

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1520號

原告 高成不動產經紀有限公司

法定代理人 徐志誠

被告 曾姿榕

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣410,000元，及自民國111年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年2月18日委託原告就坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路0段000○0號14樓之建物（下稱系爭房地）進行銷售，兩造並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），後被告同意將系爭房地之出售價格變更為新臺幣（下同）8,200,000元，兩造因而簽訂契約內容變更合意書（下稱系爭變更合意書），且兩造約定將買賣契約成立生效時被告應負之報酬自成交總價之4%變更為3%，惟經原告尋得買方即訴外人李霽宸並與之簽訂不動產買賣斡旋契約書及收受定金，系爭房地之買賣契約經被告與李霽宸雙方價金與條件一致而成立後，被告竟拒不簽訂系爭房地之買賣契約而向原告表示不願出售系爭房地，則依系爭委託銷售契約第12條第1項第2款、第2項及變更合意書之約定，被告仍應給付成交總價3%之服務報酬及成交總價2%之違約金，爰依前揭約定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告410,000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

01 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：兩造簽訂系爭委託銷售契約前，原告未給予被告
03 3日之審閱期間，被告並非系爭房地之所有權人，且系爭委
04 託銷售契約、變更合意書有塗改，則兩造簽訂之系爭委託銷
05 售契約、變更合意書應屬無效，且原告並未告知已尋得買家
06 及系爭房地之買賣已成交等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或
09 公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定
10 有明文。經查：

11 1.原告主張兩造於111年2月18日簽訂系爭委託銷售契約，其後
12 並有簽訂系爭變更合意書等情，業據其提出系爭委託銷售契
13 約及系爭變更合意書為證（本院卷5-7、9頁），且被告對於
14 原告所提系爭委託銷售契約委託人簽章欄、立契約書人委託
15 人（甲方）簽章欄、委託人（甲方）簽章欄之「曾姿榕」簽
16 名，及系爭變更合意書委託人（甲方）簽章欄、成交總價上
17 方之「曾姿榕」簽名均為其所簽並不爭執（本院卷25頁
18 反）。

19 2.被告雖辯稱：系爭委託銷售契約及變更合意書有經塗改等
20 語。惟觀諸本件系爭委託銷售契約及變更合意書皆為一式二
21 份，由兩造各自持有1份，且經本院當庭勘驗比對2份系爭委
22 託銷售契約原本、2份系爭變更合意書原本，兩造所持有之
23 系爭委託銷售契約有關委託銷售價格及委託銷售期間之約定
24 雖有不同之記載，在被告所執系爭委託銷售契約上，委託銷
25 售價格9,200,000元有經手寫刪除更改為8,880,000元，委託
26 銷售期間至111年8月30日止有經手寫刪除更改為111年6月30
27 日，然更改部分均經原告法定代理人簽名，兩造所持有之系
28 爭變更合意書有關買賣契約成立生效時被告應給付原告報酬
29 之約定固有不同之記載，在原告所執系爭變更合意書上，被
30 告應給付原告成交總價4%之報酬有經手寫刪除更改為3%等
31 情，則原告所提系爭委託銷售契約及變更合意書，被告既不

01 爭執其上為其所簽名，依前揭規定已推定為真正，至被告所
02 執系爭委託銷售契約上之委託銷售價格及委託銷售期間雖經
03 手寫刪除更改而與原告所執者不同，然係經原告之法定代理
04 人在被告所執系爭委託銷售契約上簽名確認，堪認係兩造於
05 簽訂系爭委託銷售契約後，再就委託銷售價格及委託銷售期
06 間合意變更為被告所執系爭委託銷售契約上約定之內容，而
07 被告所執系爭變更合意書有關買賣契約成立生效時被告應給
08 付原告報酬之約定固與原告所執者不同，然係在原告所執系
09 爭變更合意書上，被告應給付成交總價4%之報酬予原告有經
10 手寫刪除更改為3%，此既屬減輕被告應給付之報酬成數，亦
11 堪認係兩造於簽訂系爭變更合意書後，再就被告應給付之報
12 酬成數合意變更為原告所執系爭變更合意書上約定之內容，
13 故被告前揭所辯，自無足取。

14 (二)按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，固為民法第
15 246條第1項前段所明定。惟此所謂「不能之給付」，係指以
16 自始客觀之不能給付為標的之契約而言，亦即依社會通常觀
17 念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。如僅係
18 主觀、暫時之不能給付，自難謂其契約為無效。如約定以將
19 來可取得之物為給付標的之契約，亦非法所禁止。買賣契約
20 為債權契約之一種，非以出賣人就買賣標的物享有所有權為
21 其成立要件。經查，被告雖抗辯其非系爭房地之所有權人，
22 從而兩造簽訂之系爭委託銷售契約及變更合意書應屬無效等
23 語，然被告雖非系爭房地之所有權人，依前揭規定及說明，
24 仍得委託原告並與原告簽訂委託銷售系爭房地之契約，進而
25 與有買受系爭房地意願之人簽訂出賣系爭房地之買賣契約，
26 蓋系爭委託銷售契約、買賣契約既均屬債權契約，其契約標
27 的的不以委託人或出賣人有所有權或處分權為限，從而被告
28 前揭所辯，並無理由。

29 (三)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
30 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
31 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規

01 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
02 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
03 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
04 公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有
05 明文。惟上開規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使
06 其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
07 會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已
08 達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未達規
09 定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行
10 為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同
11 意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審
12 閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法
13 自治及契約自由之原則，尚非不可，難謂消費者係於匆忙間
14 訂立契約而不知該契約之相關權利義務，其訂立之契約有失
15 公平之虞，消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為
16 由，主張契約條款因違反審閱期而排除契約條款之適用。經
17 查，系爭委託銷售契約固係原告預定用於同類契約條款而訂
18 定之契約，性質上屬於定型化契約，固有消費者保護法第11
19 條之1規定之適用，然系爭委託銷售契約第1張最上方聲明欄
20 即載明：「本契約及其附件於中華民國__年__月__日經委託
21 人攜回審閱__日。（契約審閱期間至少為3日）（違反前項
22 規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍
23 構成契約內容）」等語（本院卷5頁），被告亦在系爭委託
24 銷售契約該聲明欄內委託人簽章欄上簽名，顯見被告於簽約
25 時即已知悉其得主張3日之契約審閱權，卻仍簽名其上，參
26 以前述系爭委託銷售契約有經兩造約定於被告所執系爭委託
27 銷售契約上合意變更委託銷售價格及委託銷售期間，足認被
28 告已充分瞭解系爭委託銷售契約內容，並基於自主意識而同
29 意放棄契約之3日審閱權利，事後自不得再爭執原告未給予
30 合理審閱期間。準此，原告事後執消費者保護法審閱期間之
31 規定，主張對消費者顯失公平無效云云，自無足取。

(四)按系爭委託銷售契約約定委託銷售總價為9,200,000元（依被告所執系爭委託銷售契約，兩造合意變更為8,880,000元）、委託銷售期間自111年2月18日起至111年8月30日止（依被告所執系爭委託銷售契約，兩造合意變更為至111年6月30日止），系爭變更合意書則約定系爭委託銷售契約之總價自8,880,000元變更為8,200,000元，契約期間變更為自111年5月1日起至111年9月1日止。則原告主張已尋得買方李霽宸，並於111年6月16日與李霽宸簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭賣賣斡旋契約）、買方給付服務報酬承諾書，其中系爭買賣斡旋契約約定李霽宸願以8,200,000元為系爭房地之承購總價款，並已支付斡旋金300,000元予原告等情，既據其提出系爭賣賣斡旋契約、買方給付服務報酬承諾書及定金收據為證（本院卷8、33頁），堪認原告已依兩造間系爭委託銷售契約為被告居間仲介李霽宸以委託銷售契約之總價8,200,000元承購系爭房地，且被告於本院言詞辯論中亦已自認於111年7月1日已告知原告不賣系爭房地要終止系爭委託銷售契約（本院卷26頁），並有被告與原告法定代理人之配偶鄭筑予間之通訊軟體LINE訊息紀錄可佐（本院卷27-32、35-63頁），足見被告確有反悔不賣及片面終止系爭委託銷售契約之情，從而，依系爭委託銷售契約第5條約定：「買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方按成交總價款百分之四之服務報酬，（最高不得超過中央主管機關之規定）並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清。」等語、第12條第1項第2款約定：「甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者。」等語、第12條第2項則約定：「委託期間內，因可歸責一方之事由而片面終止委託契約關係者，應給付他方委託銷售價額百分之二之服務報酬以為違約金。」等語，系爭變更合意書則約定

變更買賣契約成立生效時，被告應給付成交總價3%之報酬予原告，故本件原告主張依系爭委託銷售契約第12條第1項第2款、第2項及變更合意書之約定，被告反悔不賣仍視為原告已完成仲介義務，應給付成交總價3%即246,000元（計算式：成交總價8,200,000元 $\times$ 3%=246,000元）之服務報酬，因被告反悔不賣而可歸責於被告片面終止系爭委託銷售契約，應給付銷售價額2%即164,000元（計算式：成交總價8,200,000元 $\times$ 2%=164,000元）之違約金，即屬有據。至被告另辯稱：原告並未告知已尋得買家及系爭房地之買賣已成交等語，則與前揭通訊軟體LINE訊息紀錄未符，尚難憑採。

(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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件服務報酬債務、違約金債務均係以支付金錢為標的，為無確定期限之給付，亦未約定利率，既經原告起訴而送達起訴狀，惟被告迄未給付，被告應自起訴狀送達時起，負遲延責任，從而原告自得請求被告給付前述服務報酬債務、違約金債務依法定利率5%計算之遲延利息，而本件起訴狀繕本於111年8月18日送達被告（本院卷12頁），則依上開規定及說明，原告就請求被告給付前述服務報酬及違約金合計410,000元自起訴狀繕本送達翌日即111年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第12條第1項第2款、第2項及變更合意書之約定，請求被告給付原告410,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為
02 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依
03 職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保而聲請宣告假執行，
04 僅為促請本院依職權宣告，附此敘明。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附
07 此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
10 桃園簡易庭 法 官 陳柏嘉

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 111 年 11 月 25 日
17 書記官 石曉芸