

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1691號

原告 品洲開發有限公司

法定代理人 郭蔡吉

被告 蔡榮駿

訴訟代理人 黃一鳴律師

蔡孟遑律師

張峻豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年1月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣147,000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25%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣147,000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)、被告與原告於民國112年11月20日簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告仲介銷售被告所有桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），委託銷售價格為新臺幣（下同）980萬元，委託期間自112年11月20日至同年11月30日止。兩造嗣於113年3月24日簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），將委託銷售期間延長至113年4月14日止。嗣原告於委託銷售期間覓得買方即訴外人劉昌錦，劉昌錦同意出價980萬元購買系爭土地，並簽訂承購意願書（下稱系爭意願書）及簽發面額100萬元之本票（發票日為113年4月8日、下稱系爭本票）。

01 詎被告藉詞拒絕出售系爭土地，然買方嗣已同意被告不負保
02 人等條件，且系爭契約第5條第5項已約定被告同意原告可以
03 透過同品牌或跨品牌同業聯賣機制配對買方成交，故被告拒
04 不履約仍應給付以成交價6%計算之服務報酬及違約金588,00
05 0元與原告，爰依系爭契約之法律關係提起本訴等語。

06 (二)、聲明：被告應給付原告588,000元及自113年4月14日起至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 二、被告則以：

09 (一)、系爭契約為定型化契約，而其第6條第5項、第10條第1項第4
10 款約定，僅須買方表示欲以委託價額承購，系爭契約即片面
11 擬制買賣契約成立生效，被告不得拒絕出售，否則仍應給付
12 服務報酬及違約金與原告，然被告僅因簽訂系爭契約而喪失
13 是否成立買賣契約之締約自由，使買賣雙方議約交涉及重視之
14 條件窄化為僅有價格之高低，忽視其他如付款條件、時間、
15 方式等契約必要之點，顯與居間契約之立法意旨不符，亦與
16 民法第153條第2項之要件不同，故系爭契約第6條第5項、第
17 10條第1項第4款約定，顯與居間契約之立法意旨矛盾，而違
18 反消費者保護法（下稱消保法）第12條第2項第2款規定。且
19 徒憑買方書面承購價格已達被告之最低委託出售價格，即強
20 令被告選擇接受或給付服務費，致被告無取捨之權利，亦有
21 悖於居間法律規範就當事人權利義務之分配，要難達成系爭
22 契約目的，有違誠實信用原則，與消保法第12條第2項第3款
23 規定有悖。另參系爭意願書第3條第1款約定亦知，被告就買
24 賣契約仍保有最終之議約權，故上開剝奪被告自由決定買賣
25 契約成立與否之約定，有悖於消保法第12條第1項之規定，
26 對消費者顯失公平，應屬無效。

27 (二)、劉昌錦為訴外人睦立群土地開發有限公司（下稱睦立群公
28 司）之仲介人員，並非本件之買方，原告實際上未覓得買
29 方，且被告曾向原告員工即訴外人羅智謙要求真實買方簽立
30 之本票原本，然羅智謙非但未告知被告買方究為何人，亦拒
31 絕提供買方簽發之本票與被告，被告自無法同意系爭土地之

01 買賣。又系爭意願書係被告未曾接觸之睦立群公司所製作，
02 其上就定型化契約審閱期欄為空白，被告對買方是否已行使
03 或放棄定型化契約之審約權，完全不知情，且土地標示欄、
04 付款方式欄、斡旋金支付欄亦為空白，買方要如何付款、買
05 方能否滿足被告要求一次給付頭款五成之條件等節，均付之
06 闕如，且其中特約條款亦不符合被告於系爭契約明載不負保
07 證人之要求，更增加被告未曾同意之提供繼承人知悉之條
08 件，系爭本票上劉刘昌錦之簽名亦與系爭意願書上之劉昌錦
09 簽名不同，一般人見此情形，根本不敢簽約。本件原告於委
10 託期間屆至前，商請同業仲介劉昌錦佯裝為買家欲購買系爭
11 土地，然實際上未有真實買方存在，原告既未能完成居間義
12 務，自不得請求被告給付服務報酬及違約金等語，資為抗
13 辯。

14 (三)、聲明：原告之訴駁回。若受不利益判決，願供擔保請求免為
15 假執行。

16 三、經查：兩造於112年11月20日簽訂系爭契約，約定由原告仲
17 介銷售被告所有系爭土地，委託銷售價格為980萬元，委託
18 期間自112年11月20日至同年11月30日止。兩造嗣於113年3
19 月24日簽訂變更同意書，將委託銷售期間延長至113年4月14
20 日止等情，有系爭契約、系爭變更同意書、桃園市地籍異動
21 索引等件在卷可稽（見本院卷第43頁、第49頁、第77頁至第
22 78頁、第83頁至第87頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真
23 實。

24 四、本件原告主張其於委託銷售期間覓得買受人劉昌錦同意以98
25 0萬元購買系爭土地，並簽具系爭意願書及本票，被告拒絕
26 出售系爭土地，依系爭契約第10條第1項之規定，請求被告
27 給付成交價6%計算之服務報酬及違約金共588,000元等情為
28 被告否認，並以前揭情詞為辯解，茲就原告請求被告請求前
29 開給付有無理由，判斷如下：

30 (一)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
31 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明

01 文。又消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸
02 入、經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消
03 費目的而為交易、使用商品或接受服務之人。消保法第2條
04 第2款、第1款可參。準此，所謂消費，應指直接使用商品或
05 接受服務為其最終目的之交易行為。經查，被告為系爭房地
06 之所有權人，其委由原告居間出售系爭房地，約定底價為98
07 0萬元，並簽訂系爭契約等事，既為兩造所不爭執，自堪認
08 兩造係約定原告為被告報告訂約機會或為訂約媒介，被告則
09 應給付報酬，是前開契約性質屬居間契約無誤。又原告係依
10 公司法成立之不動產仲介經紀有限公司，從事不動產仲介經
11 紀、不動產買賣之事業一節，同為兩造所不爭執，則本件原
12 告提供被告居間仲介出售系爭房地之服務，揆諸前揭說明，
13 原告應屬消保法所定之企業經營者，兩造簽訂系爭契約原告
14 提供被告不動產居間仲介服務，被告則直接接受原告所提供
15 前開服務，且被告亦無從轉售他人營利，顯係以直接受此服
16 務為最終目的，而應成立消費關係，被告則屬消保法所定消
17 費者，先予敘明。

18 (二)、次按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求
19 報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂
20 約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第
21 2925號判決要旨參照）。次按定型化契約中之條款違反誠信
22 原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有
23 下列情形之一者，推定其顯失公平：二條款與其所排除不予
24 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
25 或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消費
26 者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款分別定有明文。
27 而該法施行細則第13條規定：「定型化契約條款是否違反誠
28 信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目
29 的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」。是以，
30 定型化契約條款是否對消費者明顯不利或違反誠信原則，仍
31 須就個案為具體審查，尚難逕以雙方所定契約為定型化契約

01 即認其不利消費者或違反誠信之契約。

02 (三)、查兩造於系爭契約第4條約定：「一、受託人於買賣成立
03 時，得向委託人收取服務費報酬，其數額為時繼承交價額之
04 百分之四，於成交時以現金一次付清。二、因不可歸責於受
05 託人事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除時，委託人不得
06 拒絕報酬之給付義務。三、若委託期間未能成交，受託人所
07 支出之一切費用，不得向委託人做任何請求」；第8條約
08 定：「受託人依本契約仲介完成者，委託人應與受託人所仲
09 介成交之買方另行簽定『不動產買賣契約書』並由委託人及
10 買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手
11 續，如未約明者，由委託人指定品洲開發有限公司特約地政
12 士辦理」；第10條關於違約之處罰則於第1項約定：「委託
13 人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委
14 託人仍應一次支付委託銷售價格百分之四服務報酬及以委託
15 銷售價格百分之二計算之違約金予受託人。.....4、買方書
16 面承購價格已達委託人之最低委託出售價格，而委託人卻拒
17 絕簽署確認者；或委託人簽署確認後卻不履行簽署買賣契約
18 之義務」。足見系爭契約規範受託人覓得買方時，委託人即
19 被告有議定買賣契約之義務，並規範違反此義務之法律效
20 果。考其意旨在於受託人為完成尋找買受人、媒介買賣雙方
21 締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之
22 行銷費用與成本，支出市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮
23 商服務及差旅出勤等費用，此對照系爭契約第6條第10項之
24 約定即明。如任令被告得任意拒絕簽訂買賣契約，而有系爭
25 契約第10條第1項第4款所約定之違約情事，自將使原告已付
26 出之成本流於徒然，反對原告有失公平。是上開約款一方面
27 可避免仲介業者投入之心力付諸流水，另一方面則藉以避免
28 委託人圖免給付仲介費而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之
29 責任，並無顯失公平或不當限制消費者權益之處。被告雖辯
30 稱系爭契約前開約定壓縮被告簽約之意願，故違反消保法前
31 開約定，然本件原告要求被告簽署之書面係「買賣意願書」

01 及「要約書」，而非買賣契約書，此觀諸被告所提相片自明
02 （見本院卷135頁），是被告辯稱原告迫其簽具買賣契約書
03 而壓縮其締約自由，顯有誤會，又系爭契約既已於第5條第5
04 款約定原告得以透過同業聯賣機制配對買方成交，則被告徒
05 以原告所交付之買賣意願書及要約書上載有睦立群公司之字
06 樣而拒絕續行議定買賣契約，亦難認有理由。是以，被告拒
07 絕簽署前開書面，無異於拒絕與買方進行議定契約之程序，
08 顯然已片面阻止系爭契約之履行而有違前開契約條款。

09 (四)、本件兩造簽訂系爭契約原告受委託銷售系爭土地後，已覓得
10 買家即證人劉昌錦，堪信原告確為媒介系爭房地買賣締約機
11 會，被告對此亦知之甚明，被告雖質疑劉昌錦是否確有購買
12 系爭土地之意願，然據證人劉昌錦所稱：「在4月11日在被
13 被告家有見過被告，是因為原告公司的人告訴我，因為我開本
14 票給仲介公司有交給公司，公司告訴我說被告好像不太相
15 信，說要看到買家本人，我當時有要買這個標的，我想對方
16 既然有疑慮，我就去他他們看一下」、「是被告的母親幫我
17 開門，我想說要上去看一下，我就問到底要不要賣給我，具
18 體的言語內容我不記得，我只是去取得被告的信任，我去被
19 被告家當天，羅智謙應該是有帶本票，但我忘記有否拿給被告
20 看，我沒有這個印象，當時我認為已經確認要賣給我，只是
21 被告要看我這個人，因為羅智謙說被告會擔心是不是仲介找
22 一個假的買方。我到場之後，被告有問我說要怎麼簽約及付
23 款，我說要去公證人那邊做公證，簽約的意思，付四成還是
24 五成我忘了，請他不用擔心，被告考慮了一下，被告就說不
25 想賣給我，我覺得我被羞辱，我就說我們法庭上見，我就走
26 了」、「（證人去現場時，被告有否要求頭款要五成，不用
27 提供保證人？）時我有答應這個條件，但我有點忘記是之前
28 還是當場要求的，但我說沒有關係」、「（證人如何知道被
29 被告要系爭土地要出售的事情？）羅智謙跟我說的。（羅智謙
30 何時及如何跟你說的？）四月多，詳細日期我不記得。經我
31 查閱手機是四月八日，我提出當時的對話紀錄，與我聯繫的

01 是原告公司的仲介林家豐。（前開對話紀錄，經拍照後，印
02 出附卷）（與你聯繫的是林家豐還是羅智謙？）11日我聯繫
03 的人是羅智謙。羅智謙是開發」、「（證人為了要買被告的
04 系爭土地，有否跟原告簽立什麼約定？）我忘記了。通常簽
05 立斡旋要約，本票上有記載想要購買的地號。（證人方稱斡
06 旋是指意願書嗎？）是。正常是同一張，一邊是斡旋的意願
07 書，一邊是要約書，如果確定要的話，就會加上本票。（證
08 人是否有在這三個文件上簽名？）有，我記得有簽名」、「
09 「（證人方稱有答應頭款五成，不要提供保證人的條件，證
10 人是何時答應？）在現場就答應，因為被告說擔心我是假
11 的，我確定我當場有答應，但是之前有否，並轉達給被告，
12 我忘記」等語（見本院卷第147至150頁），顯見原告確實已
13 覓得劉昌錦為系爭土地之買家，尚難徒以劉昌錦個人之職業
14 為仲介人員而認原告所仲介之買家並無買賣之真意，被告無
15 正當理由拒絕與劉昌錦議定買賣契約，有系爭契約第10條第
16 1項第4款所約定之違約情事，應視為受託人已完成仲介之義
17 務，堪予認定。原告依系爭契約第10條第1項之約定請求被
18 告給付違約金，應屬有據。

19 (五)、按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性質者，該違
20 約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，
21 其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不
22 具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過
23 高時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準
24 據。而約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經
25 濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定
26 之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減至相當
27 之數額。

28 (六)、原告雖主張被告應支付按銷售總額980萬元之6%計算之違約
29 金即58.8萬元，然查，兩造於系爭契約之第10條第1項有關
30 違約金之約定屬損害賠償額預定性質之違約金，從而於審酌
31 約定之違約金是否相當時，即應考量按銷售總額980萬元之

01 6%計算所得違約金數額與實際損害額間是否相差懸殊。原
02 告主張其為履行系爭契約而尋覓符合出售條件之買家劉昌錦
03 之事實，除有卷附系爭意願書及系爭本票可憑（本院卷第5
04 1、53頁），並據證人劉昌錦證述屬實，嗣因被告拒絕與劉
05 昌錦議定買賣契約而使原告未能完成仲介買賣雙方締約事
06 宜，可見原告為履行系爭契約，確實已經付出一定之勞力、
07 時間、費用而受有損害。參照系爭契約約定，倘若順利履約
08 時，原告可向被告收取之服務報酬係按成交價額之4%計
09 算，而現今既未繼續履約，原告因此尚減省協助辦理簽定買
10 賣契約、過戶、貸款、交屋之時間及勞費等支出，衡以一般
11 客觀事實、社會經濟狀況等情狀，認本件原告依系爭契約第
12 10條第1項約定請求被告給付系爭不動產銷售總額之6%計算
13 之違約金，尚嫌過高，應核減為按銷售總額980萬元之1.5%
14 計算給付金額較為妥適，故認原告得請求之違約金酌減至14
15 7,000元為合理適當，逾此範圍之請求，則難認有理由。

16 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
18 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
19 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
20 明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
21 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2
22 33條第1項本文、第203條亦有明文。本件原告對於被告之前
23 述請求，核屬無確定期限之給付，經原告以起訴狀繕本代替
24 催告通知被告，並於113年7月23日送達，故原告聲明請求被
25 告自113年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之法
26 定遲延利息，洵屬有據。

27 六、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項之約定，請求被告
28 給付147,000元及自113年7月24日起至清償日止，按週年利
29 率5%計算之利息，應予准許，逾此範圍，難認有據，應予
30 駁回。又原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依
31 職權宣告假執行，另被告陳明願供擔保聲請免為假執行之宣

01 告，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額併予宣告之。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及舉證，認均不足
03 以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
06 民事第三庭 法官 卓立婷

07 以上正本係照原本作成

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
11 書記官 李芝菁