

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第547號

原告 大宇不動產有限公司

法定代理人 廖照娟

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 林庭誼律師

被告 陳振益

訴訟代理人 李國煒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾參萬零玖佰陸拾元及自民國一百一十二年六月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰貳拾參萬零玖佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年10月28日與原告簽訂土地專任委託銷售契約書，約定被告委託原告銷售其所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍3分之1，下稱系爭107地號土地），嗣原告媒介訴外人林麗雀與被告簽定土地買賣契約書，惟因被告未能履行契約之特約義務，其2人遂合意解除契約。原告已依約完成買賣居間仲介，被告應依委託銷售契約書之約定支付服務費用新臺幣（下同）81萬1,400元予原告。又被告有意遞延給付服務報酬，乃向原告表示系爭107地號土地（含分割後之新地號）日後如欲出售定會委託原告出售，兩造遂於109年10月9日簽立如原證4所示之切結

書（下稱系爭切結書）。詎被告為規避系爭切結書之約定，竟將分割增加之107-5地號土地贈與其女兒即訴外人陳思好後再出售他人，並將系爭107地號土地及分割增加之107-3、107-4、107-6、107-7地號土地自行出售他人，致系爭切結書之內容不能履行。依內政部不動產交易實價查詢結果，系爭107地號（權利範圍12分之2）、107-6地號（權利範圍4分之2）、107-7地號（權利範圍1分之1）土地及系爭107-5地號（權利範圍1分之1）土地於111年3月26日之成交價分別為589萬7,000元、1,426萬7,000元，系爭107地號（權利範圍300000分之45830）、107-3地號（權利範圍1分之1）、107-4地號（權利範圍1分之1）、107-6地號（權利範圍20分之10）土地於111年11月12日之成交價格為2,086萬8,000元。為此，爰依系爭切結書之約定、民法第226條第1項、第568條第1項規定，請求被告應給付原告成交價額3%之服務報酬123萬960元【計算式：（589萬7,000元+1,426萬7,000元+2,086萬8,000元）×3%=123萬960元】等語。並聲明：(一)被告應給付原告123萬960元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭切結書係原告以恐嚇威脅背於善良風俗之方法取得，依民法第72條規定應屬無效，且系爭切結書乃原告單方面擬定之定型化契約，原告未依消費者保護法第11條之1規定提供合理期間供被告審閱，系爭切結書之約定為無效，縱使有效，被告係將部分土地贈與其女兒以及部分委託他人出售，並非自行出售，自不適用系爭切結書。退步言之，原告就被告出售土地並未提供任何服務，亦未受有損害，其請求123萬960元之服務報酬顯然過高，依民法第252條、第572條規定應予酌減等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

01 (一)兩造於109年10月9日簽訂系爭切結書，被告同意將系爭107
02 地號土地（權利範圍3分之1，含分割後之新地號）之銷售委
03 託原告辦理，倘被告自行出售需賠償被告成交價之3%佣
04 金；被告於系爭切結書簽立後，於111年6月7日、112年1月3
05 日分別將系爭107地號（權利範圍30000分之9583）及分割增
06 加之107-6地號土地出售予訴外人張勝銓、高琇琳及訴外人
07 鄭釗學、曾柏勝、陳百敦、林淑貞，黃金蓮、鄭永堂、黎高
08 興，於112年1月3日將分割增加之107-3、107-4地號土地出
09 售予鄭釗學、曾柏勝、陳百敦、林淑貞，黃金蓮、鄭永堂、
10 黎高興，於111年3月15日將分割增加之107-5地號土地贈與
11 陳思妤，嗣陳思妤於111年6月7日將該土地出售予張勝銓、
12 高琇琳，於111年6月7日將分割增加之107-7地號土地出售予
13 張勝銓、高琇琳等情，有系爭切結書、上開土地之土地建物
14 查詢資料暨異動索引各1份在卷可稽（本院卷第49、203-238
15 頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，堪以認定。

16 (二)系爭切結書是否為定型化契約，是否因違反民法第247條之
17 1、消費者保護法第11條之1、第12條規定而無效？

18 1.按所謂定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契
19 約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即
20 受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公
21 平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方無締約之
22 可能，而忍受不締約之不利益，是縱他方接受該條款而締約
23 ，亦應認違反衡平原則而無效，俾符平等互惠原則。是民法
24 第247條之1第1款所謂：「免除或減輕預定契約條款之當事
25 人之責任者」，及第3款所謂：「使他方當事人拋棄權利或
26 限制其行使權利者」，應係指一方預定之該契約條款，為他
27 方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。而該法條所稱
28 「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權
29 利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而
30 言（最高法院96年度台上字第168號裁判參照）。

31 2.查觀諸兩造間簽訂之系爭切結書，其上記載：賣方陳振益

(即被告)同意往後出售標地楊梅區仁美段107地號(持有1/3所分割之新地號)須給大宇不動產有限公司(即原告)專任委託,直至售出為止,若地主陳振益自行出售,需賠償大宇不動產有限公司成交價3%佣金等語,並由被告簽立切結。可知系爭切結書顯非原告預定用於同類契約之條款而與被告訂定之契約條款,系爭切結書固係由原告先擬定,惟簽立契約之對象為被告並非不特定之多數人,而係就個案所擬定,且依系爭切結書之內容觀之,無冗長之條文,表達方式及其內容亦非艱澀難懂,被告並無不能斟酌之情況,即與雙方當事人互相表示意思一致而成立之契約無殊,自無民法第247條之1之適用。從而,被告辯稱系爭切結書為定型化契約條款乙節,無足憑採,自無消費者保護法第11條之1規定「審閱期間」之適用,故被告答辯其無充分審閱期間,系爭切結書應屬無效云云,自無可採。同理,系爭切結書為個別磋商條款,亦無消費者保護法第12條規定「顯失公平原則」之適用。

3.至被告抗辯系爭切結書係原告以威脅恐嚇有背於善良風俗之行為所取得,應歸於無效云云,惟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表示,民法第92條第1項本文定有明文。復按所謂因被脅迫而為意思表示,係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人,使其心生恐怖,致為意思表示而言;當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者,應就其被詐欺或被脅迫之事實,負舉證之責任(最高法院95年度台上字第2948號判決要旨可參)。被告就其係遭原告恐嚇脅迫始簽立系爭切結書一節,並未舉證以實其說,難認有據。

(三)系爭切結書「成交價3%佣金」之約定係服務報酬或違約金性質?原告依該約定為本件請求,有無理由?如有,其數額應為何始為合理?被告所為酌減違約金之抗辯是否可採?

1.經查,依系爭切結書所載「賣方陳振益同意往後出售標地楊梅區仁美段107地號(持有3分之1所分割後之新地號)須給

01 大宇不動產有限公司『專任委託』，直至售出為止」等語，
02 係約定禁止被告自行出售或另行委託其他仲介業者代理銷售
03 所委售之系爭107地號及所分割增加地號之土地，並載明
04 「若地主陳振益自行出售，需『賠償』大宇不動產有限公司
05 成交價3%佣金」，由該約定係規範被告違約之法律效力，
06 即保障原告於被告違約時，仍得依約取得相當款項，不致受
07 有服務報酬之損害判斷，可知兩造就系爭切結書「需賠償成
08 交價3%佣金」約定要屬違約金之約定，原告主張該百分之
09 三係服務報酬之約定，尚非可取。

10 2.被告於系爭切結書成立後，分別於上開不爭執事項所示之時
11 間將土地出售予訴外人，足徵被告確有於系爭切結書簽立
12 後，私下將所委售之不動產售予他人之情事，從而被告確有
13 違反系爭切結書關於被告不得自行出售或委託其他仲介公司
14 出售系爭107地號及所分割增加地號土地此約定之事實。至
15 被告雖辯稱107-5地號土地之買賣價金確係匯入陳思妤之帳
16 戶，可知其非並為規避系爭切結書之約定始將107-5地號土
17 地贈與陳思妤云云，惟被告係於簽立系爭切結書後之111年3
18 月15日將107-5地號土地，以贈與為原因移轉登記予陳思
19 妤，旋即於同年6月7日將該土地出售張勝銓、高琇琳，前後
20 2次所有權移轉登記之時間極為密接，復參以出售土地之對
21 象與被告所有之其餘107、107-6、107-7地號土地相同，是
22 原告主張被告係以輾轉辦理不動產所有權移轉登記之方式，
23 以逃避其給付服務報酬之義務，並非全然無據，堪以採信；
24 又審酌被告與陳思妤為父女關係，其等對於107-5地號土地
25 之買賣價金係匯入何人帳戶，自有其考量，尚難僅以買賣價
26 金係先匯入陳思妤名下之帳戶，即對被告為有利之認定。

27 3.依內政部不動產交易實價查詢服務網，系爭107地號（持分
28 移轉300000分之45830）、107-3地號、107-4地號、107-6地
29 號（持分移轉20分之10）土地於111年11月12日之交易價格
30 為2,086萬8,000元，107-5地號土地於111年3月26日之交易
31 價格為1,426萬7,000元，系爭107地號（持分移轉12分之

01 2)、107-6地號(持分移轉4分之2)、107-7地號土地於111
02 年3月26日之交易價格為589萬7,000元(本院卷第95-101、2
03 85-289頁),且為被告所不爭執(本院卷第243頁),則原
04 告依系爭切結書約定,請求被告給付成交價額百分之3之約
05 定服務報酬,合計為123萬960元【計算式:(2,086萬8,000
06 元+1,426萬7,000元+589萬7,000元)×百分之3=123萬960
07 元】,即應屬有據。

08 4.按約定之違約金過高者,法院得減至相當之數額,民法第25
09 2條定有明文;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。上開違約
13 金酌減之規定,不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定,
14 均有其適用(最高法院79年台上字第1915號、51年台上字19
15 號判例及70年度台上字第3796號判決參照)。此規定賦與法
16 院得依兩造所提出之事證資料,斟酌社會經濟狀況並平衡兩
17 造利益而為妥適裁量、判斷之權限,非謂法院須依職權蒐集
18 、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實,而因
19 此排除債務人就違約金過高之利己事實,依辯論主義所應負
20 之主張及舉證責任;況違約金之約定,為當事人契約自由、
21 私法自治原則之體現,雙方於訂約時,既已盱衡自己履約之
22 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
23 觀因素,本諸自由意識及平等地位自主決定,除非債務人主
24 張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平,法院得基於法律
25 之規定,審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減
26 至相當數額,以實現社會正義外,當事人均應同受該違約金
27 約定之拘束,法院亦應予以尊重,使符契約約定之本旨(最
28 高法院96年度台上字第1065號裁判參照)。本件被告雖抗辯
29 違約金過高,應予酌減云云,惟查,被告迄本件言詞辯論終
30 結前,仍未就本件約定違約金是否過高一事提出任何證據以
31 供本院進行調查,且兩造於系爭切結書所約定之違約金數

01 額，乃係以原告因被告故意違約所受服務報酬損害為依據，
02 兼衡以系爭切結書本係兩造盱衡自己履約之意願、經濟能
03 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
04 自由意識及平等地位自主決定，依上揭說明，兩造均應同受
05 該違約金約定之拘束，本院亦應予以尊重，始符契約約定之
06 本旨，從而被告抗辯本件違約金應予酌減一節，亦無足取。

07 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
13 年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第2
14 03條分別定有明文。本件原告請求被告給付上開違約金之債
15 務，係無確定期限之給付，被告在受原告催告而未為給付
16 時，始負遲延責任。又本件起訴狀繕本於112年6月6日送達
17 被告，有送達證書在卷可憑（本院卷第109頁），即應以該
18 起訴狀繕本之送達，認定發生催告效力。因此，原告請求被
19 告給付123萬960元，及自112年6月7日起至清償日止，按週
20 年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

21 四、綜上所述，原告本於系爭切結書之約定，請求被告給付123
22 萬960元及自112年6月7日起至清償日止，按週年利率百分之
23 5計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔
24 保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法尚無不合，爰
25 酌定相當擔保金額分別准許之。

26 五、至原告雖聲請傳喚張勝銓、高琇琳到庭作證，欲證明107-5
27 地號土地買賣締約過程究係被告或陳思妤決定欲出售（本院
28 卷第259頁），以釐清被告是否為規避給付本件服務報酬而
29 贈與該土地，然此部分之事實既經本院認定如上，故原告此
30 部分證據調查之聲請，核無必要。本件事證已臻明確，兩造
31 其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認為均與

01 判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 24 日

04 民事第一庭 法 官 李麗珍

05 正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 26 日

09 書記官 張凱銘