臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第139號

原　　告　台灣房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李碧華

000000000000000000

訴訟代理人　李德瑋

被　　告　黃惠美

訴訟代理人　孫均杰

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國111年8月22日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣26萬4,000元及自民國110年12月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告得假執行。但被告如以新臺幣26萬4,000元預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘之假執行聲請均駁回。

事　實

一、原告主張：

㈠緣被告於民國107年12月8日授權委託訴外人孫均杰(即被告之子及本案被告訴訟代理人)，將其所有門牌號碼為桃園市○○區○○○路00號13樓房地（坐落於桃園市○○區○○段0000○段00000地號、744-13地號土地上〈權利範圍均為100000分之455〉及其上同段5157建號房屋〈權利範圍全部〉、5111建號房屋〈權利範圍6204分之52)【以下合稱系爭房地】委託同意由原告代理銷售，並簽定不動產專任委託銷售

契約書(下稱系爭專任委託契約書)，委託期間至109年12月8日止，另於108年1月3日簽定「同意書」(下稱系爭同意書)，明示委託銷售價格為新台幣(下同)1,450萬元整。並重新約定自108年1月1日至同年5月1日為專任委託，自同年5月2日至同年12月31日為一般委託期間(下就專任委託及一般委託期間所成立之契約，併稱系爭委託契約)，而未再另外簽一份一般委託契約書。

㈡嗣原告公司經紀人員為履行系爭委託契約，即與有購買系爭房地意願之訴外人吳麗鳴簽立「買賣議價委託書」，並於108年1月6日偕同訴外人吳麗鳴至系爭房地看屋，當時訴外人吳麗鳴雖有與被告之代理人孫均杰見面交談，但因訴外人吳麗鳴僅願意出價1,286萬元，而未達成交易。

㈢詎料，被告竟於108年5月2日違反系爭專任契約書第14條及不動產一般委託銷售契約書第13條(下稱系爭違約條款)之約定，將系爭房地出售予原告曾帶看系爭房地之訴外人吳麗鳴，並於108年5月29日辦理所有權移轉登記完畢，後經原告以存證信函催告被告辦理給付仲介服務報酬，被告則拒不處理。又雖系爭委託契約所約定是以「成交價」的4%計算服務報酬，但因被告出售系爭房地時，兩造間仍處於委售議價期間，尚未至買賣成交階段，故就雙方約定之實質效力觀之，原告自得以當時最低委售價格1,450萬元為成交價計算本案請求。是原告可依約請求被告與訴外人吳麗鳴委託價之4%即58萬元（1,450萬元x4%＝580,000元）仲介服務費報酬。另倘知悉被告與訴外人吳麗鳴間的成交價，原告亦同意以該金額來計算百分之4的報酬。

㈣並聲明；被告應給付原告58萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

㈠被告委託代理人孫均杰所簽立之不動產委託銷售契約書，應是先簽訂一般委託銷售契約，後大概相隔一個多月才改簽訂

專任委託銷售契約，而原告公司人員就專任或一般委託銷售契約書都未說明告知及逐條審閱契約書內容，也未給予審閱期，直接讓被告代理人勾選「其他」欄位，並於該欄位下方記載「已充分了解契約內容」等文字及簽名後，再交由被告代理人帶回。

㈡又雙方簽訂不動產一般委託銷售契約書後，原告公司人員有帶一組客戶來，並向被告陳稱改簽專任委託契約書可以塑造只有一家銷售公司銷售之情況，有利於出價人員加價意願，但最終仍無法達成合意的金額。而被告翌日即以電話向原告主張不動產專任委託契約書無效，但原告公司人員稱契約無法更改，後被告就沒有再主張契約無效，也沒有發存證信函，只請求縮短專任委託期間。

㈢另被告與訴外人吳麗鳴並不認識，原告亦未曾提供訴外人吳麗鳴之聯絡方式，而是於109年2月9日左右，被告訴代孫均杰經過系爭房屋大廳時，由保全轉交記載訴外人吳麗鳴姓名及手機號碼之紙條，並轉達說希望被告能聯繫，後被告有告知買方，因與原告公司簽立不動產專任委託銷契約書，故買賣雙方約定於專任委託銷契約期滿後，始於108年5月2日簽約，故非被告藉原告人員帶買方吳麗鳴看系爭房地時，取得聯繫而自行締約，原告請求應屬無理由。

㈣並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告違反系爭違約條款，伊得依前開約定，請求被告給付以當時委售價格4%計算之服務報酬即58萬元等語，則為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審究者厥為：㈠原告依系爭違約條款，請求被告給付「服務報酬」，有無理由？被告抗辯系爭專任委託契約書為無效，有無理由？㈡系爭違約條款屬報酬給付或違約金約定之性質？有無過高之情事？倘有酌減必要，應酌減至若干為適當？

㈠原告依系爭違約條款，請求被告給付「服務報酬」，有無理由？被告抗辯系爭專任委託契約書為無效，有無理由？

1.被告授權訴外人孫均杰於107年12月8日簽訂系爭專任委託契約書，由被告委託原告銷售其所有之系爭房地，約定專任委託期間為107年12月8日起至109年12月8日止，嗣兩造雙方於108年1月3日簽訂系爭同意書，將系爭委託契約內容更改成專任委託期間為108年1月1日起至108年5月1日止；一般委託期間為108年5月2日起至108年12月31日止。藉以縮短「專任委託期間」，且將剩餘委託期間變更為一般委託期間，並將期間亦加以縮短。另雙方並約定委託銷售價格為1,588萬元。嗣被告於108年5月2日就系爭房地與訴外人吳麗鳴簽訂不動產買賣契約書，並於108年5月29日辦理移轉登記完畢等情，有授權書、系爭委託契約書、系爭同意書、系爭房地第一類謄本、土地登記申請書、被告與訴外人吳麗鳴之不動產買賣契約書在卷可參（支付命令卷第4至6頁、本院卷第33至47、89至77、113至124頁），且為兩造所不爭執，故上開情形，應屬真實，合先敘明。

2.依系爭專任委託契約書第14條約定：「甲方(即被告)在委託期間或期滿次日起三個月內，如與乙方(即原告)所曾帶看之客戶或客戶配偶及其二等親以內之親屬交易買賣，仍應依本約第6條給付乙方仲介服務報酬。」、第6條約定「甲方全權委託乙方銷售本宗不動產，買賣成交時，同意給付成交價百分之4計算為服務報酬…」之約定，及原告所提出未簽訂之「不動產一般委託銷售契約書」樣本，第13條所載與上開系爭專任委託契約書第14條內容相同之約定(下稱系爭違約條款)，可知系爭房地之賣方即被告，倘與原告曾帶看過的買方為交易買賣，無論是否透過原告達成，於委託期間或期滿次日起三個月內，均需給付原告「服務報酬」。

3.經查，兩造雙方於108年1月3日另行簽訂系爭同意書，並就系爭專任委託書中所約定之委託銷售期間及銷售金額重新約定，已如前述，又觀系爭專任委託契約書所示，僅經人刪除第2條約定，並由被告訴代孫均杰於簽名處下方註記為一般委託，而就系爭專任委託契約書中其餘各款，則均無更改變

動，是認系爭專任委託書中其他各條約定應無重新約定之情形，而兩造間所成立之一般委託銷售契約，亦受系爭違約條款所拘束。再據原告所提出訴外人吳麗鳴所簽之買賣議價委託書(支付命令卷第7頁)所示，訴外人吳麗鳴於108年1月6日曾透過原告公司向被告就系爭房地為議價之行為，確屬於原告公司所介紹之買方及客戶，且據證人江政翰(即原告公司文化長春直營店店長)到庭證述：「(你們店裡總共安排幾組客戶與被告或其代理人見面？是否有包括吳麗鳴？情形為何？)就安排吳麗鳴這一筆有下斡旋，也有安排其他組帶看，但都沒有下斡旋。」、「(你們店是否有與吳麗鳴成立任何契約？)她有出價並簽立買賣議價委任書。」、「(是否有給予吳麗鳴任何關於系爭房屋及其所有權人、代理人之姓名或聯絡資料？)沒有給她，但我們有帶去她系爭房子所在處看房子，當時屋主是自住，所以她知道屋主是住在哪裡。」(本院卷第150、151頁)等語，亦可證原告公司確有帶訴外人吳麗鳴看系爭房地，訴外人吳麗鳴即應屬系爭違約條款所訂「乙方所曾帶看之客戶」之人。又被告訴代孫均杰亦於審理中自承：「吳麗鳴有下過斡旋金，我們沒有見過面。…我直到吳麗鳴要簽立買賣契約前，她確定要跟我買時，我才知道她是原告曾經介紹的客戶，但仍然繼續跟她簽約，是因為認為與原告只剩下一般委託，…」(參本院卷第99頁)、「原告之前曾經提到我是在斡旋單拍照知悉買受人之聯絡方式，並非實情，在我拍照時，我是在原告的引導下拍攝的，當時拍照內容只有買受人的姓名及出價的金額，並沒有買受人的聯絡方式、我確實拍的是買賣議價委託書，但只有拍前半部，沒有拍到聯絡方式，是在業務人員同意之下拍攝」等語(參本院卷第162頁)，是不論訴外人吳麗鳴是否為被告主動要約簽立買賣契約，或係吳麗鳴主動尋至被告住處而促成該契約之簽立，由上開被告所自承情形，均足認被告代理人孫均杰於專任委託契約期限屆至前，即已掌握曾經原告帶看屋之買方為吳麗鳴此一資訊，縱其嗣後遺忘此部分，然於簽

約前，仍再經由吳麗鳴之說明而可確認訴外人吳麗鳴曾為原告所介紹之客戶，然被告卻仍與之簽約，準此，被告於系爭「專任委託」銷售期間屆至後於翌日改為「一般委託」期間內（即108年5月2日），未透過原告公司，與訴外人吳麗鳴就系爭房地為買賣交易，此舉已違反系爭違約條款之約定，應屬顯然，則原告依系爭違約條款請求被告給付「服務報酬」（關於該部分約定「服務報酬」之法律性質，詳下㈡論述），自屬有據。

4.本件系爭委託契約是否因原告未依規定給予被告審閱期限，致系爭契約無效？

⑴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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。該審閱期間規定之立法理由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，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，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之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選擇放棄審閱期間者，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，尚非不可。且若於簽約後已經將上述定型化契約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條款之機會，在經過

相當合理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失公平之虞。是企業經營者雖於簽約前未給予消費者契約審閱期間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張契約無效。

⑵是查，被告雖於本院審理中抗辯原告公司人員就系爭專任銷售契約書內容，並未說明告知及逐條審閱契約書內容，也未給予審閱期，直接讓被告代理人勾選「其他」之欄位，並於該欄位下記載「已充分了解契約內容」及簽名云云。惟查，系爭委託契約書已由被告代理人以手寫勾選「其他」欄位，並於欄位下方加註「已充分了解契約內容」等詞，且經原告承辦人劉與展、江政翰(即本案證人)、被告代理人簽名確認等（支付命令卷第5頁），為兩造所不爭執。被告代理人孫均杰於簽約時並已明確表明「已充分了解契約之內容」之意思，且系爭委託契約一式二份，被告訴代亦不否認其有將系爭委託契約書之一份帶回，而於被告持有契約之期間，被告亦得再次詳閱內容，如認有意思表示錯誤，或受詐欺而簽立契約之情形，自得依法處理之，但被告卻未曾為此等主張。且兩造嗣於108年1月3日再次簽署系爭同意書，並變更系爭專任委託契約書之之內容，被告亦或其代理人就此仍未有何等異議，甚被告更曾於系爭專任委託契約書中，加註「此為一般委託」，而未有其餘爭執，堪認被告簽立系爭委託契約書時，應有充分瞭解系爭委託契約條款之機會。而被告及其代理人基於自我決定，勾選其他，並寫下「已充分了解契約之內容」等語，以放棄審閱期間，其後於修改系爭專任委託契約書期間，亦未提出何等疑義，直至原告提起本案訴訟後，始於審理中辯稱契約審閱權遭剝奪，是綜觀簽立系爭契約當時之客觀情狀，堪認被告之代理人應係於已充分瞭解系爭契約內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放棄審閱期

間，始同意即時與原告訂立系爭契約，且契約簽訂經過相當合理之期間後，被告未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則縱原告在簽約前未給予被告合理之審閱期間，該瑕疵亦經補正，被告事後自不能再執系爭契約審閱期之約定，抗辯系爭契約之條款無效或不構成契約之內容，故被告此部分所辯，委無足採，被告自仍須受系爭違約條款之拘束，併此說明。

㈡系爭違約條款屬報酬給付或違約金約定之性質？有無過高或過鉅情事？倘有酌減必要，應酌減至若干為適當？

1.關於契約條款性質於法律上之評價，屬法律適用範圍，法院依辯論主義之審理原則，先就當事人事實上之陳述，依調查證據之結果確定契約內容後，應依職權判斷該契約在法律上之性質（最高法院106年度台上字第1610號參照）。經核，系爭違約條款雖記載「給付仲介服務報酬」，然揆其本質內涵，實係於原告未實際完成受託事務情況下，以被告違反委託契約約定，課予被告「給付同額服務報酬」之違約責任，是以系爭違約條款應屬「違約金」約款之性質，首堪認定。此亦可參考內政部所制定「房地產委託銷售契約書」範本第11條第1項第3款關於違約罰之內容「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售價格百分之○服務報酬，並應全額一次付予受託人：㈢受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該名單內之客戶成交者。但經其他房地產仲介服務公司仲介成交者，不在此限」，即與本案情形相當，是確認系爭違約條款確屬違約罰無誤。

2.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條定有明文。而違約金有「賠償性

違約金」及「懲罰性違約金」，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，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。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由、契約嚴守原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害等各要素、情節，依當事人請求或職權酌減，茲為民法第251條、第252條所明定。

3.詳言之，「賠償性違約金」目的在於填補債權人因其債權不能實現而受之損害，法院衡量當事人所約定之違約金是否過高，應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準據，而債務人亦得證明債權人未受損害，或實際損害額不及違約金數額，請求減免。「懲罰性違約金」則具違約懲罰之色彩，其違約金是否有過高之情，即非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之。至所謂「相當之數額」，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況，斟酌兩造所提事證及全辯論意旨，妥為衡酌（最高法院100年度台上字第533號、103年度第1899號、第2194號、105年度台上字第33號、第679號、第2289號、106年度台上字第2453號、107年度台上字第1038號判決論旨參照）。經查，系爭違約條款約定被告於專任、一般委託期間內，或期滿次日起三個月內，與原告曾經帶看之客戶成立買賣交易契約，應給付以成交價4%計算之服務報酬(即違約金)，並未明文約定屬「懲罰性違約金」性質，復未載明原告於該特定違約情形發生後，得於違約金外併請求損害賠償，則依民法第250條第2項後段規定，系爭違約條款應視為損害賠償總額預定性質之違約金約款，應可認定。

4.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條定有明文。又違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。倘所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院87年度台上字第2563號、101年度台上字第74號判決意旨參照）。本院審酌被告違反系爭違約條款之約定，於專任委託期間屆滿未逾3個月，且仍屬一般委託期間內，與原告曾帶看之客戶即訴外人吳麗鳴間，就系爭房地成立買賣契約，固使原告未能取得系爭委託契約第6條所定「成交價4%計算服務報酬」之預期利益。而原告於受委託期間，亦派遣人員與潛在買方議價、帶看房屋、斡旋等事，茲認原告當受相當成本之損失。然本件被告與訴外人吳麗鳴自行成立系爭房地買賣契約並辦理系爭房地之所有權移轉登記及辦理繳納相關稅捐，原告公司因此無需為前開服務而得減省部分支出，其於此情形下若仍以系爭違約條款所約定以買賣成交價4%服務報酬計算違約金，顯有過高之情，故本院認應酌減至以被告就系爭房地實際買賣成交價2%計算為適當。又據被告所提出其與訴外人吳麗鳴就系爭房地之不動產買賣契約書所示，系爭房地之成交總價為1,320萬元，是認原告得依系爭違約條款向被告請求成交價2%即26萬4,000元之違約金(計算式：1,320萬元×2%)。準此，原告依系爭違約條款，請求被告給付26萬4,000元，為有理由，逾此金額之請求，則屬無據。

四、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；又遲延之債務，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5%，此觀民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明，原告自得據此規定，請求給付法定遲延利息。經查，原告對被告請求之前開債權，核屬無確定期限之給付，經原告以支付命令狀催告被告，被告迄未給付，自應負遲延責任，故原告請求被告自支付命令送達（110年12月20日）翌日（支付命令卷第35頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。又本件所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權為假執行之宣告，本院並依被告之聲請酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。原告就雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，毋庸另為准駁之諭知，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　22　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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　　8　　月　　22　　日

書記官　劉寶霞