

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1692號

原告 三易不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊秀娟

訴訟代理人 呂宗達律師

複代理人 胡鈞妍律師

被告 江銘麟

訴訟代理人 呂岱倫律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國114年12月11日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣847,644元，及自民國113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔31%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣282,548元為被告供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣847,644元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造前於民國112年11月17日就被告所有坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託銷售期間自112年11月20日起至113年5月31日止，委託銷售價格總價為新臺幣（下同）4,540萬9,500元（即每坪45萬元），被告在同日簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），約定銷售底價為4,238萬2,200元（即每坪為42萬元）。嗣原告於112年12月18日覓得買方即訴外人葉興林有意購買系爭土地，經原告協調後，葉興林於113年1月12日同意以每坪42萬

元即總價4,238萬2,200元買受系爭土地，因葉興林之出價已達委託銷售之底價標準，原告隨即通知被告，惟被告卻藉故推託，不願配合簽約，致原告僅能將已向葉興林收受之幹旋金100萬元退還予葉興林。又原告於113年1月1日亦曾覓得買方即訴外人劉麗玲有意購買系爭土地，而劉麗玲同意以每坪43.5萬元即總價4,389萬5,850元買受系爭土地，因劉麗玲之出價已高於委託銷售之底價，原告隨即通知被告，惟被告亦藉故推託，不願配合簽約，致原告僅能將已向劉麗玲收受之幹旋金500萬元退還予劉麗玲。

(二)原告自簽立系爭契約後，確已於系爭契約委託銷售期間內即於113年1月1日、同年月12日分別覓得劉麗玲、葉興林等人同意以超過被告所定底價之金額買受系爭土地，且劉麗玲、葉興林亦已分別交付幹旋金500萬元、100萬元，被告即有依系爭契約第5條第7項之約定，配合簽認系爭土地之要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約之義務，惟被告經原告以大溪員樹林郵局000005號存證信函及桃園國際路郵局000155號存證信函通知配合系爭土地之相關簽約事宜後，迄今仍未獲回覆並拒絕就系爭土地簽訂買賣契約，被告所為顯已違反系爭契約第5條第7項之約定，致原告媒介土地買賣所投入之心血付諸流水。為此，爰依系爭契約第10條第1項第1款之約定，請求被告給付違約金272萬4,570元（計算式：委託銷售價每坪45萬元×系爭土地100.91坪×違約金6%=272萬4,570元）等語。並聲明：1.被告應給付原告272萬4,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造雖於112年11月17日簽立系爭契約及系爭變更同意書，然系爭契約屬定型化契約，原告應於簽立系爭契約前3日將系爭契約供被告攜回審閱，以保障被告之審閱期權利，且原告之員工未曾告知被告有專任委託契約之審閱期權利得行使，亦未逐條解釋契約條款，更未向被告表示系爭契約有第

01 10條之違約金處罰之約定條款，亦未提供近三個月之交易實
02 價查詢及重要環境設施位置參考圖等資料供被告做為訂定委
03 託銷售價格之參考，被告年邁、務農，不諳法律，於簽約當
04 日首次看到系爭契約，未能事前審閱，無法充分了解各條款
05 內容，是原告既未提供被告合理審閱期間，亦未告知違約金
06 處罰之約定條款，顯已違反消費者保護法（下稱消保法）第
07 11條之1第1項之規定，系爭契約第5條第7項及第10條均不構
08 成契約內容。

09 (二)又系爭契約第5條第7項及第10條之約定造成被告無締約對象
10 選擇自由，且不論磋商結果是否符合其較佳利益，原告即得
11 以委託條件強令被告選擇接受或給付違約金，致被告無取捨
12 之權利，而本件被告已於112年12月26日前表示要將本件委
13 託銷售土地案暫停下來考慮，原告卻罔顧被告意願，執意與
14 劉麗玲於113年1月1日以每坪43.5萬元及與葉興林於113年1
15 月12日以每坪42萬元分別簽立買賣議價委託書及確認書，以
16 此強令被告選擇接受或違約而賠償違約金，況原告後來覓得
17 之買家葉興林出價比劉麗玲更低，顯完全剝奪被告締約對象
18 選擇自由，亦屬重大不利於被告行為，而有顯失公平之情
19 形，或違反誠信原則，原告上開所為顯與居間契約謀求被告
20 利益之立法意旨矛盾，更違反消保法第12條第2項第2、3款
21 及民法第247條之1之規定，是系爭契約第10條第1項第1款之
22 約定，對被告顯失公平，應屬無效。

23 (三)又系爭契約第5條第7項約定：「委託期間內，若委託人已覓
24 得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後五日
25 內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約等相關契約」
26 等語，是系爭契約第10條第1項第1款後段之違約金債權發生
27 要件為原告需先覓得符合底價及相關條件之買方後，被告又
28 未於通知後5日內配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約
29 書，原告始有行使該條之權利。其中相關條件係包含付款方
30 式、每期價金之比例，然系爭契約及買方出具之買賣議價委
31 託書中有關付款條件均載簽約時另議，本件付款方式及每期

01 價金之比例均未與被告協商，自無從認定原告已覓得符合底
02 價及相關條件之買方，原告自不得以被告違反系爭契約第5
03 條第7項之約定為由，依系爭契約第10條第1項第1款向被告
04 請求違約金。

05 (四)退步言，縱原告得依系爭契約第10條第1項第1款之約定向被
06 告請求違約金，然該違約條款應為損害賠償額預定性質之違
07 約金，應由原告就其受有損害負舉證責任，本件並無議價成
08 功之情形，本無法向請求服務報酬，且自系爭契約簽立後，
09 原告花費不足一個半月之時間即告知覓得買家，委託銷售時
10 間短暫，難認已耗費相當程度之勞力、時間、成本而受有損
11 害，且系爭土地並未進行至簽訂書面契約、過戶、收款等程
12 度，亦減省原告之勞力、時間、費用支出，原告本件請求之
13 違約金顯屬過高，請法院予以酌減等語資為抗辯。並聲明：
14 1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
15 假執行。

16 三、本院得心證之理由

17 (一)原告主張被告委託原告出賣系爭土地，兩造於112年11月17
18 日簽立系爭契約及系爭變更同意書，未於簽約前3日先行提
19 供系爭契約予被告審閱，嗣原告曾於113年1月1日及113年1
20 月12日分別覓得買家劉麗玲、葉興林，分別同意以每坪43.5
21 萬元及每坪42萬元買受系爭土地，並各自簽立買賣議價委託
22 書及確認書，原告通知被告已有買家出價並請其出面辦理簽
23 認議價委託書及買賣契約等相關契約事宜，未獲被告置理等
24 事實，有系爭契約、系爭變更同意書、原告與劉麗玲及葉興
25 林簽立之確認書、買賣議價委託書、113年1月19日大溪員樹
26 林郵局000005號存證信函及回執、113年4月24日桃園國際路
27 郵局000155號存證信函及回執、被告與原告仲介人員之對話
28 紀錄截圖等件為憑（本院卷第15至18、27至43、113頁），
29 為被告不爭執，堪信屬實。

30 (二)原告主張其已覓得出價超過底價之買家，被告經通知後卻拒
31 不配合出面簽認議價委託書及買賣契約等相關契約事宜，違

反系爭契約第5條第7項之約定，故依系爭契約第10條第1項第1款向被告請求違約金等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：1.系爭契約第5條第7項及第10條第1項第1款之約定，是否因原告違反消保法第11條之1第1項關於合理審閱期間之規定，而不構成契約內容？2.系爭契約第10條第1項第1款之約定，是否違反消保法第12條第2項第2、3款及民法第247條之1之規定，造成締約自由受限制且顯失公平而屬無效？3.原告是否已覓得符合底價及相關條件之買方？被告是否違反系爭契約第5條第7項？4.如認被告違反系爭契約第5條第7項，依同契約第10條第1項第1款應給付違約金，原告有無損害？請求之違約金數額是否過高而應予酌減？以下分述之。

(三)系爭契約第5條第7項及第10條第1項第1款之約定，是否因原告違反消保法第11條之1第1項關於合理審閱期間之規定，而不構成契約內容？

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。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。若未於簽約前使消費者審閱，而是簽約後方將定型化契約交付予消費者，因「審閱期間」係提供消費者訂約前之契約權益保障，與「猶豫期間」提供訂約後之保障有別，無從以消費者簽約後單純沉默逕行推論已經拋棄審閱期之權利。惟因消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，且法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，而行使權利、履行義務，本應依誠實及信用之方法為之，則企業經營者雖於簽約

01 前未給予消費者契約審閱期間，倘未有妨礙消費者審閱契約
02 之行為，因消費者隨時得查閱契約條款，有隨時瞭解契約條
03 款之機會，在經過相當合理之期間後，消費者未曾主張契約
04 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
05 條款之不公平處，反而以積極行為參與契約履行、關心履約
06 進展，此時即難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約
07 之相關權利義務，可解為放棄審閱期間，消費者事後僅因臨
08 訟遭求償方以違反審閱期間為由主張定型化契約條款不構成
09 契約之內容，即非以誠實信用之方法行使權利。

10 2.查：

11 (1)系爭契約為原告事先擬定用於同類委託銷售契約，屬消保法
12 所規範之定型化契約，第5條第7項及第10條第1項第1款為定
13 型化契約條款。而行政院消費者保護委員會就「不動產委託
14 銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不動產委託
15 銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。依卷附系爭契約首
16 頁最前端載「契約審閱權 1.不動產委託銷售契約及其附件於
17 中華民國112年11月17日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期
18 間至少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但
19 消費者得主張該條款仍構成契約內容。） 2.為保障交易安
20 全，避免產權或付款等爭議致損害雙方權益，本件買賣應由
21 住商總部推薦機構辦理「買賣價金履約保證」。委託人確認
22 簽名：_____」等文字，並由被告本人（委託人）於該確認
23 簽名處簽名（本院卷第15頁），惟因與系爭契約之簽約日為
24 同一天，原告亦稱契約為112年11月17日簽立及交付，簽約
25 前並無提供審閱（本院卷第220至221頁），是以被告抗辯原
26 告於簽約前未先提供契約供被告審閱至少3日等情，堪信屬
27 實。

28 (2)證人徐瑋澤（原告公司承辦本件系爭房屋仲介人員）於本院
29 審理時證稱：「（原告訴訟代理人問：上開文件簽署經
30 過？）被告有先給別人賣過一年，我們在這過程有去拜訪被
31 告，他開50萬，而且當時還是別人在賣，所以我們就做罷。

01 過了將近一年，可能因為合約到了他主動打給簡珠麗，好像
02 在11月14號還是17號我有點忘記了，我們就約見面，就簽訂
03 原證1土地專任委託銷售契約書，是約在他家，也有明確講
04 說會簽專任契約，細節條約跟審閱期以及土地標示、價格、
05 委賣期間、還有服務報酬費用跟委託人應該遵守的義務及違
06 約事項、廣告事宜都講得蠻明確的。當中被告也沒有提出任
07 何的異議，而且怕有其他同業干擾也有去地政機關申請隱匿
08 住址。」、「（原告訴訟代理人問：原證1土地專任委託銷
09 售契約書第一頁的契約，契約審閱權欄位記載112年11月17
10 日經委託人攜回審閱3日，為什麼契約在同一天就簽訂？被
11 告江銘麟為何在欄位下方簽名？）審閱期會牽扯到第三條的
12 委託銷售期間，會這樣寫是因為公司教我們這樣寫，被告江
13 銘麟也有副本，有問題都可以異議，我們都有告知他。這個
14 契約的實際上簽約日就是112年11月17日。」、「（原告訴
15 訟代理人問：當時公司是教你們以延後銷售期間的方式來進
16 行審閱期的告知？當時有特別跟被告說明嗎？）有告知被
17 告。而且委託期間開始的日期是112年11月20日，所以我們
18 所有的廣告及仲介服務都是從委託開始期間才會上架，以本
19 案來說也就是112年11月20日。」、「（原告訴訟代理人
20 問：被告在你跟他告知之後有表示任何意見嗎？）沒有，而
21 且隱匿住址的部分也是我月底幫他辦的，如果有異議，不是
22 在我幫他辦之前就會提出來了嗎，但都沒有。」等語（本院
23 卷第162至163頁），佐以卷附被告與原告LINE通訊軟體之對
24 話紀錄（本院卷第105、107頁），被告於112年11月29日尚
25 有提供身分證影本給原告公司承辦人員，原告並製作廣告看
26 板置放於系爭土地上，而被告於本院審理時亦證稱：傳身分
27 證正反面給簡珠麗是要領地籍謄本跟廣告用；照片中系爭土
28 地上的廣告是伊同意簡珠麗他們賣土地所以做廣告等語甚明
29 （本院卷第200至201頁），另據卷附之被告與原告LINE通訊
30 軟體之對話紀錄（本院卷第107至111、177頁）可知，在簡
31 珠麗告知約好買方後，被告表示：「今不去跟買方說我要戰

（暫）停下來考立（慮）」等語，被告並證稱：「他第一次來找我，我說價錢太低，你不要叫我去簽約，你再找人看看，他一直打電話跟LINE我，我都不接。（下略）」（本院卷第202頁），可見原告雖未於簽立系爭契約前3日將系爭契約提供予被告審閱，然簽約後，兩造就系爭土地之買賣相關事宜多次聯繫，期間被告未曾主張審閱期間遭剝奪及反應有不了解契約條款或主張契約條款之不公平處，況被告自述國中畢業，以賣菜為業，且系爭土地為買賣取得，並計畫出售系爭土地換取現金蓋房子等語（本院卷第203頁），被告並非不識字，也有購買土地之經驗，亦在意每坪售價之高低，其向原告表示要考慮暫停之原因與出售價格有關，意在拒絕出面簽認議價委託書或買賣契約，與系爭契約內容本身及審閱期無關，被告之行為可解為已放棄審閱期，臨訟始執審閱期之規定抗辯，有違誠信，應認被告不得事後再以違反審閱期間為由主張系爭契約第5條第7項及第10條之定型化契約條款不構成契約之內容。

（四）系爭契約第10條第1項第1款之約定，是否有違反消保法第12條第2項第2、3款及民法第247條之1之規定，造成締約自由受限制且顯失公平而屬無效？

1.按消保法第12條規定：「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」；依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者、加重他方當事人之責任者、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者、其他於他方當事人有重大不利益者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247之1條亦有明文。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契

約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。

2.觀之兩造間之系爭契約約定「委託銷售」、「服務報酬」、「委託銷售期間」等文字，可認系爭契約為居間契約。然依系爭契約第10條第1項第1款約定：「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，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付與受託人：(一)違反本約第五條第一項、第七項之約定（以下略）」；第5條第7項則約定為：「委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後5日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約。」，有系爭契約可稽（本院卷第16、17頁）。被告雖以依系爭契約第10條第1項第1款約定，乃剝奪其優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間之立法意旨，且原告亦無須再為磋商，要難達成委託之目的，故依消費者保護法第12條第2項第2、3款、民法第247條之1之規定，認該條款顯失公平而屬無效云云。但系爭契約第7條第3項載「買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立（下略）」，另買方之議價委託書有關付款條件記載：「若有簽約時另議」，下方並記載：「賣方是否同意依上開內容出售？☐同意☐不同意」，系爭契約有關買方付款方式亦載簽約時買賣雙方另行議定等語（本院卷第15、17、30、36頁），可知被告經原告報告買方之議價要約後，仍需由被告確認是否同意出售，並進而就付款期程等契約細節討論並簽立買賣契約，自難逕認前揭約款有使被告因而喪失締約條件或對象之決定自由。再依系爭契約第4條兩造間約定之服務報酬係以實際成交價4%計算，原告倘積極為被告與買方進行磋商，謀求高於底價之售價，亦可由此獲取較高之服務報酬，即使僅覓得符合底價之買方，賣方有出面議約之義務，但實際成交與否，仍應視議價簽約之結果而定，難謂原告將因此無為居間磋商之必要，致居間目的

之不達。故被告執消保法第12條第2項第2、3款及民法第247條之1之規定，造成締約自由受限制且顯失公平而抗辯系爭契約第10條第1項第1款之約款應屬無效云云，尚不足採。

(五)被告是否違反系爭契約第5條第7項？原告依同契約第10條第1項第1款請求給付違約金，有無理由？

1.卷附系爭契約、系爭變更同意書所訂委託銷售價格，係被告於締約時與原告間個別磋商之之契約條款，經兩造簽名，被告亦執有副本，佐以證人徐瑋澤證稱：系爭土地先前曾經委託他人仲介以每坪50萬的價格賣過1年等語（本院卷第162頁），被告亦證稱有委託另一家仲介公司朋友子女賣等語（本院卷第201頁），被告長期準備出售系爭土地，早已可綜合考量不動產客觀價值、個人出售意願與委託期間等各項因素，自為妥適之決定，況不動產仲介銷售有開價與底價，以讓買方有出價空間，應合實務慣例，原告主張兩造合意以每坪42萬元為委託銷售之底價等語，堪以採信。

2.嗣原告於113年1月1日及同年月12日分別覓得買家劉麗玲、葉興林，各自同意以每坪43.5萬元及每坪42萬元買受系爭土地，並各自簽立買賣議價委託書及確認書，而原告則分別以電話、親訪及存證信函通知被告出面辦理簽認議價委託書及買賣契約等相關契約事宜，亦經證人徐瑋澤證述在卷（本院卷第164、166），並有買賣議價委託書、確認書、被告與簡珠麗間之LINE對話紀錄截圖、大溪員樹林郵局000005號存證信函附卷可憑（本院卷第29至36、113頁）。且依據該LINE對話紀錄內容，原告公司人員簡珠麗在113年1月4日告知有客戶出到底價，也寫買賣議價委託書，但被告已讀不回，對此，被告證稱：「他們說有找到買家，他們來找我，我說那個太便宜了，你在找找看，你不是說要好好賣嗎？價錢太便宜我不理會你。我就當面跟他講過了，所以在LINE上面就沒理他」等語（本院卷第202頁），足認原告已經覓得符合底價之買方並通知被告出面簽認議價委託書及買賣契約等相關契約事宜，被告消極不予回應、拒絕出面，有違系爭契約第

01 5條第7項之約定，原告依據系爭契約第10條第1項第1款請求
02 給付違約金，即屬有據。

03 3.被告雖辯以原告並未覓得符合相關條件之買方，且未將要約
04 書交給被告，被告也曾告知要暫停下來，但原告沒有理會，
05 故被告並無違約等語。惟本件被告僅定出底價而委託原告尋
06 找買家，並無設定其他特殊資格條件，付款方式已經載明保
07 留至簽約時另行議定，至於系爭土地買賣契約之細節內容本
08 即可待實際簽約時另行議定，不必混為一談，且依據證人徐
09 瑋澤及被告之證述內容可知，被告對於原告回報之買家出價
10 落在42、43萬元一事知之甚明，被告才會覺得太低，至於受
11 託人是否交付要約書等乃有無違反系爭契約第6條受託人義
12 務之問題，與被告經通知後無故不出面議約應為二事。此
13 外，被告雖提出與原告方仲介人員簡珠麗之LINE對話紀錄稱
14 「今不去跟買方說我要戰（暫）停下來考立（慮）」等語
15 （本院卷第177頁），但被告於本院審理時證稱：「他們賣
16 得太低，所以我暫停下來，我說慢慢找沒關係」、「他第一
17 次來找我，我說價錢太低，你不要叫我去簽約，你再找人看
18 看，他一直打電話跟LINE給我，我都不接。我叫他暫停，他
19 也沒有理會我。日期是在12月30日以前。」，則被告所謂
20 「暫停下來」，係指拒絕與該次已覓得之買家出面議約，要
21 等原告尋覓出價更好的買家，無終止委託之意，此由前述簡
22 珠麗在113年1月4日再次告知有客戶出到底價，被告證稱：
23 價錢太便宜，再找找等語亦明，況且隨意片面終止契約也可
24 能涉及違反系爭契約第9條而另負違約賠償責任，當認兩造
25 間之系爭契約並無終止。從而被告以前詞置辯稱無違反系爭
26 契約第5條第7項之約定，並無可採。

27 (六)原告本件得請求之違約金額為何？

28 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
29 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
30 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。系爭契約
31 第10條第1項第1款約定：「委託人如有下列情形之一者，視

01 為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託
02 銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付與受託
03 人：(一)違反本約第五條第一項、第七項之約定（以下略）」
04 無懲罰性違約金之類此文字，屬損害賠償預定性質之違約
05 金，兩造並無爭執，此違約金乃因不履行而生損害之賠償總
06 額，是否過高應予酌減另當別論，但原告至少因履行仲介事
07 務而有設置廣告，宣傳帶看並尋覓符合出售條件之買家等行
08 政成本支出，並於113年1月覓得劉麗玲、葉興林二位買家，
09 有現場銷售照片（本院卷第107頁）、劉麗玲及葉興林簽立
10 之確認書、買賣議價委託書可參，並據證人徐瑋澤證述在
11 卷，並非毫無損害，則依上開契約約定，原告自得請求被告
12 支付違約金，原告以被告無損害，不得請求違約金云云，並
13 無可採。

14 2.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
15 2條亦有明文。又當事人所約定之違約金，如屬損害總額預
16 定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定
17 損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而
18 受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定
19 之違約金是否過高時，自應以債務人所應賠償債權人之金額
20 作為主要之準據。而約定之違約金是否相當，須依一般客觀
21 事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標
22 準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌
23 予核減至相當之數額。原告主張被告應按委託銷售總額之
24 6%計算給付違約金等語，被告抗辯違約金過高，應予酌減
25 等語。本院審酌依據原告所主張其為了履行系爭契約，設置
26 廣告，宣傳帶看並尋覓符合出售條件之買家，並於113年1月
27 覓得劉麗玲、葉興林二位買家，已如前述，嗣因被告違約而
28 使原告終未能完成仲介買賣雙方締約事宜，可見原告為履行
29 系爭契約，確實已經付出一定之勞力、時間、費用，受有支
30 出行銷成本及預期報酬利益之損害。參照系爭契約約定，倘
31 若順利履約時，原告可向被告收取之服務報酬係按成交價額

之4%計算，但現今既未繼續履約，原告因此尚減省協助辦理簽定買賣契約、過戶、貸款之時間及勞費等支出，且本件委託銷售期間112年11月20日至113年5月31日，原告在113年1月即尋到二位買家而被告置之不理後，即未再續行尋找買家，堪認原告實際提供服務期間不長，衡以一般客觀事實、社會經濟狀況等情狀，認本件原告依系爭契約第10條第1項約定請求被告給付按系爭不動產委託銷售總價之6%計算之違約金，尚嫌過高，應核減為按委託銷售總價之2%計算給付金額為妥適。依據卷附土地登記謄本所載（本院卷第21頁）本件系爭土地之面積為333.59平方公尺，換算後為100.91坪，又依系爭變更同意書，被告委託之底價為每坪42萬元，本件委託銷售總價為4,238萬2,200元，原告以變更前之舊價格每坪45萬元為計算基礎有誤，從而按該委託銷售總價之2%計算，原告得請求之違約金酌減為84萬7,644元為合理適當（計算式4,238萬2,200元×2%=84萬7,644元），逾此範圍之請求，則無可採。

(七)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，民法第229條第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，民法第233條第1項本文、第203條亦有明文。本件原告對於被告之前述請求，核屬無確定期限之給付，經原告以起訴狀繕本代替催告通知被告，並於113年7月23日送達（本院卷第57頁），故原告聲明請求被告自113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第1款之約定，請求被告給付84萬7,644元及自113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許，逾此範圍，認無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行

01 及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定如主文所示相當
02 擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而
03 失所依據，應予駁回，附此敘明。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經核均
05 與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
08 民事第一庭 法 官 許曉微

09 正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日
13 書記官 董士熙