稱簡字卷〉第35頁）：

- 22 (一)、原告之仲介人員石毅平與被告於110年3月19日就系爭房地，
23 簽署系爭委託契約。委託期間自110年3月19日至110年6月30
24 日止，委託銷售價格為1,058萬元，底價調整為960萬元。系
25 爭委託契約前言處記載「本定型化契約及其附件於中華民國
26 110年3月16日委託人攜回審閱3日（不得少於三日）…。」
27 等文件，係石毅平於兩造簽約前或簽約時即倒填審閱期。
- 28 (二)、兩造復於110年5月10日簽署委託銷售/出租契約內容變更同
29 意書，變更委託銷售金額為870萬元及延長委託期間至110年
30 7月31日。
- 31 (三)、被告於110年6月18日另委託他人將系爭房地出售予第三人蔡

尚賢，並於110年7月19日辦妥所有權移轉登記。

四、得心證之理由：

原告主張被告於專任委託銷售期間內，自行將系爭房地銷售予第三人，構成系爭委託契約第6條第5項第5款之情形，故依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，被告仍應給付原告之服務報酬，及被告違反契約之違約金等節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

(一)、被告抗辯系爭委託契約是否違反消費者保護法第11條之1而屬無效，有無理由：

1、按「定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、「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。」，消費者保護法第2條第9款、第11條之1第1項、第2項、第3項分別定有明文。惟消保法第11條之1之立法目的，在於維護消費者知的權利，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（消保法第11條之1立法理由參照），如消費者已有詳細審閱契約之機會，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，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇以個別磋商條款放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，自非不可。

2、本件被告雖抗辯其於110年3月19日簽訂系爭委託契約時，其上業已記載於110年3月16日經被告攜回審閱，惟實際上並未給予被告3日之審閱期，而為倒填日期，故依消費者保護法第11條之1之規定，系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項等約定應屬無效等語；而原告亦就被告於簽署系爭委

託契約前並未經3日之審閱期，並有日期倒填等情，並不爭執（見訴字卷第116頁），然主張：倒填日期係被告希望快速訂約、儘速出售，故徵得被告同意後為之等語。經查，觀諸系爭委託契約前言處載明：「本定型化契約及其附件於110年3月16日經委託人攜回審閱3天，違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」等語（見訴字卷第11頁），且被告就其於簽署系爭委託契約時即已知悉契約書上之審閱期有倒填日期之情事，並無異詞，被告於簽署系爭委託契約時卻未提出異議，並於該文字旁親自簽名，難認其對此毫不知悉，則被告辯稱：倒填日期係被告希望快速訂約、儘速出售，故徵得被告同意後為之等語，尚難認為無據。另觀諸原告所提出被告前於109年8月18日為委託原告居間購買不動產，而與原告之仲介人員石毅平所簽署之確認書，其上前言處亦載有：「本定型化契約及其附件於109年8月15日經委託人攜回審閱3天，違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」等語（見訴字卷第89頁），可知被告先前已有委託原告買賣不動產之經驗，對於購屋契約之審閱期間、訂有違約金條款等實難諉為不知，益徵原告主張：係因被告希望快速訂約、儘速出售，故石毅平乃徵得被告同意後倒填日期等語，尚屬有據。況自兩造簽訂系爭委託契約起，迄至本件委託銷售期間屆滿止，被告亦均未就未給予審閱期間一事提出異議，是以綜觀被告簽訂系爭委託契約當時之客觀情狀，堪認系爭委託契約並未對於被告造成突襲，縱認原告未給予足夠之審閱期間，亦不得謂剝奪被告對於系爭委託契約知的權利，當無違反消費者保護法第11條之1規定之立法意旨，而無該條第3項規定適用之餘地。準此，系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項等約定仍屬有效，被告上開所為之抗辯，要屬無據，委無可採。

(二)、原告請求被告應依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項等約定為給付，有無理由：

01 1、原告主張本件系爭委託契約原約定委託銷售期間迄至110年6
02 月30日止，惟兩造嗣於110年5月10日簽署系爭同意書，將委
03 託銷售期間延長至110年7月31日等語；經被告抗辯：其未曾
04 同意延長委託銷售期間，其簽署系爭同意書僅係為更改總價
05 為870萬元云云。惟觀諸委託銷售/出租契約內容變更同意書
06 內容載明：「…甲、乙雙方一致同意修正原委託銷售/出租
07 契約書…之約定如下：…委託期間延長至中華民國110年7月
08 31日止。特別約定事項：底價調整為新臺幣870萬元，甲方
09 同意乙方是銷售現況調整開價，但不得低於底價，如甲方有
10 要求開價，乙方須從其要求。上開價格需支付服務費4%及
11 相關稅費。」等語（見訴字卷第91頁），可見系爭同意書上
12 業已載明兩造同意修正系爭委託契約上，有關委託期間及底
13 價之調整等事項，且被告業於系爭同意書甲方（委託人）欄
14 上親自簽名，實難謂被告就延長委託銷售期間一事毫不知
15 悉。又參諸原告所提原告仲介人員與被告間之LINE對話紀錄
16 （見訴字卷第139至145頁），可見於110年7月間原告仍有為
17 被告帶客戶看屋之情事，且於110年7月1日時原告之仲介人
18 員向被告詢問系爭房地是否業已出售，經被告回覆沒有，然
19 實際上被告已於110年6月18日與第三人就系爭房地簽立買賣
20 契約，於110年7月19日辦妥所有權移轉登記等情，乃被告所
21 不爭執，倘兩造間依系爭委託契約所約定之委託銷售期間確
22 於110年6月30日期滿終止，則何以被告仍向原告表示系爭房
23 地尚未出售，足認兩造確有延長系爭委託契約委託銷售期間
24 至至110年7月31日之合意，是被告上開抗辯，洵不足採。

25 2、原告主張：被告於系爭房地之專任委託銷售期間內，自行將
26 系爭房地銷售予他人，業已違反系爭委託契約第6條第5項第
27 5款之約定，是被告除仍應給付原告服務報酬外，尚應給付
28 違約金等語；經被告抗辯：兩造約定之委託銷售期間係至11
29 0年6月30日止，而被告於委託銷售期間內之110年6月18日，
30 僅係與他人簽訂買賣契約，待委託銷售期間屆滿後之110年7
31 月19日始為不動產所有權移轉登記而完成銷售，自無在委託

01 期間內銷售予他人而違反系爭委託契約之情云云。而參諸系
02 爭委託契約之貳、（甲、乙雙方之權利義務）之第1條「甲
03 方（即原告，下同）義務」約定：「…五、甲方同意乙方
04 （即被告，下同）運用適當方法，媒介買方或經由第三人介
05 紹，或其他類似之銷售行為，以盡速促成本不動產之售出。
06 …」等情（見訴字卷第11頁），可知系爭委託契約所約定之
07 銷售行為乃指「可盡速促成不動產出售」之媒介買方、經由
08 第三人介紹或其他類似行為。又系爭委託契約之貳、第2條
09 「乙方義務」約定：「一、乙方受託處理仲介事務應以善良
10 管理人之注意為之。…六、乙方應隨時依甲方之查詢，向甲
11 方報告銷售狀況。…十、乙方於仲介買賣成交時，為維護交
12 易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。」，可知原告依
13 系爭委託契約除有報告及仲介之義務，促成系爭房地之銷售
14 外，就相關過戶及貸款之手續事宜，僅載明「得」協助辦
15 理，則被告抗辯其與他人簽訂買賣契約，未辦理移轉登記，
16 非屬銷售予他人之行為云云，自非可採。

17 3、又系爭委託契約之貳、第6條第1項約定：「買賣成交者，乙
18 方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交之百分之四
19 （最高不得超過中央主管機關之規定）。」；同條第5項
20 約定「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義
21 務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：…(五)委託
22 期間內，甲方自行銷售、出租或經由第三人介紹或其他類似
23 之銷售行為者。」；第7條第2項約定「…二、前條第五項第
24 三款至第六款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售
25 總價百分之六計算之違約金。」，有卷附系爭委託契約可查
26 （見訴字卷第13頁）。而系爭委託契約之委託銷售期間經兩
27 造合意延長至110年7月31日，業經本院認定如前，且被告於
28 110年6月18日另委託他人將系爭房地出售予第三人，並於11
29 0年7月19日辦妥所有權移轉登記，乃為被告所不爭執，且經
30 證人張展榮到院證述綦詳（見訴字卷第151至154頁），並有
31 系爭委託契約、系爭房地登記第二類謄本附卷可佐（見訴字

卷第11至21頁）。則被告於系爭委託契約委託銷售期間內，未透過原告仲介，擅將系爭房地出售予第三人，是原告主張依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定為給付等語，應屬有據。

(三)、原告請求被告應給付原告576,000元，有無理由？

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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條第1、2項分別定有明文。又債務不履行，包括給付不能、遲延給付及不完全給付之情形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人之約定定之；違約金既係債務人於不履行債務時支付，其屬損害賠償預定性之違約金者，如係為給付遲延而約定，即與民法第231條第1項規定之損害賠償額相當；且契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬賠償總額預定性之違約金，而以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定），此觀同法第250條規定及其修正理由自明（最高法院80年度台上字第1718號、90年度台上字第809號、102年度台上字第889、1378號等裁判意旨參照）。經查，系爭委託契約第6條第5項第5款之約定雖名為「視為已完成居間仲介之義務」、「給付服務報酬」，然實係於原告未實際完成受託事務情況下，以被告違反專任委託約定，課予被告「給付報酬」之違約責任，足認系爭違約條款所定「服務報酬」給付義務，實質上屬兩造約定於被告違約時應給付之賠償金額，系爭條款應屬「違約金」約款之性質，首堪認定。又原告因被告之違約行為，另主張依系爭委託契約第7條第2項請求被告給付系爭委託契約所約定之銷售總價百分之6計算之違約金予原告；惟參諸系

01 爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，均未言
02 明該等違約金屬懲罰性違約金性質，自應認均屬損害賠償總
03 額預定性質之違約金。

04 2、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
05 252條第1項定有明文。次按當事人約定契約不履行之違約金
06 過高者，法院得依民法第252條以職權減至相當之數額，至
07 是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
08 損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比
09 照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第80
10 7號裁判意旨參照）。而原告：主張被告於系爭委託契約委
11 託銷售期間內，未透過原告仲介，擅將系爭房地出售予第三
12 人，主張被告應依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第
13 2項之約定，給付服務報酬、給付違約金等語；惟依系爭委
14 託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，該等給付均
15 屬損害賠償總額預定性質之違約金，業經前述。揆諸前揭說
16 明，違約金衡酌之標準應依一般客觀事實、社會經濟狀況，
17 及債務若能如期履行時，債權人可得享受之利益及債權人實
18 際損失為衡量，以求公平。而原告受被告之委託銷售系爭房
19 地，其為促成媒介成立契約，須為市場調查、廣告規劃、買
20 賣交涉、諮商服務等活動，而需支出之費用，為眾所周知之
21 事，且原告於訂約後支出相當之成本及人事費用，因被告嗣
22 後私下將系爭房地出售，致原告無從仲介銷售系爭房地，顯
23 非可歸責於原告。故審酌被告尚未違反系爭委託契約，原告
24 應有機會依系爭委託契約進行後續之服務，仲介買方、協助
25 其辦理有關過戶及貸款手續等事宜，並向被告收取全額之服
26 務報酬，惟原告亦已減省協助帶看、磋商、簽訂契約、過
27 戶、貸款之時間及相關人力成本、費用，且兩造業於110年5
28 月10日以系爭同意書，變更委託銷售金額為870萬元等情，
29 應認原告請求以960萬元之4%計算服務報酬及960萬元之6%
30 計算違約金，性質上既同為損害賠償總額預定性質之違約
31 金，顯有過高之情形，併考量被告違約之情節、居間困難程

01 度及平衡兩造利益各節，認原告之請求應予酌減，以按兩造
02 依系爭同意書調整之最後底價為870萬元之3%計算即261,00
03 0元【計算式：870萬元×3%=261,000元】為適當。逾此部
04 分之請求，則屬無據。

05 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
11 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
12 條分別定有明文。本件原告起訴請求被告給付違約金，該給
13 付無確定期限，起訴狀繕本業於110年11月15日送達被告，
14 有送達證書可憑（見訴字卷第27頁），從而，原告請求被告
15 給付自起訴狀繕本送達翌日即110年11月16日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息，亦應准許。

17 六、綜上所述，原告依系爭委託契約第6條第5項第5款、第7條第
18 2項，請求被告應給付原告261,000元，及自110年11月16日
19 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
20 予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 七、本判決所命被告給付之數額未逾50萬元，應依職權宣告假執
22 行。原告此部分陳明願供擔保而為假執行之聲請，尚無必
23 要。被告陳明願供擔保請准免為假執行宣告，則無不合，爰
24 酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行
25 之聲請既因訴之駁回，而失所依附，應併予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，
28 附此敘明。

29 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
30 訟法第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 2 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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 3 月 4 日

書記官 顏崇衛