

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1951號

原告 嘉謙開發有限公司

法定代理人 梁益堂

訴訟代理人 李宏文律師

被告 陳觀屯

陳智清

陳俊德

共同

訴訟代理人 王玉珊律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）1,350,684元，及自民國112年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以450,228元供擔保後，得假執行。但被告以1,350,684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：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明關於遲延利息部分係請求自被告收受起訴狀繕本翌日起算，嗣當庭減縮統一自被告中最後收受起訴狀繕本之翌日起算（見本院卷第112頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)原告公司係住商不動產青埔特區加盟店，經營不動產仲介之
03 業務。被告於112年3月4日委託原告公司銷售其所有坐落桃
04 園市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地（下
05 分稱系爭917地號土地、系爭885地號土地、系爭886地號土
06 地、系爭887地號土地、系爭888地號土地，合稱系爭土
07 地），其中系爭917地號土地以每坪新臺幣（下同）1萬9,00
08 0元委託銷售，其餘土地則以每坪1萬4,000元委託銷售，委
09 託銷售總價格合計為4,502萬2,890元，並於同日簽訂土地專
10 任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），委託期間自112年3
11 月4日起至112年9月30日止。

12 (二)原告公司於簽訂系爭契約書後，旋即派公司員工至系爭土地
13 現場勘查及積極尋找買家，並於找到潛在買家後，將其帶至
14 系爭土地勘察環境及隨時向被告報告銷售狀況。豈料，被告
15 於銷售期間內之112年5月12日以4,541萬8,258元將系爭土地
16 出售予他人，並於112年6月12日辦理所有權移轉登記完畢。
17 而原告公司之員工於112年8月25日蒐集系爭土地附近地段之
18 實價登錄資訊行情時，始知上情，而被告未經原告公司居間
19 即私自交易，並刻意隱瞞原告公司，為此，爰依系爭契約書
20 第5條第1項、第10條第1項第1款，請求被告給付委託銷售總
21 價6%計算之懲罰性違約金270萬1,373元等語。

22 (三)並聲明：1.被告應給付原告270萬1,373元，及自起訴狀繕本
23 送達翌日（以被告中最後收受者為準）起至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告確實有與原告於112年3月4日簽訂系爭契約書，惟被告
27 於簽約時即有表示不簽專任約，僅簽一般約，然因原告公司
28 之員工楊明杰表示未帶一般約且會再來換約，始於系爭契約
29 書上簽名。嗣後楊明杰致電予被告陳智清，然楊明杰卻表
30 示：「不用換約了，反正我們就按一般約走，不用擔心」等
31 語，是被告自行將系爭土地出售後，始接獲原告公司之來函

01 稱系爭契約書為專任約，進而要求被告給付違約金，至此被
02 告方知遭原告公司之員工詐欺而簽訂系爭契約書，被告已於
03 112年9月8日以存證信函撤銷遭詐欺之意思表示。

04 (二)再者，系爭契約書既為定型化契約，應有審閱期間，惟原告
05 公司卻未給予被告審閱期間，而系爭契約書之字體過小難以
06 當場閱讀，且被告亦言明不同意專任約，及要求更改為一般
07 約簽署時，並經楊明杰答應依一般約進行，況簽約當日並未
08 就違約金部分為實質談論，而違約金之約定係加重被告之責
09 任，顯對當事人有重大不利益，亦明顯偏頗有失公平，依民
10 法第247之1之規定，此部分約定應屬無效。

11 (三)退步言之，系爭違約金應屬損害賠償性質之違約金而非懲罰
12 性違約金，且原告公司所提因本件所生之損害證據屬事後所
13 製作，原告並無任何損失，故被告無須就此部分負損害賠償
14 責任等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
15 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項（本院卷第113頁、第210-211頁）：

17 (一)系爭917地號土地原為被告陳觀屯所有；系爭885、886、88
18 7、888地號土地則原為被告陳俊德、陳智清所共有，應有部
19 分各為二分之一。

20 (二)被告於112年3月4日委託原告公司銷售系爭土地，其中系爭9
21 17地號土地以每坪1萬9,000元委託銷售，其餘土地則以每坪
22 1萬4,000元委託銷售，委託銷售總價格合計為4,502萬2,890
23 元，並於同日簽訂系爭契約書，委託期間自112年3月4日起
24 至112年9月30日止。

25 (三)系爭土地業於000年0月00日出售予訴外人，並於112年6月12
26 日辦理所有權移轉登記完畢。

27 四、本件之爭點為：

28 (一)原告員工楊明杰於與被告簽立系爭契約書時，是否有向被告
29 表示簽署效力等同於一般委任銷售契約書？

30 (二)被告以原證五之存證信函依民法第92條主張撤銷受詐欺簽立
31 系爭契約書之意思表示，是否合法生效？

01 (三)被告得否以原告未給予審閱期間、及依民法第247條之1主張
02 系爭契約書第10條第1項違約金約定無效？

03 (四)原告依據系爭契約書第5條第1項、第10條第1項請求被告給
04 付違約金是否有理由？上開違約金性質屬懲罰性違約金或損
05 害賠償預定？違約金金額如何計算？是否過高而應依民法第
06 252條酌減？酌減之金額為何？

07 五、原告員工楊明杰於與被告簽立系爭契約書時，是否有向被告
08 表示簽署效力等同於一般委任銷售契約書？被告以原證五之
09 存證信函依民法第92條主張撤銷受詐欺簽立系爭契約書之意
10 思表示，是否合法生效？

11 (一)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
12 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
13 得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤
14 銷不得以之對抗善意第三人。民法第92條定有明文。所稱
15 「第三人」應作限制解釋，不包括相對人使用於締約行為之
16 代理人或輔助人（與相對人屬於同一陣營之人）（王澤鑑，
17 民法總則，2021年8月修訂新版，第461頁）。被詐欺而為意
18 思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其
19 意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實
20 負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例要旨）。被
21 告辯稱遭原告員工楊明杰詐欺始簽立系爭契約書乙節，為原
22 告所否認，揆諸前揭舉證責任分配之說明，自應由被告就此
23 有利於己法律效果之構成要件所憑之事實負舉證責任。

24 (二)證人即被告友人葉佳燉固到庭證稱：「我跟陳智清是高中同
25 學，我跟陳觀屯、陳俊德都很熟，因為我常常去他們家。
26 ……簽立系爭契約書時我有在現場。」、「當天大概下午
27 一、二點，我跟陳智清約在家裡見面，因為我不知道他們要
28 簽約土地，我們聊天聊了半個鐘頭，陳智清才跟我說有仲介
29 要來簽約，我問他是不是要賣觀音土地，他說是，大概經過
30 十來分鐘，他說仲介來了，我跟他說你自己去開門，我去上
31 廁所，我從廁所回來，陳觀屯、陳智清及仲介就坐在茶几談

01 這件事情，當時陳俊德還沒有回來，我就坐在樓梯口，我聽
02 仲介說在觀音週邊他們賣了很多土地，價格不可能像陳智清
03 說的那麼好，陳觀屯就講說價格怎麼那麼差，有點反感，仲
04 介就說價格訂高了也沒有用，也賣不出去，談了一段時間
05 後，仲介就從包包裡面拿出類似委託書出來，跟他們說我們
06 公司有規定簽約時要錄音，我有看他操作手機，但是實際
07 上有無錄音我不曉得，如果有錄音應該就很清楚。仲介在唸地
08 號、價格時，陳俊德及太太就回來了，陳俊德在旁邊坐下來
09 之後就拿合約看，他很反對，他只願意簽一般約，不願意簽
10 專任約，他還叫仲介回去車上拿一般約來簽，仲介說他車上
11 沒有帶一般約來，仲介說現在這個約先簽，我回去好作業，
12 等二、三天後再回來換約，或許彼此間都有信任，他們就簽
13 約了。」、「（被告訴訟代理人問：仲介有沒有說先簽專任
14 約再換約，如果沒有換約就照一般約？）有，他有跟陳俊德
15 說。」、「（問：你知道這個委託約最後有換約嗎？）沒
16 有換約，因為二、三天後，我有打電話給陳智清，他說沒有
17 換，沒有換約也是依照一般約走。」等語。證人即原告員工
18 楊明杰則證稱當時證人葉佳燉並未在現場，當時沒有錄音，
19 亦沒有說先簽專任約，之後再更換一般約的事情等語。

20 (三)相互勾稽對照上開兩位證人之證詞，依證人葉佳燉所述，被
21 告陳俊德顯然十分明瞭專任約與一般約之不同，且自始反對
22 簽立專任約，被告亦自承和楊明杰並非熟識（本院卷第204
23 頁），則在楊明杰未攜帶一般約之情況下，被告大可先拒絕
24 簽約，待楊明杰備妥一般約時再簽約即可。何以仍願意直接
25 先簽專任約？倘如證人葉佳燉所述及被告所辯真有所謂「換
26 約」之承諾，被告何以未自行錄音存證，或要求楊明杰留下
27 任何書面紀錄（例如：在系爭契約之其他約定事項上手寫加
28 註）？且依證人葉佳燉及被告既稱楊明杰承諾「不換約仍照
29 一般約走」，則又何須承諾「等二、三天再回來換約」？又
30 查系爭土地業於000年0月00日出售予訴外人，並於112年6月
31 12日辦理所有權移轉登記完畢，為兩造所不爭執（見本院卷

第137頁、第210-211頁及個資卷內土地登記謄本），然依卷內楊明杰及被告陳智清之Line對話文字紀錄，楊明杰於112年8月23日向被告陳智清報告銷售狀況，被告陳智清僅回應感謝辛勞(本院卷第25頁)，隻字未提系爭土地已出售，原告於112年8月25日發現系爭土地出售後詢問被告陳智清，被告陳智清在Line對話文字紀錄中亦從未主張楊明杰曾承諾「換約」或「不換約仍照一般約走」，證人葉佳燉所述既尚有上開疑點，又別無其他客觀物證得以佐證，尚不足為有利被告之認定。

(四)綜上所述，被告所舉之證據尚不足以證明有遭詐欺，被告以原證五之存證信函依民法第92條主張撤銷受詐欺簽立系爭契約書之意思表示，並未合法生效。

六、被告得否以原告未給予審閱期間、及依民法第247條之1主張系爭契約書第10條第1項違約金約定無效？

(一)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，消費者保護法（下稱消保法）第11條之1固有明文。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之機會，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。且若於簽約後已經將上述定型化契

01 約交付予消費者，消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解
02 契約條款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主
03 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
04 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
05 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
06 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
07 間，自亦應認為上述契約審閱期之瑕疵已經補正，消費者自
08 不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張特定契約約
09 款不構成契約內容。

10 (二)系爭契約書雖係原告預定用於委託銷售不動產而訂定之定型
11 化契約，且兩造係於112年3月4日當日即簽約，並非原告先
12 交由被告審閱三日以上後才簽約，為兩造所不爭執（本院卷
13 第135-136頁），然系爭契約書之首已明確記載「不動產委
14 託銷售契約及其附件於中華民國112年3月4日經委託人攜回
15 審閱3日」，並經被告三人在下方簽名確認（本院卷第13
16 頁），證人楊明杰則證稱：「在審閱期部分，我有給三天審
17 閱期時間，如果三天內覺得專任委託合約有任何不公平或是
18 要更改都可以提出來。」（本院卷第149頁），堪認被告從
19 契約文字之記載，及由楊明杰之交談，均可清楚知悉其得主
20 張3日之契約審閱權，被告既清楚知悉有審閱期間可以主
21 張，而仍願配合原告填載不實之日期以配合審閱期間之規
22 定，並於審閱期條款下「委託人簽章」欄簽名，堪認被告確
23 已充分了解系爭契約書之內容，同意放棄3日審閱期間。則
24 被告已有充分瞭解契約內容之機會，且基於自主意識簽訂系
25 爭契約書，是被告以未獲3日以上審閱期為由，抗辯系爭契
26 約條款依消保法第11條之1第1、3項規定不構成兩造間之契
27 約內容云云，並不足採。況系爭委託契約書為一式二份，簽
28 訂後被告亦有取得其中一份之情，業據證人楊明杰、葉佳燉
29 證述在卷，亦為被告所不爭執（本院卷第210頁），可見被
30 告於取得契約書面後當有充分了解契約內容之機會，依據卷
31 內證據資料，被告遲至收受原告112年8月30日催告支付違約

01 金之存證信函後（本院卷第37-53頁），始委由被告訴訟代
02 理人於112年9月8日寄發主張撤銷意思表示之存證信函（本
03 院卷第55-61頁），被告並未舉證證明其於簽約後至收受原
04 告存證信函間長達近半年之期間內有何對於契約內容（含放
05 棄審閱權之特約條款）提出異議或表示質疑之情，從而，被
06 告事後以違反消保法第11條之1關於審閱期間之規定為由，
07 主張排除系爭契約書第10條第1項條款之適用，自有未合。

08 (三)系爭契約書第10條第1項並未違反民法第247條之1，應屬有
09 效：

10 1.按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
11 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
12 無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
13 二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利
14 或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益
15 者」，民法第247條之1定有明文。所謂「按其情形顯失公
16 平」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
17 加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言（最高法院108年度
18 台上字第2125號判決意旨參照）。

19 2.惟查，系爭違約條款之約定，無何違反內政部依消保法第17
20 條所訂定發布之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得
21 記載事項」之情，已難謂系爭條款有何違反誠信、平等互惠
22 原則，而對消費者顯失公平情事。系爭契約書第5、6條已分
23 別就委託人（即被告）、受託人（即原告）應負之權利義務
24 為約定，依系爭契約書第6條第1、3項約定，原告受託處理
25 仲介事務，應負善良管理人注意義務，且因受託仲介銷售所
26 做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等
27 費用支出，除雙方同意終止及委託人終止契約外，均由原告
28 負責，原告不得以任何理由請求被告補貼（見本院卷第13
29 頁）。可知原告為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機
30 會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支付相當之費用成
31 本，並盡善良管理人注意義務，如因違反上開義務造成被告

01 受有損害，被告自得依民法相關規定請求原告賠償。是兩造
02 既分別依系爭銷售契約第5、6條約定，各自負有對等之義
03 務，即難認系爭銷售契約條款有何免除或減輕原告責任、加
04 重被告責任，而對被告顯失公平之情事。被告徒憑系爭契約
05 第10條第1項之約定，抗辯系爭契約書有民法第247條之1規
06 定之各款情形，系爭契約第10條第1項約定應屬無效云云，
07 自不可採。

08 七、原告依據系爭契約書第5條第1項、第10條第1項請求被告給
09 付違約金是否有理由？上開違約金性質屬懲罰性違約金或損
10 害賠償預定？違約金金額如何計算？是否過高而應依民法第
11 252條酌減？酌減之金額為何？

12 (一)按系爭契約書委託銷售期間內，委託人就委託標的不得有自
13 行出售、出租或贈與等類似行為，亦不得委託其他不動產經
14 紀業獲第三人為出售、出租或其他類似行為，違反者。視為
15 原告已完成仲介之義務，被告應支付銷售總價6%計算之違
16 約金，系爭契約書第5條第1款、第10條第1項第1款訂有明
17 文。系爭契約書第10條條款名稱已明文為「違約之處罰」，
18 又按「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
19 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
20 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
21 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
22 所生損害之賠償總額。」民法第250條第2項定有明文。依此
23 規定，違約金可分為「損害賠償額預定性」及「懲罰性」之
24 二種，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生
25 損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權
26 效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付
27 違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。而除
28 當事人另有訂定外，違約金應不具違約罰之性質，而是債務
29 不履行所生損害賠償額之預定。查本件該條文名稱已明文為
30 「違約之處罰」，足見兩造所約定之違約金，應具有處罰之
31 性質而非單純作為債務不履行所生損害之賠償總額。準此，

01 本件違約金之性質，應係以強制債務之履行為目的，確保債
02 權效力所定之懲罰性違約金，而非損害賠償額預定性違約
03 金。系爭契約書委託銷售期間內，被告已經將系爭土地自行
04 出售，業如前述，則原告依據系爭契約書第10條第1項第1款
05 約定，請求被告給付違約金，係屬有據。

06 (二)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
07 2條定有明文。又約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損
08 害賠償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減至
09 相當之數額；而衡量違約金是否相當，即須依一般客觀事
10 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
11 準。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債
12 務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。本院審酌
13 兩造於112年3月4日簽訂系爭契約書，又原告已刊登網路廣
14 告及製作銷售廣告四處張貼，亦針對有意購買之買家帶看土
15 地、回報銷售狀況，並已經覓得買方出具每坪15,500元之買
16 賣議價委託書等情，有臉書訊息、廣告照片、廣告網路截
17 圖、買賣議價委託書在卷可憑（本院卷第77-103頁、第119
18 頁），並經證人楊明杰證述在卷（本院卷第152-153頁），
19 堪信原告確為履行其居間仲介之義務而支出相當之費用及成
20 本。被告抗辯原告並未因銷售系爭房地而支付成本費用或受
21 有損害云云，尚非可採。又參酌若原告成功磋商被告與買家
22 履約，原告依系爭契約書所得請求被告給付之服務報酬僅為
23 實際成交總價之4%，而系爭土地由被告自行售出，原告因
24 此得省卻斡旋、簽約、處理稅賦、辦理貸款、交屋過戶等人
25 事成本、管理費用之支出。綜酌上情，及一般客觀事實、社
26 會經濟狀況及債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受
27 之一切利益等情狀，認本件原告請求委託銷售總價6%之違
28 約金尚嫌過高，爰依民法第252條之規定，將違約金酌減為
29 委託銷售總價3%即1,350,684元，以示公允。

30 八、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 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5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。綜上所述，原告依系爭契約書第10條第1項第1款約定請求被告給付1,350,684元，及自被告中最後收受起訴狀繕本者之翌日即112年10月14日起【依本院卷第69、73頁送達回證，本件起訴狀繕本係於112年10月3日對被告陳觀屯、陳智清寄存送達，寄存日不算入，自112年10月4日計算10日期間，至同年月13日午後12時發生送達效力，應自同年10月14日起算遲延利息（民事訴訟法第138條第2項及最高法院94年第1次庭長、法官會議決議意旨參照）】，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 3 月 5 日
民事第三庭 法官 游智棋

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 113 年 3 月 5 日
書記官 鄭敏如