臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2106號

原告 啟暉不動產開發有限公司

法定代理人 余季容

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

被告 蕭文瑞

黎氏江妮

范碧雲

共同

訴訟代理人 江明軒律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國113年12月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告蕭文瑞、黎氏江妮應給付原告新臺幣25萬元，及自民國113年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告范碧雲應給付原告新臺幣15萬元，及自民國113年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告蕭文瑞、黎氏江妮負擔百分之36，由被告范碧雲負擔百分之21，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告蕭文瑞、黎氏江妮如以新臺幣25萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行；但被告范碧雲如以新臺幣15萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告蕭文瑞、黎氏江妮於民國113年1月8日與原告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告以新臺幣（下同）1298萬元之價格，出售被告蕭文瑞、黎氏江妮所有門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號房屋及坐落土地（下稱系爭房地），委託銷售期間為113年1月8日至同年5月31日，服務報酬為成交價額之4%，依系爭契約書第8條第3項第4款約定，於委託銷售期間屆滿後2個月內，被告蕭文瑞、黎氏江妮與原告曾經介紹之客戶成交者，視為原告已完成居間仲介，被告蕭文瑞、黎氏江妮仍應給付以成交價額4%計算之服務報酬。而被告范碧雲於113年5月7日因有意購買系爭房地，而與原告簽訂買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）及要約書（下稱系爭要約書），委託原告向被告蕭文瑞、黎氏江妮提出購買系爭房地之要約，約定承買價格為1150萬元，服務報酬為買賣總價款之2%，若被告范碧雲於賣方委託期間屆滿後2個月內，就系爭房地與賣方成交，視為原告已完成居間仲介服務，被告范碧雲仍應給付委託承買價款2%為服務報酬（下稱系爭承諾書違約條款）。期間，原告均有向被告3人說明系爭房屋之買賣資訊，由被告3人及原告之員工劉上源簽名於不動產說明書，惟因價格差距無法成交，詎原告嗣後調取系爭房地之建物第一類謄本，始知被告蕭文瑞、黎氏江妮已於113年6月8日將系爭房地以1180萬元之價格出售予被告范碧雲，並於113年7月10日辦畢所有權移轉登記。因被告係於賣方委託期間屆滿後2個月內完成系爭房地之買賣，仍應給付服務報酬予原告，爰依系爭契約第8條第3項、同條項第4款、系爭承諾書之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告蕭文瑞、黎氏江妮應給付原告472,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。（二）被告范碧雲應給付原告23萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。（三）如獲勝訴判決，原告願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告蕭文瑞、黎氏江妮於113年1月8日簽訂系爭
03 契約當日，始首見該契約，原告未給予審閱期間，且系爭契
04 約所寫「本人已知悉契約內容，無須攜回審閱」等語為訴外
05 人即原告之員工簡延龍所寫，而簡延龍就此未特別說明，僅
06 請被告蕭文瑞、黎氏江妮簽名，違反消費者保護法（下稱消
07 保法）第11條之1、第13條第1項規定，系爭契約第8條第3項
08 第4款應屬無效。被告范碧雲亦係於113年5月7日簽訂系爭契
09 約書、系爭要約書當日始首見該等文件，原告未給予審閱
10 期，系爭要約書所載「本人已充分瞭解契約內容，無須攜回
11 審閱」等語為訴外人即原告之員工劉上源所寫，劉上源就此
12 未特別說明，僅請被告范碧雲簽名，違反消保法第11條之
13 1、第13條第1項規定，系爭承諾書違約條款約之約定應屬無
14 效。縱上開契約有效，被告3人於委託銷售期間未曾透過原
15 告得知任何彼此之聯絡資訊，系爭契約第8條第3項第4款、
16 系爭要約書違約條款之約定均屬定型化契約條款，該條款不
17 問被告嗣後是否經由其他仲介成交，均一律有視為原告已完
18 成義務，被告仍應支付服務費用之法律效果，與內政部不動
19 產委託銷售契約書範本精神不符，顯有不利於消費者即被告
20 之情形，違反平等互惠原則，依消保法第12條第2項第1款、
21 同條第1項規定，推定為顯失公平，依同條第1項規定，即屬
22 無效。況且被告於偶然機會下透過友人聯繫，非惡意違約，
23 且系爭房地於委託銷售期間乏人問津，原告亦因此節省相當
24 人力、物力及時間成本，原告請求之違約金顯屬過高，應予
25 酌減等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之
26 聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願提供擔保請准宣告
27 免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項

29 （一）被告蕭文瑞、黎氏江妮於113年1月8日與原告簽訂系爭契
30 約，委託原告以1298萬元之價格銷售被告蕭文瑞、黎氏江
31 妮所有之系爭房地，委託銷售期間為113年1月8日至113年

01 5月31日。

02 (二) 原告與被告蕭文瑞、黎氏江妮所訂系爭契約第8條訂有違
03 約處罰要件，於有同條第3項第4款所示之情形者，視為受
04 託人之原告已完成仲介之義務，委託人之被告蕭文瑞、黎
05 氏江妮應支付成交價額4%計算之違約金給原告。

06 (三) 被告范碧雲於113年5月7日與原告簽署系爭要約書、系爭
07 承諾書，委託原告以1150萬元之價格向被告蕭文瑞、黎氏
08 江妮要約購買系爭房地，委託期間113年5月7日至同年月1
09 2日。

10 (四) 原告與被告范碧雲所訂系爭承諾書訂有違約處罰要件，於
11 被告范碧雲或其配偶、二親等內之親屬於賣方委託期間屆
12 滿後2個月就系爭房地與賣方成交時，被告范碧雲同意視
13 為受託人已完成居間仲介之義務，被告范碧雲仍應給付委
14 託承買價款2%為服務報酬。

15 (五) 被告蕭文瑞、黎氏江妮與被告范碧雲於113年6月8日，就
16 系爭房地成立買賣契約，買賣價金為1180萬元。被告蕭文
17 瑞、黎氏江妮並於113年7月10日以買賣為原因，將系爭房
18 地所有權移轉登記予被告范碧雲。

19 (六) 被告蕭文瑞、黎氏江妮並未攜回審閱系爭契約。

20 (七) 被告范碧雲並未攜回審閱系爭要約書、系爭承諾書。

21 四、本院得心證之理由

22 (一) 被告對於系爭契約、系爭要約書、系爭承諾書之內容已明
23 瞭知悉，其自願放棄契約審閱權並無違反消保法第11條之
24 1規定：

- 25 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
26 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以
27 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第
28 1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
29 該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行
30 業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複
31 雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11

01 條之1定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權
02 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條
03 款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營
04 者未提供合理「審閱期間」之法律效果（最高法院103年
05 度台上字第2038號判決意旨參照）。次按，企業經營者與
06 消費者訂立定型化契約，主張符合第11條之1規定之事實
07 者，就其事實負舉證責任。消費者保護法第17條之1亦有
08 明文。要言之，定型化契約審閱權之立法目的，既在確保
09 消費者於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款
10 之機會，則若綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見
11 消費者確已知悉定型化契約條款之內容，消費者如為節省
12 時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱
13 權，並非法所不許。

14 2、經查，所謂定型化契約，係指由締約當事人之一方預先擬
15 定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，則
16 本件系爭契約確為一定型化契約。惟本件原告並未以定型
17 化契約條款排除被告之審閱期間，而係被告蕭文瑞、黎氏
18 江妮於系爭契約審閱期間欄中所書「本人已知悉契約內
19 容，無需攜回審閱」等語下方簽名，而被告范碧雲於系爭
20 要約書審閱期間欄中所書「本人已充分瞭解本契約內容，
21 無須攜回審閱」等語下方簽名，則系爭契約、系爭要約書
22 排除審閱期間之約定應係個別磋商條款，屬被告基於其他
23 考量而自行選擇放棄審閱期間。無證據證明原告有妨礙被
24 告事先審閱契約之行為，被告已有充分了解契約條款之機
25 會，且於充分了解後同意與企業經營者訂定系爭契約、系
26 爭要約書，既法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於
27 私法自治及契約自由原則，自無不可，被告自不得於事後
28 再以違反審閱期間之規定為由，主張系爭契約無效。至被
29 告蕭文瑞雖抗辯其不諳法律、被告黎氏江妮辯稱其等為越
30 南移民，無法完全掌握中文文義云云，惟被告均為具備相
31 當智識及社會經驗之成年人，當知悉簽名前應確實審閱契

01 約內容，其等對於在契約簽名所生之法律效力，難以推諉
02 不知，且系爭約定非冗長或艱澀難懂，被告黎氏江妮、范
03 碧雲亦均取得我國國籍，具備中文基本能力，難認有何無
04 法理解上開約定之文義。

05 3、綜上，依系爭契約、系爭要約書、系爭承諾書之內容，堪
06 認被告蕭文瑞、黎氏江妮確已同意將系爭房地委託原告仲
07 介銷售，並同意依系爭契約支付服務報酬，被告范碧雲已
08 同意委託原告向被告蕭文瑞、黎氏江妮提出購買系爭房地
09 之要約，並同意依系爭承諾書支付服務報酬，且被告蕭文
10 瑞、黎氏江妮前於112年11月20日已與原告簽訂專任委託
11 銷售契約書，該契約書亦有手寫記載「本人已知悉契約內
12 容，無須攜回審閱」等語，經其等簽名在旁（本院卷第17
13 1頁），足見被告蕭文瑞、黎氏江妮具備房地銷售之經
14 驗，對於訂定委託銷售契約之流程、審閱權利及相關內容
15 均有相當之瞭解。又系爭要約書承買價款原載1120萬元，
16 嗣經手寫變更為1150萬元，並經被告范碧雲簽章在側，益
17 徵系爭要約書、系爭承諾書以手寫書寫之內容，係原告與
18 被告范碧雲磋商後始填載無訛，故尚難認原告有何違反審
19 閱期間相關規定之情事。

20 （二）系爭契約第8條第3項第4款、系爭承諾書違約條款之約定
21 並未違反消保法第12條規定，應屬有效：

22 1、按內政部所印製之契約書範本，僅係內政部針對部分類型
23 之契約而印製，作為社會大眾簽訂相同類型契約時之參
24 考，本無法律上之拘束力，契約當事人基於契約自由原
25 則，原可於不違反法律強制或禁止規定之範圍內，依雙方
26 合意自由決定契約之內容。是以，系爭契約、系爭承諾書
27 內容雖與內政部頒行之不動產委託銷售契約書範本不盡相
28 同，然該契約範本僅是內政部為因應消保法之施行，以行
29 政指導方式輔導相關企業經營者與消費者訂立雙方法律地
30 位平等之契約所使用之定型化契約範本，並無強制相關企
31 業經營者或消費者遵守之法律上效力，是雖企業經營者與

01 消費者所簽訂定型化契約與內政部所頒定型化契約書範本
02 不同，亦不能逕謂該定型化契約違反消保法之規定而有無
03 效之情形，究有無違反消保法規定，屬私法上之爭議，仍
04 應由法院就具體個案以判決認定之。次按定型化契約中之
05 條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化
06 契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、
07 違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任
08 意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義
09 務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消保法
10 第12條固定有明文。然定型化契約條款是否違反誠信原
11 則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、
12 全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契約
13 條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當
14 事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔
15 非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不
16 相當之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形
17 者。亦為消保法施行細則第13條、第14條所明定。從而，
18 定型化契約之條款是否違反誠信原則、平等互惠原則，對
19 消費者顯失公平而無效，須依個案為具體審查，非得僅因
20 定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違
21 反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效。

- 22 2、觀諸系爭契約第8條第3項第4款約定：「委託期間屆滿後
23 貳個月內，甲方（即被告蕭文瑞、黎氏江妮）與乙方（即
24 原告）曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交
25 時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付依第
26 五條第（1）項約定之服務報酬」等語，系爭承諾書違約
27 條款約定：「若買方（即被告范碧雲）或其配偶、二親等
28 內之親屬於賣方委託期間屆滿後二個月內，就上開房地與
29 賣方成交時，買方同意視為受託人（即原告）已完成居間
30 仲介之義務，買方仍應給付委託承買價款百分之貳為服務
31 報酬」等語（本院卷第20、23頁），可知系爭契約第8條

01 第3項第4款、系爭承諾書違約條款雖為原告預先擬定之契
02 約條款，屬定型化契約條款，其內容係就被告應負之義務
03 為約定，衡諸原告為不動產仲介業者，為媒介買賣雙方締
04 約機會，進而促成買賣契約之成立，自須投入相當之成
05 本，支出市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務及差
06 旅出勤等費用，此對照系爭契約第7條第3項之約定即明。
07 原告已投入相當之成本促成買賣雙方達於買賣契約之意思
08 表示合致，如被告有系爭契約第8條第3項第4款及系爭承
09 諾書違約條款所約定之違約情事，自將使原告蒙受損害，
10 是兩造約定於該違約情事發生時，仍視為受託人即原告已
11 完成仲介之義務，被告應給付原告違約金，對照原告因被
12 告違約所可能受有之損害而言，並無顯不相當或顯失公平
13 可言，足見兩造就因被告之違約行為所約定之罰則，並無
14 加重責任而有違反誠信原則及顯失公平之情形，被告抗辯
15 該約定為無效，無足可取。

16 (三) 原告得請求違約金之數額

- 17 1、探究系爭契約第8條第3項第4款、系爭承諾書違約條款之
18 訂立目的，乃為避免委託人或買方透過仲介業者得知潛在
19 交易對象，卻於委託期間屆滿後之一定期間繞過仲介業者
20 而與對方完成交易，以規避本應給付仲介業者服務報酬之
21 情事。又仲介業者不會將潛在交易對象之聯絡方式告知委
22 託人或買方，以避免發生雙方私下聯絡，故系爭契約第8
23 條第3項第4款所謂「乙方曾經介紹之客戶」，應解釋為原
24 告已將潛在交易對象存在之情事告知被告蕭文瑞、黎氏江
25 妮之情況，不限於已明白告知潛在交易對象之實際聯絡方
26 式。
- 27 2、原告主張其銷售業務劉上源於113年5月7日與被告范碧雲
28 簽立系爭承諾書、系爭要約書時，即將系爭房地之不動產
29 說明書（本院卷第27頁）一併交由被告范碧雲簽名，嗣於
30 同年月8日前往被告蕭文瑞、黎氏江妮住處議價，並將被
31 告范碧雲已簽名之不動產說明書交予被告蕭文瑞、黎氏江

01 妮簽名，被告蕭文瑞、黎氏江妮既已自原告提供之不動產
02 說明書得知潛在交易對象之姓名，嗣於113年6月8日與被
03 告范碧雲就系爭房地成立買賣契約，於113年7月10日辦畢
04 所有權移轉登記，足見被告係透過原告得知潛在交易對
05 象，並於系爭契約委託銷售期間屆滿後2個月內完成系爭
06 房地之買賣，已違反系爭契約第8條第3項第4款、系爭承
07 諾書違約條款之約定，原告自得依各該規定請求被告給付
08 違約金。

09 3、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
10 第252條定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過
11 高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，
12 但是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人
13 所受損害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第80
14 7號、79年台上字第1612號判決先例意旨參照）。經查，
15 系爭契約第8條第3項第4款、系爭承諾書違約條款之約
16 定，係在約定於委託銷售期限屆滿後2個月內，如有各該
17 條款所訂之違約情事，視為原告已完成仲介服務，被告仍
18 應給付服務報酬，系爭契約第8條第3項第4款、系爭承諾
19 書違約條款之用語雖為「給付約定之服務報酬」，惟兩造
20 約定給付之情況係可歸責於被告時，債務人不於適當時期
21 或不依適當方式履行債務時，即須支付，與系爭契約第5
22 條完成服務時得請求之報酬、系爭承諾書約定買方應於契
23 約成立時給付之服務報酬有所不同，經核應屬違約金之性
24 質。

25 4、本院審酌原告就系爭房地買賣進行帶看、聯繫買賣雙方、
26 進行價格磋商，已有相當勞力、時間、費用之付出等情，
27 本件交易若經原告仲介成功，得向被告蕭文瑞、黎氏江妮
28 收取成交總價4%，向被告范碧雲收取委託承買價款2%之
29 服務報酬，然原告並未進行買賣交易簽約、過戶、點交等
30 媒介居間繁瑣工作，亦減省勞力、時間成本，因此系爭契
31 約第8條第3項第4款以成交總價4%即472,000元（計算

01 式：1180萬元 $\times$ 4%=472,000元)之違約金約定，尚屬過
02 高，應酌減為25萬元為適當；系爭承諾書違約條款約定以
03 委託承買價款2%即23萬元(計算式：1150萬元 $\times$ 2%=23
04 萬元)之違約金約定，亦屬過高，應酌減為15萬元為適
05 當。據此，原告依系爭契約第8條第3項第4款之約定，得
06 向被告蕭文瑞、黎氏江妮請求給付之金額為25萬元，依系
07 爭承諾書違約條款之約定，得向被告范碧雲請求給付之金
08 額為15萬元。

09 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債
11 權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力(民法第22
12 9條第2項)；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
13 得請求依法定利率計算之遲延利息(同法第233條第1項前
14 段)；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
15 者，週年利率為百分之五(同法第203條)。本件原告行
16 使對被告之違約金債權，並未定有給付之期限，既經原告
17 提起本訴，而起訴狀繕本於113年9月19日送達被告蕭文
18 瑞、黎氏江妮(本院卷第65、69頁)，於113年9月20日送
19 達被告范碧雲(本院卷第73頁)，被告迄未給付，依上開
20 規定應負遲延責任。從而原告請求被告蕭文瑞、黎氏江妮
21 自起訴狀繕本送達翌日即113年9月20日起至清償日止，請
22 求被告范碧雲自起訴狀繕本送達翌日即113年9月21日起至
23 清償日止，均按週年利率5%計付之法定遲延利息，均無
24 不合，應予准許。

25 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第4款、系爭承諾書
26 違約條款之約定，請求被告給付如主文第一、二項所示之本
27 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應
28 予駁回。

29 六、本判決所命給付金額，未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
30 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告就此雖陳明願
31 供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動上開職

01 權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無再命原告提
02 供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。又被告陳明願
03 供擔保以代釋明，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定
04 相當之擔保金額准許之；至原告其餘假執行之聲請，因失所
05 附依，應予駁回。

06 七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
07 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
08 明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1
10 項。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
12 民事第四庭 法 官 陳昭仁

13 正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
17 書記官 李思儀