

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1066號

原告 弘裕建設有限公司

法定代理人 陳宏義

訴訟代理人 符祐菖

陳俊旭

被告 胡人文

訴訟代理人 廖希文律師

複代理人 廖永煌律師

張裕芷律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍拾參萬陸仟元，及自民國111年6月16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百分之三十，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾參萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年12月24日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託原告銷售坐落於桃園市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地及其上同段595、593、915建號建物即門牌號碼桃園市○○區○○○路000巷00弄0號房屋（下合稱系爭房地），委託期間自110年12月24日起至111年4月30日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）2,680萬元，同日並簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書）約定委託銷售底價為2,090萬元。

01 嗣原告於111年2月15日覓得買方即訴外人蕭俞芸願以2,100
02 萬元購買系爭房地，原告隨即通知被告簽訂買賣合約，惟被
03 告竟藉故推託，拒不配合簽約，致原告未能依約獲取服務報
04 酬，被告顯有違反系爭契約第6條第8項約定，而應給付委託
05 銷售總價2,680萬元以百分之6計算之違約金即160萬8,000
06 元。爰依系爭契約第11條第1項第3款約定，提起本件訴訟等
07 語。並聲明：被告應給付原告160萬8,000元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
09 息。

10 二、被告則以：

- 11 (一)依消費者保護法第11條之1規定，定型化契約應有30日之審
12 閱期，惟原告於110年12月24日提出系爭契約時，兩造旋即
13 於同日簽約，未提供被告3日以上之契約審閱期間，且未充
14 分告知系爭契約全部條款內容，致被告未能了解系爭契約第
15 11條第1項第3款所定相關違約法律效果，系爭契約應屬無
16 效。
- 17 (二)原告僅提出蕭俞芸出具之買賣議價委託書，主張蕭俞芸願以
18 2,100萬元購買系爭房地，惟就買賣價格、買方年籍資料均
19 未說明清楚，且未提供雙方買賣斡旋書，顯原告並未就其已
20 完成委任事務盡舉證責任。縱屬有效，系爭契約第6條第8項
21 之約定僅需有買方表示欲承購，賣方即應簽約，毫無磋商保
22 留餘地，實有違反消費者保護法第12條第2款、第3款規定之
23 情事，而有顯失公平，亦屬無效。
- 24 (三)兩造於110年12月24日簽訂系爭契約時，被告另有委託原告
25 銷售坐落於桃園市龍潭區新龍路19巷6樓房屋，兩造並約定
26 原告應優先出售上開新龍路房屋，然原告竟未依約而先行出
27 售系爭房地，顯有違約之情。且被告曾於111年2月14日告知
28 原告系爭房地為其與配偶之共同財產，除出售價格至2,500
29 萬元外，應得其配偶同意，然原告仍執意出售，兩造間顯已
30 無信賴關係，被告並於111年2月底以口頭向原告表示終止系
31 爭契約，是原告不得再依系爭契約向被告請求服務報酬。又

01 倘認系爭契約未為終止，被告有違約情事，則被告已於111
02 年2月14日表示欲提高價錢，惟原告仍執意履行，對被告顯
03 失公平，應予酌減違約金等語置辯。並聲明：原告之訴駁
04 回。

05 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第189至190頁，並依判決格式
06 修正文字）：

07 (一)兩造於110年12月24日簽立系爭契約，約定系爭房地委託銷
08 售價格為2,680萬元，銷售委託期間自110年12月24日起至11
09 1年4月30日止，同日簽立系爭變更同意書，約定委託銷售底
10 價為2,090萬元，並約定被告要負擔土地增值稅及4%的服務
11 費及相關稅務。

12 (二)原告銷售人員於111年2月7日、2月12日都有帶人看房，並與
13 被告相約同年2月14日碰面，告知已有客戶出價，接近底價
14 2,090萬元，被告向原告銷售人員表示其先生在越南的公司
15 找到金主不缺錢，價錢要改為2,500萬元。

16 (三)原告在111年2月15日覓得買方蕭俞芸，原告與蕭俞芸簽訂議
17 價委託書，買方蕭俞芸願購買系爭房地。

18 (四)原告以存證信函通知被告有買家願意以2,100萬元購買系爭
19 房地，請被告出面簽訂買賣契約，經被告回函表明在2月中
20 旬已經提及資金到位，被告就系爭房地之最終底價有決定權
21 而回絕。

22 四、本件爭點：

23 (一)系爭契約（含系爭變更同意書）是否給予原告審閱期？

24 (二)被告是否於111年2月14日告知原告系爭房地價格要提高至
25 2,500萬，若不提高2,500萬要終止系爭契約？

26 (三)如果原告仍以2,100萬元作為系爭房地之銷售價額，並依
27 系爭契約第6條第8項之約定請求服務報酬，於本件是否有
28 消費者保護法第12條第2項第2款、第3款的情事而顯失公
29 平？

30 (四)被告請求之違約金是否過高而應予酌減？

31 五、本院之判斷：

01 (一)系爭契約（含系爭變更同意書）是否給予原告合理審閱期？

02 1.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
03 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
04 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
05 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
06 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
07 款之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第2項、第3項、
08 第13條第1項前段定有明文。企業經營者依消保法第11條之1
09 規定，於與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費
10 者審閱全部條款內容，並應依同法第13條第1項前段規定，
11 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
12 知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審
13 閱，有充分了解定型化契約條款之機會；後者則係明定企業
14 經營者明示告知定型化契約條款內容之義務（最高法院106
15 年度台上字第2097號民事判決意旨參照）。消費者保護法上
16 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
17 權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
18 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
19 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
20 害，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供
21 合理「審閱期間」之法律效果。然上述規定均係為保護消費
22 者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，
23 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
24 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
25 利，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內
26 容之期間，雖未達規定期間，倘消費者已有充分了解契約條
27 款之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄
28 審閱期間，法律並無禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基
29 於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該定型化契
30 約之效力自不生影響。

31 2.查，被告110年12月24日當日與原告簽立系爭契約（含系爭

變更同意書），於契約審閱欄明確載明：「不動產委託銷售契約及附件於中華民國110年12月24日經委託人攜回審閱3日」，並手寫「本人已詳閱契約內容且瞭解契約內容，自願提前簽訂本契約」，委託人確認簽名：「胡人文」，此有系爭契約書在卷可按（見本院卷第15頁），復據被告自認系爭契約為其本人親簽（不爭執事項(一)），佐以系爭契約第17條約定：「本契約係經雙方同意訂定，為恐口說無憑，特立本契約書一式二份，由雙方各執一份留存」，是於簽約後被告就其持有之契約內容本得再次詳閱，復綜觀兩造所提出關於本件系爭房地買賣之全部往來對話及信函（見本院卷第31至49、107至177、241至297頁），均未見被告於簽訂系爭契約後之3日內，針對契約內容不明向原告提出疑義，甚或於事後持續與原告聯繫溝通等情互核，益徵被告於簽約當日已因充分了解系爭契約書之權利義務，而拋棄3日審閱權。基此，綜觀兩造簽訂系爭契約之文字用語及後續互動等客觀情狀，堪認被告應已有充分瞭解契約內容之機會，並無不知悉系爭契約相關權利義務之情狀。是被告以系爭契約未經3日以上審閱期為由，辯以系爭契約條款依消費者保護法第11條之1第3項規定不構成兩造間之契約內容云云，顯不足採。

(二)被告是否於111年2月14日告知原告系爭房地價格要提高至2,500萬，若不提高2,500萬要終止系爭契約？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查被告固辯稱其於111年2月14日告知原告欲將系爭房地價格提高至2,500萬，若不提高2,500萬即要終止系爭契約等節，惟此情為原告所否認，被告自應就此有利於己之事實負舉證之責。惟查，觀諸卷內所附兩造間之存證信函、111年2月至3月間LINE對話紀錄、111年3月9日後續磋商譯文（見本院卷第31至49頁、第121至135頁、第159至177頁、第241至295頁），未見被告有向原告表示「若未將系爭房地委託銷售價格調高至2,500萬元，則終止系爭契約」之情，佐以兩造於111年3月9日電話討論系

01 爭契約後續應如何處理，被告友人尚且詢問原告代銷人員
02 「要嘛就成交 要嘛就解除合約，現在就是兩個選擇」、
03 「那有可能有第三條路嗎」等語（見本院卷第277、279
04 頁），益見系爭契約迄至111年3月9日尚未經被告為終止。
05 是被告就其於111年2月14日已向原告終止系爭契約之事實，
06 自難認為真實。

07 (三)原告以2,100萬元為系爭房地之銷售價額，並依系爭契約第6
08 條第8項之約定請求服務報酬，於本件是否有消費者保護法
09 第12條第2項第2款、第3款之情事，而顯失公平？

10 1.按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報
11 酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，
12 依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925
13 號判決要旨參照）。次按定型化契約中之條款違反誠信原
14 則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下
15 列情形之一者，推定其顯失公平：二、條款與其所排除不予適
16 用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或
17 義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消費者
18 保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款分別定有明文。而
19 該法施行細則第13條規定：「定型化契約條款是否違反誠信
20 原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、
21 全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」。是以，定型
22 化契約條款並非必定對消費者明顯不利或違反誠信原則，仍
23 須就個案為具體審查，不可遽謂定型化契約當然等同不利消
24 費者或違反誠信之契約。

25 2.參以兩造於系爭契約第6條第8項約定「委託期間內，若受託
26 人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議
27 價委託書等相關契約。」、第11條第1項第3款約定「委託人
28 如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託
29 人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，
30 並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第六條第八項之義
31 務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽定不動產買賣契約

書者」，乃規範受託人覓得買方時，委託人即被告有簽立要約書及議價委託書之義務，並規範違反此義務之法律效果。考其意旨在於受託人為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本，支出市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費用，此對照系爭契約第7條第3項之約定即明。如任令被告得任意拒絕簽訂買賣契約，而有系爭契約第11條第1項第3款所約定之違約情事，自將使原告已付出之成本流於徒然，反對原告有失公平。是上開約款一方面可避免仲介業者投入之心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介費而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之責任，並無顯失公平或不當限制消費者權益之處。第查，本件兩造自110年12月24日簽訂系爭契約委託原告銷售系爭房地後，期間原告曾通知被告並偕同多組客人看房，有LINE對話紀錄及文字紀錄可參（見本院卷第107至123頁），堪信原告確為媒介系爭房地買賣締約機會，付出相當之心力，被告對此亦有所悉，且均未表示變更委託銷售價格。迨至111年2月14日原告通知被告已有客戶（即蕭俞芸）出價接近底價2,090萬元等情，亦與蕭俞芸於本院審理時證稱：我於111年2月15日那天願意買的價格是2,000萬，到2月24日把價格提高到2,100萬元等語相符（見本院卷第220至221頁），則被告於111年2月14日原告覓得買方媒介已將就緒之際，方始向原告銷售人員表示「其先生在越南的公司找到金主不缺錢，價錢改為2,500萬元」，甚而於蕭俞芸於2月24日將價格提高至2,100萬元，已達兩造間系爭變更同意書所約定之銷售底價後，仍拒絕與蕭俞芸簽訂買賣契約（不爭執事項四），足使原告投入之心力付諸流水，另一方面被告則免給付仲介費，顯有違反誠信原則。

3.綜合上情，本件被告係於原告媒介即將就緒之際，方始提高銷售價額至2,500萬元，則依系爭契約第6條第8項、第11條第1項第3款之約定，視為受託人已完成仲介之義務，委託人

01 仍應支付受託人違約金，既可使原告投入之心力獲得合理分
02 配；他方面使被告不致於媒介即將就緒之際，動輒以變更銷
03 售底價而悖於誠信原則，堪認系爭契約第6條第8項、第11條
04 第1項第3款之約定於本件個案適用，對被告而言並無何等顯
05 失公平或權益受「不當」限制之情形。是被告辯以系爭契約
06 之前開約定為無效條款云云，洵無足取。

07 (四)被告請求之違約金是否過高而應予酌減？

08 1.查，本件原告於系爭契約委託銷售期間之111年2月14日通知
09 被告已有客戶出價，接近底價2,090萬元，並於隔日111年2
10 月15日與買方蕭俞芸簽訂議價委託書及確認書，復於111年2
11 月24日蕭俞芸出價2,100萬元達銷售底價，經原告函請被告
12 出面簽訂系爭議價委託書，惟被告未於111年2月14日向原告
13 終止系爭契約，卻遲未出面簽立，經原告以存證信函通知被
14 告於111年3月11日簽訂買賣契約書，被告回函表明在2月中
15 旬已經提及資金到位，對於系爭房地最終底價有決定權而拒
16 絕簽訂，均如前述，顯見被告確已違約。從而，原告以被告
17 違反系爭契約第6條第8款，並依系爭契約第11條第1項第3款
18 之約定請求被告給付違約金，自屬有據。

19 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
20 252條定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高
21 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，但是
22 否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損
23 害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號、79
24 年台上字第1612號判例意旨參照）。查系爭契約第11條違約
25 處罰之約定，可知該條款應係針對被告在委託銷售期間尚未
26 與買方簽立書面不動產買賣契約時，若有第11條第1項各款
27 所訂違約情事，仍應視為受委託人已完成仲介義務，經核與
28 系爭契約第5條完成服務而得以請求之報酬不同，核其性
29 質，自屬違約金之性質。茲斟酌本件被告於111年2月14日確
30 已向原告表明提高委託銷售價格之因，原告則係已覓得買家
31 蕭俞芸而未同意再次變更銷售底價至2,500萬元（見本院卷

第304頁)等緣由,復審酌斯時買家蕭俞芸願承購系爭房之價格雖已接近,然未達系爭變更同意書所約定之最低底價,兼衡原告因系爭契約所付出之勞力、時間等客觀情狀,倘依契約原定6%計算給付原告所受損害,金額確屬過高,認原告可請求被告給付之報酬,應核減為委託銷售總價2,680萬元之2%為適當。依此標準計算,本件原告得請求被告給付之服務報酬為53萬6,000元(計算式:2,680萬元 $\times$ 2%=53萬6,000元)。

六、未按給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀,或依督促程序送達支付命令,或為其他相類之行為者,與催告有同一之效力;遲延之債務,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利息;應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可據者,週年利率為百分之五,民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告對被告給付違約金之請求,核屬於無確定期限之給付,經原告起訴而送達訴狀,被告迄未給付,當應負遲延責任。而本件起訴狀繕本係於111年6月15日送達被告,有送達證書附卷足憑(見本院卷第61頁),則依前揭規定,原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年6月16日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,即屬有據。

七、綜上所述,原告依系爭契約第11條第1項第3款約定,請求被告給付53萬6,000元,及自111年6月16日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息,為有理由,應予准許。逾此範圍之請求,則無理由,應予駁回,又原告逾此部分請求既受敗訴判決,其假執行之聲請即失所依據,應併予駁回。

八、原告陳明願供擔保,請准宣告假執行,經核於法並無不合,爰酌定相當擔保金額予以宣告,並依民事訴訟法第392條第2項規定,依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後,得免為假執行。

01 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

05 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

10 書記官 蔡萱穎