

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1476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 王健豪

被告 曹正嵐

訴訟代理人 吳冠逸律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於113年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年3月16日以一般委託銷售契約委託原告出售桃園市○○區○○路000號11樓房屋及坐落之基地（下稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）1168萬元，委託期間為112年3月16日起至同年6月30日止。原告於受託後覓得對系爭房地有濃厚購買意願之買方，旋即通知被告，並為能確實與買方進行議價，在與被告商議後，被告同意再行簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專委契約），委託期間自112年5月22日起至5月27日止之短期專約，並以委託銷售契約內容變更同意書（下稱變更同意書）約定實拿價格為1050萬元。嗣原告於5月27日接獲買方願以買賣議價委託書出價1094萬元承購，並已繳付30萬元斡旋金後，立即於LINE群組內通知被告，惟被告遲至翌日方表示其他房仲業者出價較高，將會選擇對其最有利者成交，原告再次於LINE群組聯繫被告時，被告已無任何回應隨後便退出LINE群組。被告上揭拒絕履行契約義務之舉，已違反系爭專委契約第6條第8項於委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方

01 時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約之約
02 定，原告得依系爭專委契約第11條第1項第3款約定，請求被
03 告支付委託銷售總價百分之6之違約金66萬1560元（計算
04 式：1168萬×6%）予原告等語，並聲明：（一）被告應給付
05 原告66萬1560元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止以週年
06 利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保以為假執行。

07 二、被告則以：

08 （一）被告於112年3月16日曾以一般委託銷售之方式委託原告出
09 售系爭房地，委託銷售價格為1168萬元，委託期間為112
10 年3月16日至同6月30日止。為爭取符合市場行情之有利價
11 格，被告亦同時以一般委託銷售之方式分別委託訴外人吉
12 勝開發不動產有限公司、摯富不動產開發有限公司居間銷
13 售系爭房地。原告於112年5月22日聯繫被告，表示其已覓
14 得有購買意願之買方，為確實與買方進行議價，要求被告
15 另行簽立委託期間為112年5月22日至同年5月27日，並於
16 契約審閱權部分載明「本人已充分瞭解不需攜回3日」等
17 文字之系爭專委契約及載明委託銷售底價為1094萬元之委
18 任銷售契約內容變更同意書，被告當下質疑若有其他買方
19 出價更高該如何處理時，原告之員工蔡宗明經理則告知
20 「專任委託期間若有其他人出價更高，如果買方不加價，
21 自然就是出價高的客戶可以買走」等語，被告便同意簽署
22 系爭專委契約。原告嗣於系爭專委契約委託之末日即112
23 年5月27日突然傳LINE告知系爭房地恰以底價1094萬元成
24 交，並要求被告配合出面簽立系爭房地之買賣契約，被告
25 不免質疑原告似有為促成交易，故意洩漏底價予買方，而
26 有違民法第148條第2項誠實信用原則之嫌。且因被告當時
27 已與其他買家就系爭房地在議價，故被告於112年5月28日
28 擇以較有利之價格即1110萬元將系爭房地售出。

29 （二）又系爭專委契約第11條第1項第3款約定，不待買賣雙方決
30 定即視為受託人已完成仲介之義務，此與民法第565條、5
31 68條之立法意旨有違，且依行政院內政部公布之不動產委

託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第8點，除買賣雙方價金及條件一致，被告始有義務簽訂系爭房地之買賣契約，委託出售之被告並不負有因原告報告訂約或媒介而去訂立買賣契約之義務。系爭專委契約第11條第1項第3款約定僅需買方表示欲以委託價額承購即屬成立，卻未量及賣家（即被告）與買家是否確有成立買賣契約，限制被告成立買賣契約之締約自由，亦與民法第153條第2項有所抵觸。該約定違反民法居間就當事人間權利義務之分配，尚有違反消費者保護法第12條之嫌，應屬無效，原告據此請求被告給付違約金66萬1560元，尚屬無據。如認原告得請求被告給付違約金，審酌兩造於112年5月22日簽訂系爭專委契約，原告於112年5月27日旋覓得欲購買系爭房地之買家，期間僅有5日，其付出之勞力、費用尚屬有限，且如系爭專委契約如期履行，原告可得享有43萬7600元之報酬，反觀原告請求被告給付違約金高達66萬1560元，顯有失衡，應依民法第252條規定予以酌減等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

- （一）兩造於112年3月16日簽訂「一般委託銷售契約」（即被證一及原證五），由被告委託原告銷售系爭房地，委託銷售價格為1168萬元，委託期間為112年3月16日至同年6月30日。
- （二）兩造於112年5月22日簽訂系爭專委契約（即原證一），由被告委託原告銷售系爭房地，委託期間為112年5月22日至同年5月27日，委託銷售價格（系爭專委契約第二條）為空白。於112年5月22日簽訂「委託銷售/出租契約內容變更同意書」（即變更同意書，原證二），將系爭專委契約之委託銷售底價變更為1094萬元，其中原告實拿1050萬。
- （三）原告於112年5月27日在兩造都有加入的LINE群組中向被告及其配偶表示已尋得願以1094萬元購買系爭房地之買方，

然被告並未與原告尋得之買方成立買賣契約，而將系爭房地另行售出。

四、得心證之理由：

（一）系爭專委契約無效：

1、按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。至該定型化契約之效力，則依消費者保護法第16條規定定之，消費者保護法第17條第1、2項定有明文。又定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效，則為消費者保護法第16條所明定。又內政部依消費者保護法第17條規定及規範不動產經紀業者所使用之不動產委託銷售契約定型化契約，於92年6月26日以內授中辦地字第0920082743號公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」（本院卷第117至124頁），載明「委託銷售價格」及「未載委託銷售金額者，不動產委託銷售定型化契約無效」等語，均為不動產委託銷售定型化契約之應記載事項。

2、查原告為住商不動產南崁光明加盟店，此有系爭專委契約受託人簽章欄之記載可稽。又依系爭專委契約頁首印製「住商不動產」之圖樣，並有契約流水編號、內容大部分已預先打字完畢、部分留白，且頁尾印有「為保障交易安全請使用買賣價金履約保證制度，並指名使用住商總部所印製之契約…」等字樣，顯為住商不動產公司所印製、供包含原告在內的旗下加盟業者與不特定多數消費者締約之用，而單方面預先訂定之合約內容制式之定型化契約。依前揭規定及說明，系爭專委契約屬不動產委託銷售定型化契約，應依中央主管機關即內政部之公告，「委託銷售價格」為不動產銷售定型化契約必要記載事項。而觀諸兩造所簽訂之系爭專委契約，其內容關於委託銷售價格部

分，確未就銷售總價或單價為任何記載，此為兩造所不爭，並有委託銷售契約書存卷可證，足資認定。系爭專委契約第2條「委託銷售價格」條款下方已載明「（前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效）」，則依消費者保護法第17條第2項前段之規定及系爭專委契約第2條之約定，該委託銷售約款之效力應屬無效，何況系爭專委契約既然是由原告提供予兩造簽約所用，原告自應對其所提出之定型化契約內容有一定之了解，對其上所載的文字文義內容亦有遵守之義務，自無法忽略上揭無效字樣之約款而主張系爭專委契約為有效。而不動產之委託銷售契約，以委託銷售標的及價額為其契約成立之必要條件，倘除去委託銷售價格部分，已難認契約亦可成立，則依消費者保護法第17條第2項後段、第16條規定，應認系爭專委契約，因契約必要記載事項無效，除去該部分，契約無法成立，而致整份契約均屬無效。

- 3、雖兩造先前已簽訂一般委託銷售契約，並於簽訂系爭專委契約的同日有簽立變更同意書，上載明委託銷售底價修正為1094萬元，然變更同意書並非系爭專委契約的一部分或附件，其與系爭專委契約係兩個獨立的契約，更何況除了系爭專委契約第2條明文約定需在該契約第2條處載明金額否則無效，且系爭專委契約第1頁之左側亦載明：「本委託書簽訂前雙方之口頭協議，未經載明於本約中，自動失效，雙方權利義務均以本約為準」，而上開條款皆為原告公司一方預先擬定之契約條款，且均明確載明兩造所有約定以記載於該契約書作為生效要件，顯非僅以記載於契約書面作為保全證據之目的甚明。則兩造簽立系爭專委契約時，既未於第2條「委託銷售價格」條款之欄位記載金額，系爭專委契約自應認為全部無效（就約定生效要件之法律效力，最高法院82年度台上字第415號裁判要旨可資參照）。又法律行為之無效，乃自始、當然、確定不生效力。是系爭專委契約既然無效，則兩造就該無效之系爭專

01 委契約內容所同時簽立之系爭變更同意書，自亦不發生效力。
02 系爭專委契約既屬無效，其契約內容一部之第12條第
03 3款違約罰則條款，亦自屬無效，則原告依系爭專委契約
04 第6條第8項、第11條第1項第3款約定，請求上訴人給付違
05 約金，即屬無據。

06 (二)就兩造所簽訂之一般委託銷售契約與變更同意書內容觀
07 之，委託銷售期間自112年3月16日至112年6月30日，委託
08 人願意出售的總價為1168萬元（嗣後於112年5月22日以變
09 更同意書更正底價為1094萬元），然委託人（即被告）給
10 付服務報酬（即實際成交價4%）及違約處罰（即實際成
11 交價6%）的要件均以「買賣契約成立」或「與特定之人
12 私下成交（成立買賣契約）」為要件（見一般委託銷售契
13 約第6、9條），而原告僅是覓得願意以底價購買之買方，
14 該買方與被告間尚未成立買賣契約，原告自無從依一般委
15 託銷售契約與變更同意書主張被告給付服務報酬或違約
16 金。

17 五、綜上所述，原告依系爭專委契約約定，請求被告給付66萬15
18 60元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
19 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
20 駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
22 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
23 指明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

25 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
26 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

27 正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
31 書記官 謝喬安