

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第548號

原告 三太不動產開發有限公司

法定代理人 翁偉賢

訴訟代理人 蔡菘萍律師

被告 林天佑

訴訟代理人 王琮鈞律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國112年2月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬陸仟壹佰陸拾捌元，及自民國一
一一年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸萬玖仟元供擔保後，得假執行。
但被告如以新臺幣貳拾萬陸仟壹佰陸拾捌元為原告預供擔保，得
免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮
應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加
無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民
事訴訟法第255條第1項第3款、第2項分別定有明文。原告起
訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）824,672元，及
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。嗣於民國111年12月28日具狀減縮訴之聲明，請求
被告應給付824,672元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償
日止，按年息百分之五計算之利息，為聲明之減縮，而被告

並無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，應屬合法，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造前於111年3月15日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託期間自111年3月15日至111年4月14日（嗣後委託期間延長至111年7月31日），被告將其所有坐落雲林縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭3筆土地），以建地每坪68,000元、道路用地每坪1萬元之價格委託原告銷售。嗣後，原告於111年4月7日覓得訴外人張惠昌及張浩哲願以上開買賣條件購買系爭3筆土地，原告將已覓得買方之訊息告知被告後，被告竟反悔拒絕出售系爭3筆土地，原告於111年5月19日寄發存證信函催告被告於111年6月5日出面履行合約，然被告置之不理，原告迫於無奈始提出本件訴訟。

(二)兩造簽訂之系爭契約第9條第1項約定：「買賣成交時，甲方（賣方）同意給付乙方成交價百分之肆仲介服務報酬…」、第10條第2項約定：「若買方同意本契約出售條件及出價已達委託價格，買賣契約視為有效成立…。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已支付之定金，並按約定報酬即成交價百分之肆給付乙方，作為違約金。」原告於兩造簽訂系爭契約後，於111年4月7日已覓得訴外人張惠昌及張浩哲願以被告之買賣條件購買系爭3筆土地，原告將此締約機會回報被告，表示已覓得買方願以委託之出售條件購買系爭3筆土地，依系爭契約第10條第2項前段約定，買賣契約已視為有效成立。詎被告嗣後反悔不願以相同買賣條件出售系爭3筆土地，經原告以存證信函催告後仍拒不出面簽訂買賣契約，準此，原告依民法第565條、第568條第1項及系爭契約第10條第2項約定，自得請求被告給付按成交總價之百分之肆計算之仲介服務報酬824,672元。

(三)系爭契約第7條約定：「乙方如在委託期間內依甲方委託條

01 件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙
02 方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理
03 由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三日
04 內，一次付清成交價百分之肆予乙方作為違約金，若因而導
05 致買方受有損害時，甲方亦應負損害賠償之責。」本件被告
06 於原告報告已覓得願以被告委託之買賣條件之買方後，被告
07 始變更其買賣條件，反悔拒絕依原買賣條件出售。依系爭契
08 約第7條約定，被告於委託原告銷售期間有不賣或中途違約
09 之情事，被告應給付原告成交價百分之肆之違約金824,672
10 元。

11 (四)系爭契約第5條約定：「甲方同意自本契約簽訂後，不得自
12 行將委託買賣標的物出售、出租或另行委託第三者仲介或片
13 面終止本契約，如違反規定，甲方願按委託銷售總價百分之
14 肆賠償乙方作為違約金。」被告自承於原告通知被告覓得買
15 方前，已向原告表示終止專任委託銷售契約等語，依系爭契
16 約第5條約定，顯見被告片面終止系爭契約。準此，原告自
17 得依系爭契約第5條約定按銷售總價額之百分之4請求被告給
18 付違約金。本件實際上且本件係原告積極覓得買方願以被告
19 委託價格承購後，被告始坐地起價拒絕出售系爭3筆土地，
20 並片面終止系爭契約，並無違約金酌減之事由存在，故本件
21 並無違約金酌減之問題。

22 (五)被告已有合理期間充分審閱系爭契約之內容，不得再主張原
23 告未給予審閱期間而認系爭契約之條款無效。系爭契約第1
24 頁之聲明欄位已載明：「立委託書人您在簽訂本契約書前，
25 得要求將本契約書之空白影本攜回審閱三日以上。（若您尚
26 未行使此項契約審議權，而現在欲行使時，請勿簽署本契
27 約；契約審閱期至少三日）若您已行使前條契約審閱權或已
28 充分了解本契約書之內容，無需另行攜回審閱時，請進入簽
29 署本契約。」等語，且已經被告簽名確認，被告於簽訂系爭
30 契約前原得行使契約審閱權，且系爭契約亦告知如放棄審閱
31 權者，則可直接簽署本契約，被告已於該權利告知聲明後簽

01 名確認，顯見被告係放棄行使其審閱權，自不得再行主張原
02 告未給予合理審閱期間而主張契約條款無效。被告辯稱：系
03 爭契約第10條第2項前段規定屬定型化契約，原告於締約前
04 未給予被告合理審閱期間，其得主張該規定無效云云，顯不
05 足採。兩造於111年3月15日簽訂系爭契約，被告將系爭契約
06 帶回後，兩造另於111年4月7日簽訂內容變更合意書，變更
07 買賣價金、土地增值稅由賣方負擔、賣方需負擔整地及鑑界
08 費用與服務費為4%等交易條件，及至原告於111年4月11日通
09 知已有買受人願意以被告委託出售系爭3筆土地之價格應買
10 前，被告均未曾向原告表示其未經審閱系爭契約而主張契約
11 條款無效情事，顯見原告已給予被告合理之審閱期間，於經
12 過相當合理之期間後，被告未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦
13 未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款不公平，則應認
14 契約審閱期之瑕疵已經補正。被告倘於事後再以違反審閱期
15 為由而排除契約條款之適用，其行使權利應有違反誠信原
16 則，並有害於交易安全秩序，不應准許。

17 (六)系爭契約並無顯失公平之情事。兩造於系爭契約就買賣契約
18 之價金、標的、土地增值稅、整地及鑑界費用均已達成協
19 議，原告依上開條件覓得同意接受此買賣條件之買受人，就
20 買賣系爭3筆土地之要素已確定。被告於得知原告已覓得接
21 受其買賣條件之買家並向被告報告事情始末後，被告始坐地
22 起價，要求將委託銷售土地價格變更為每坪88,000元，斯時
23 並無其他買家提出每坪88,000元之買賣要約，實則並無被告
24 所述有擇優選擇委託條件及交易對象之可能。被告辯稱：系
25 爭契約第10條第2項前段約定有顯失公平，剝奪原告決定是
26 否成立契約之機會，亦影響其擇優選擇委託條件及交易對象
27 之自由云云，並非事實。況被告於委託原告銷售系爭3筆土
28 地之前，曾以每坪68,000元之價格委託其他仲介銷售系爭3
29 筆土地，經委託2年以上，均未有買受人願意以此價格應
30 買，直至原告努力覓得買受人後，被告突然反悔拒絕與買受
31 人簽訂買賣契約。是本件交易過程對被告並無任何顯失公平

之情事，而反係被告無正當理由反悔不賣系爭3筆土地，本件自無消費者保護法（下稱消保法）第12條規定之適用。

(七)被告於原告向其報告有買受人願意以被告委託價格買受系爭3筆土地前，被告未曾向原告表示終止專任委託行為。被告辯稱：於原告覓得買方之前，原告已終止專任委託契約等語，與事實不符。

(八)被告辯稱：依系爭契約第4條第5項約定，原告應將買方之「要約書」於24小時內交付賣方云云，惟查該條所稱之要約書係指載明購買不動產之意思表示，由不動產經紀業者向賣方提出承購價款、付款條件或其他要約條件之書面，而買方不預先交付一定金錢予不動產經紀業者，目的用以與賣方斡旋之使用，然本件買受人並非提出要約書，而係直接同意以被告委託之出售條件購買系爭土地，並無斡旋之必要，被告顯係誤解此要約書之意義，本件原告自無於取得要約書後24小時內需通知被告之義務，並此敘明。被告辯稱：原告未於111年4月7日買方簽訂不動產買賣意願書之24小時內告知被告，且於買方尚未決定購買前即要求買方簽訂不動產購買意願書，構成不正行為促成條件成就云云，惟查本件買方並非使用「要約書」之方式，自無原告需於24小時內通知被告之義務，且本件買方確實有購買意願，且已簽署不動產買賣意願書及開立票面金額合計110萬元之支票，益徵買方確有購買系爭土地之意願。

(九)被告辯稱：原告於簽約時未提供附近土地實價登錄行情云云，惟依證人湯蘋萍所述於簽約前已提供系爭3筆土地之實價登錄資料予被告查看，且被告過往委託其他仲介出售系爭3筆土地之價格亦係以每坪68,000元之價格，本件亦採相同價格委託出售，並無低於市價之情事等語。

(十)本件原告已達成被告之委託條件，且亦無以不正方法使條件成就之情事。被告辯稱：系爭3筆土地之購買總價及付款方式仍未特定而未達委託價格云云，然系爭3筆土地之地號、面積及權利範圍於本件委託時均已特定，其銷售總價金為2

0,617,495元。至付款方式並非買賣契約之必要之點，且於系爭契約第3條第(一)項亦有約定各期款項所應支付數額為若干及辦理貸款之相關約定，非如被告所述並無約定。

並聲明：(一)被告應給付原告824,672元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告與訴外人張惠昌、張浩哲並未訂立不動產買賣契約，原告系爭契約第10條第2項買賣契約視為有效成立之條款，主張已經媒介成立買賣契約。惟查，兩造所簽訂之系爭契約第10條第2項前段條款屬定型化契約，因訂約前未予被告合理審閱期間，依消保法第11條之1第1項、第3項之規定，該條款不構成契約之內容。本件原告係依公司法成立之營利事業法人，原告提供被告居間仲介系爭土地出售之服務，屬消保法所謂之企業經營者。原告與被告簽訂系爭契約，由原告提供被告仲介服務，被告則依約直接接受原告提供該項服務，而原告所提供之仲介服務，被告無從轉售他人營利，顯係以直接接受仲介服務為最終目的，應成立消費關係，被告自為消保法所定之消費者至明。本件原告於111年3月15日與被告簽立系爭契約，然簽約前原告並未交付空白契約相關文件給被告審閱，則依消保法第11條之1第1項及第3項之規定，該定型化契約條款不構成契約之內容，即使事後雙方簽有契約內容變更合意書亦同。本件原告於兩造簽約前，未給予被告即消費者合理之審閱期間，故原告無從依系爭契約第10條第2項約定主張買賣契約視為成立。

(二)倘系爭契約第10條第2項構成契約內容，該條款亦違反消保法第12條第1項之規定，而為無效。按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，消保法第12條定有明文。細繹專任委託銷售契約第10條第2項條款「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，買賣契約視為有效成立，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金（賣方簽章_____）通知買方成交、並代為保管定金，前開事項未經甲方同意授權乙方代為收受買方支付之訂金者，視為不授權。」之內容，倘原告覓得買方出價達委託價格，不待被告承諾，契約即視為成立，此等契約條款顯然壓縮被告是否與原告報告之訂定對象締約自由，即原告僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約的意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人利益之立法意旨。基此，系爭契約第10條第2項之約定，排除民法第568條第1項媒介契約成立始得請求報酬之規定，與居間契約之立法意旨矛盾，而違反消保法第12條第2項第2款規定，應屬無效。

(三)被告在原告通知覓得買方之前，已向原告表示終止專任委託銷售契約。按系爭契約第4條第5項約定，買方簽立「要約書」時，乙方（即原告）應於24小時內將要約書交付甲方（即被告），不得隱匿或扣留。證人許又云雖證稱：於4月7日張惠昌等人簽立不動產買賣意願書後，隔日即4月8日早上，即以電話通知被告等語，惟依電話通聯記錄顯示，證人許又云並未有與被告有電話聯繫的紀錄，另證人湯蘋萍證述：買方在111年4月7日表示購買意願以後，先花一些時間研究建築線問題，故4月8日買方尚未確定建築線問題，許又云在當時尚未通知被告等語，顯見原告並未於24小時內將要約書交付被告。

(四)系爭契約並未就專任委託銷售契約之終止為約定，按民法第549條第1項，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。蓋委任以信賴關係為前提，信賴關係既失，不宜勉強委任關係存在。條文既稱隨時終止，則不問性質上為有償或無償、定期或不定期委任，均不須具備任何理由而終止之。111年4月

01 7日訴外人張惠昌、張浩哲簽立不動產買賣意願書後，因尚
02 有建築線問題需釐清，故原告並未將張惠昌、張浩哲有買賣
03 意願之意思通知被告，被告於111年4月11日上午9時33分，
04 先以手機撥打電話給湯蘋萍，表示要調高價格，原告拒絕，
05 被告認原告在簽約時未據實提供附近實價登錄行情，供其作
06 為定價之參考，逕以被告2年前委託之價格為出售，已失信
07 於被告，又原告無理由拒絕被告更改售價，兩造信賴關係已
08 失，依民法第549條第1項規定，被告向原告主張終止系爭契
09 約為有理由。

10 (五)按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
11 為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及
12 價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，
13 尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金
14 之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程
15 中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例
16 如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均
17 未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必
18 要之點已有互相同意。且不動產之買賣，除標的物及其價
19 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、
20 費用及違約等重要事項。被告與張惠昌、張浩哲對於不動產
21 交付時間、所有權移轉登記時期、價金給付等必要之點尚未
22 約定，自難認買賣契約已成立，本件原告未媒介被告與訴外
23 人張惠昌、張浩哲簽立買賣契約，自無由依民法第568條第1
24 項之規定，請求給付報酬。

25 (六)原告主張依系爭契約第5條、第7條、第9條、第10條第2項及
26 民法第568條之規定請求被告給付居間報酬，惟系爭契約第5
27 條、第7條並非請求給付居間報酬之基礎，原告據以主張居
28 間報酬，顯無理由。

29 (七)被告委託原告銷售之系爭土地鄰近土地實價登錄資料，每坪
30 單價已達8.8萬以上，原告於簽立系爭契約前，未提供近三
31 月之交易行情予被告作為訂定售價之參考，然原告負有善良

01 管理人之注意義務，在契約上及交易習慣上就交易行情負有
02 告知義務，原告卻隱藏該事實未告知，已構成詐欺，被告依
03 民法第92條規定，撤銷受詐欺之意思表示，從而系爭契約依
04 民法第114條之規定，視為自始無效。

05 (八)系爭契約第10條第2項約定「若買方同意本契約之出售條件
06 及出價已達委託價格」，本件兩造所簽訂之系爭契約並未約
07 定總價，僅以「建地陸萬捌仟元/坪；道路壹萬元/坪」表
08 示，而觀之坐落雲林縣○○鄉○○段0000○0000○0000地號
09 土地登記謄本，其中南安段1292、1410地號土地，被告僅有
10 應有部分二分之一之所有權，無從認定實際坪數。是系爭契
11 約對於不動產出售條件及委託總價，並未有明確之約定，則
12 本件購買總價及付款方式仍未特定，原告尚未本於其善良管
13 理人之注意義務，達成委託條件。

14 (九)按民法第101條第2項規定，因條件成就而受利益之當事人，
15 以不正行為促其條件成就，視為條件不成就。原告在訴外人
16 張惠昌、張浩哲尚未確立建築線，尚未決定購買之前，即令
17 張惠昌、張浩哲簽立不動產買賣意願書，因而原告遲未於買
18 方簽立不動產買賣意願書的24小時內，將該事實通知被告，
19 原告在買方尚未決定購買前，即令買方簽立不動產買賣意願
20 書，有以不正行為促其條件成就，應視為條件不成就，即視
21 為張惠昌、張浩哲所簽立之不動產買賣意願書不存在。

22 (十)系爭契約第9條關於服務報酬約定「買賣成交時」，原告方
23 能請求給付報酬，而原告主張買賣契約成立時點在111年4月
24 11日買方跟原告確定以這個價格購買系爭三筆土地，並由原
25 告受僱人通知被告時，依系爭契約第10條第2項視為成立買
26 賣契約。然查，依證人湯蘋萍所為證述，111年4月11日買方
27 是否已經確定建築線，尚有可疑。其次，原告稱買方確定以
28 這個價格購買系爭三筆土地，然委託銷售總價僅訂「建地陸
29 萬捌仟元/坪；道路壹萬元/坪」，三筆土地中之1292地號、
30 1410地號土地，被告只有二分之一應有部分，如何計算實際
31 坪數，進而計算銷售總價？由此顯見委託條件未明確，原告

01 自無從媒介成立買賣契約。再者，原告依據系爭契約第10條
02 第2項之定型化契約條款，違反消保法第12條第1項之約定，
03 而為無效。末按，系爭契約第9條第2項之約定之反面解釋，
04 若可歸責於乙方事由，致買賣契約無效、被撤銷或解除時，
05 甲方得拒絕給付仲介服務報酬。本件原告於買方尚未決定購
06 買不動產前，即令買方簽立不動產買賣意願書，以不正行為
07 促成條件成就，屬可歸責於原告之事由，被告自得以第9條
08 第2項約定之反面解釋，拒絕給付仲介報酬。綜上，本件原
09 告並未媒介買賣成交，原告依系爭契約第9條第1項之約定，
10 請求給付報酬，並無理由。

11 (二)原告另依系爭契約第5條、第7條約定，請求銷售總價4%之
12 違約金，為無理由。按系爭契約第5條約定屬於定型化契約
13 條款，而原告未給予被告合理審閱期間，依據消保法第11條
14 之1第1項及第3項規定，該條款不構成契約之內容。其次，
15 系爭契約第5條約定，不論有無可歸責乙方（即原告）之事
16 由，僅以有該條所定之情形，甲方即應賠償違約金，有免除
17 或減輕預定契約條款之當事人之責任及加重他方當事人責任
18 之情形，依民法第247條之1規定，該條款應屬無效。退步言
19 之，倘認系爭契約第5條約定構成契約之內容，且未因顯失
20 公平而無效，原告依該條約定請求給付違約金，自應就被告
21 有該條違約情形，負舉證責任。再者，倘原告得依系爭契約
22 第5條約定請求違約金，其違約金係以委託銷售總價4%，然
23 系爭契約對於委託銷售總價僅約定「建地陸萬捌仟元/坪；
24 道路壹萬元/坪」，並未對委託銷售總價為約定，兩造以銷
25 售總額作為違約金數額，但對於銷售總額雙方並未有明確約
26 定，顯見兩造對於違約金之數額，亦未達成合意，該違約金
27 契約應不成立，是原告無由請求違約金。退萬步言，倘認被
28 告應給付違約金，按民法第252條規定，約定之違約金額過
29 高者，法院得減至相當之數額。本件原告並未媒介被告與訴
30 外人張惠昌、張浩哲簽立買賣契約，無庸協助簽訂書面契
31 約、保管價金、協助點交不動產等服務，亦得減省部分人

01 事、勞務費用等一切情狀，原告主張4%違約金過高，應酌減
02 至0.1%，較為適當。

03 (三)原告依系爭契約第7條約定請求給付成交價4%之違約金，為
04 無理由。系爭契約第7條約定屬於定型化契約條款，而原告
05 未給予被告合理審閱期間，依據消保法第11條之1第1項及第
06 3項規定，該條款不構成契約之內容。且該條款之內容，事
07 實上限制了賣方本應享有對於買賣契約之締約自由，該條款
08 之約定顯有悖於居間法律規範就當事人間權利義務之分配，
09 違反誠實信用原則，對消費者顯失公平，依消保法第12條之
10 規定，應認無效。退步言之，倘認系爭契約第7條約定構成
11 契約內容，且未顯失公平而無效，原告未依該契約條款，覓
12 得買方成立買賣契約，且就南安段1292、1410地號土地，被
13 告僅有二分之一應有部分，按民法第819條第2項規定，共有
14 物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意，是
15 就系爭買賣標的之面積尚須測量、分割後才能具體，則在委
16 託總價約定「建地陸萬捌仟元/坪；道路壹萬元/坪」，在欠
17 缺出賣總面積的情況下，根本不可能確定購買總價及付款方
18 式之委託條件，則本件購買總價及付款方式仍尚未特定，難
19 認原告已達成委託條件，原告既未完成委託條件，被告自無
20 反悔不賣之違約情事，原告請求成交價4%之違約金，即無
21 理由。再退步言，倘原告得依該第7條約定請求成交價4%之
22 違約金，然就成交價僅約定「建地陸萬捌仟元/坪；道路壹
23 萬元/坪」，然查南安段1292、1410地號土地，被告僅有二
24 分之一應有部分，無從計算實際坪數為何，兩造既未明確約
25 定成交總價，而違約金之性質屬於從契約，兩造既以銷售總
26 額作為違約金數額，然對於銷售總額雙方並未有明確約定，
27 從而對於違約金之數額，亦未達成合意，該違約金契約應不
28 成立，原告無由依該約定請求違約金。退萬步言，倘認被告
29 應給付違約金，按民法第252條規定，約定之違約金額過高
30 者，法院得減至相當之數額。查原告未媒介被告與第三人簽
31 立買賣契約，無庸協助兩造簽立書面契約、保管價金、協助

點交不動產等服務，亦得減省部分人事、勞務費用等一切情狀，且原告於簽約前隱匿三個月之成交行情、未於24小時內將買方簽立之不動產買賣意願書轉交被告等情，其主張4%違約金過高，應酌減至0.1%，較為適當等語，資為抗辯。

並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被告於111年3月15日與原告簽訂系爭契約，委託原告出售系爭3筆土地，委託銷售總價為：建地每坪68,000元，道路依公告現值計價，委託期間自111年3月15日起至111年4月14日止；嗣後兩造於111年4月7日另簽訂「契約內容變更合意書」，約定委託期限變更至111年7月31日止，委託總價變更為建地每坪68,000元，道路每坪1萬元，土地增值稅由賣方負擔，賣方負責整地及鑑界，服務費4%。

(二)原告覓得訴外人張惠昌、張浩哲願以建地每坪68,000元，道路每坪1萬元之價格購買系爭3筆土地，張惠昌、張浩哲於111年4月7日簽訂「不動產買賣意願書」予原告，並簽發票面金額分別為100萬元、10萬元之支票2紙為幹旋金交予原告。

(三)原告於111年4月11日通知被告，原告已覓得買方願以建地每坪68,000元，道路每坪1萬元之價格購買系爭3筆土地。

(四)被告於111年4月11日以電話向原告表示要終止專任委託銷售契約。

四、得心證之理由：

本件之爭點在於(一)被告委託原告銷售系爭3筆土地，是否因買方同意出售條件及出價已達委託價格，買賣契約視為有效成立？原告依系爭契約第10條第2項、第9條約定，請求被告給付仲介服務報酬824,672元，有無理由？(二)原告依系爭契約第7條約定，主張原告已覓得買方成交，被告藉故不賣，請求被告給付成交價百分之4之違約金，有無理由？(三)被告是否有片面終止系爭契約之行為？原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付委託銷售總價百分之4之違約金，有無理

01 由？

02 (一)原告主張被告於111年3月15日與原告簽訂系爭契約，委託原
03 告出售系爭3筆土地，委託銷售總價為：建地每坪68,000
04 元，道路依公告現值計價，委託期間自111年3月15日起至11
05 1年4月14日止；嗣後兩造於111年4月7日另簽訂「契約內容
06 變更合意書」，約定委託期限變更至111年7月31日止，委託
07 總價變更為建地每坪68,000元，道路每坪1萬元，土地增值
08 稅由賣方負擔，賣方負責整地及鑑界，服務費4%，有專任
09 委託銷售契約書、契約內容變更合意書各1份在卷可稽，為
10 被告所不爭執，自堪信為真正。

11 (二)原告另主張：原告嗣覓得訴外人張惠昌、張浩哲願以建地每
12 坪68,000元，道路每坪1萬元之價格購買系爭3筆土地，張惠
13 昌、張浩哲於111年4月7日簽訂「不動產買賣意願書」予原
14 告，並簽發票面金額分別為100萬元、10萬元之支票2紙為幹
15 旋金交予原告，原告嗣於111年4月11日通知被告已覓得買方
16 願以建地每坪68,000元，道路每坪1萬元之價格購買系爭3筆
17 土地，詎被告於111年4月11日以電話向原告表示要終止系爭
18 契約等語，為被告所否認，並以：原告未於24小時內通知被
19 告，且被告已於原告通知被告覓得買受人前向原告表示終止
20 系爭契約等語置辯。經查：

21 1.原告於兩造簽訂系爭契約後，覓得訴外人張惠昌、張浩哲願
22 以建地每坪68,000元，道路每坪1萬元之價格購買系爭3筆土
23 地，張惠昌、張浩哲於111年4月7日簽訂「不動產買賣意願
24 書」予原告，並簽發票面金額分別為100萬元、10萬元之支
25 票2紙為幹旋金交予原告，業據原告提出不動產買賣意願書
26 影本及支票影本2紙為證，堪信原告主張其已覓得買受人張
27 惠昌、張浩哲願以被告委託銷售之買賣條件購買系爭3筆土
28 地乙節，尚非無稽。

29 2.證人湯蘋萍即原告所屬仲介人員到庭證稱：「買方有說他要
30 去釐清建築線的問題，所以買方在111年4月7日表示購買意
31 願以後，先花了一些時間研究建築線的問題，買方在4月11

01 日確定要購買系爭土地，所以原告在4月11日時通知被告，
02 有買方願意以被告所委託銷售的價格購買系爭土地」、
03 「（問：你在有買方有購買意願以後，在何時有用何電話聯
04 絡被告？）111年4月11日早上10時13分，以公司電話000000
05 0，撥打被告市內電話00-00000000，另外在111年4月11日上
06 午9時33分，我有用我的手機0000-000000撥打被告手機0000
07 -000000兩通。後來被告同天早上9時35分以手機0000-00000
08 0撥打我的手機0000-000000，被告在電話中表示要用口頭變
09 更銷售價格為每坪88,000元出售」等語（見本院卷第66、67
10 頁），而證人湯蘋萍所有門號0000-000000號手機於111年4
11 月11日9時33分及35分確有與被告所有門號0000-000000號手
12 機通話之記錄，另被告所有市內電話00-00000000於111年4
13 月11日上午10時13分確有與00-00000000通話之記錄，有電話
14 通聯紀錄在卷可佐，而證人湯蘋萍當時係受僱原告擔任仲介
15 人員，與兩造並無特殊親誼關係，證人湯蘋萍就其親自見聞
16 之事實到庭作證，其所為證述應堪採信，是由證人湯蘋萍之
17 證詞，堪認原告於111年4月11日確有以電話告知被告已覓得
18 買受人有意願購買系爭3筆土地之事實。

19 3.證人林劉美蘭即被告配偶到庭證稱：伊在111年4月11日有以
20 電話向證人湯蘋萍表示要調高銷售價格為每坪88,000元，湯
21 蘋萍把電話轉給許又云，許又云說不可以，後來伊和被告討
22 論以後，打電話給許又云，向許又云表示要終止專任委託銷
23 售契約等語（見本院卷第71頁），為原告所不爭執，顯見被
24 告原本有意調高系爭3筆土地銷售價格為每坪88,000元，然
25 因原告不同意，被告旋即表示要終止系爭契約。由此足徵被
26 告確有片面終止契約之情事。至被告究係於原告告知被告已
27 覓得買受人欲買受系爭3筆土地前或之後為終止契約之意思
28 表示，對於被告確係片面終止契約之事實並無影響。

29 4.系爭契約第4條第5款固約定：如買方簽訂「要約書」時，乙
30 方應於24小時內將要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留等語，
31 固有系爭契約在卷可稽。然訴外人張惠昌、張浩哲係簽立

「不動產買賣意願書」，並非要約書，而係斡旋金契約，此由不動產買賣意願書上之張惠昌、張浩哲所勾選之欄位即可明瞭，準此，原告雖未於24小時內通知被告覓得買受人，亦無違反契約約定，應堪認定。

(三)系爭契約是否因未給予合理審閱期間而無效？

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。企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容。消保法第11條之1第1項、第2項、第3項、第13條第1項前段定有明文。企業經營者依消保法第11條之1規定，於與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，並應依同法第13條第1項前段規定，向消費者明示定型化契約條款之內容。前者係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會；後者則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務（最高法院106年度台上字第2097號判決意旨參照）。消保法上開規範立法意旨，係為保護消費者了解全部契約條款內容的權利，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，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。然上述規定均係為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，倘消費者於訂約當時對於契約條款內容業已明瞭知悉，並自願放棄其審閱期間之權利，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘消費者已有充分了解契約條款之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄審閱期間，法律並無

01 禁止消費者拋棄此部分權利之限制，基於私法自治及契約自
02 由之原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影
03 響。

04 2.查系爭契約聲明欄載明：「立委託書人您在簽訂本契約書
05 前，得要求將本契約書之空白影本攜回審閱三日以上。（若
06 您尚未行使此項契約審議權，而現在欲行使時，請勿簽署本
07 契約；契約審閱期至少三日）若您已行使前條契約審閱權或
08 已充分了解本契約書之內容，無需另行攜回審閱時，請進入
09 簽署本契約」等語，而被告已於該條款下方簽名（見本院斗
10 六簡易庭111年度六簡調字第243號民事卷第4頁），且兩造
11 簽訂系爭契約後，嗣後於111年4月7日另簽訂「契約內容變
12 更合意書」，約定委託期限變更至111年7月31日止，委託總
13 價變更為建地每坪68,000元，道路每坪1萬元，土地增值稅
14 由賣方負擔，賣方負責整地及鑑界，服務費4%等語，被告
15 於委託銷售期間並未爭執系爭契約內容，足認被告簽訂系爭
16 契約時已充分了解本契約書之內容。而被告高中畢業，退休
17 前再愛地雅公司擔任副理，已經證人林劉美蘭到庭證述明
18 確，足認被告之智識、經驗顯然足夠應付系爭3筆土地買賣
19 事務，且系爭契約內容僅3頁篇幅，文字亦非艱澀難懂，被
20 告應無閱讀、理解之困難，堪認被告係就系爭契約內容約款
21 已有相當程度了解，始會同意在契約審閱之聲明欄簽名。準
22 此，尚難認原告有違反消保法審閱期間規定，系爭契約效力
23 自不受影響，被告辯稱：系爭契約違反消保法審閱期間規定
24 而無效云云，洵不足採。

25 (四)系爭契約第10條第2項約定是否因違反消保法規定而為無
26 效？

27 1.消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
28 者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷
29 商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業
30 經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條
31 款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之

01 用，所提出預先擬定之契約條款，消保法第2條第1款、第2
02 款、第3款、第7款定有明文。本件原告與被告簽訂系爭契約
03 及契約內容變更合意書，約定由原告為被告銷售系爭3筆土
04 地，倘系爭3筆土地經原告居間仲介售出後，被告應給付原
05 告仲介服務報酬等情，為兩造所不爭執，是兩造間之系爭契
06 約屬消費關係，系爭契約條款之約定，屬消保法第2條第7款
07 之定型化契約條款，應堪確定。

08 2.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
09 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
10 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予
11 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
12 或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保
13 法第12條定有明文。次按，稱居間者，謂當事人約定，一方
14 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
15 約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
16 報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。兩造間
17 之契約約定「委託銷售」、「仲介服務報酬」、「委託銷售
18 期間」等文字，顯見系爭契約為居間契約。

19 3.系爭契約第9條第1項約定：「買賣成交時，甲方（賣方）同
20 意給付乙方成交價百分之肆仲介服務報酬」；第10條第2項
21 約定：「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價
22 格，買賣契約視為有效成立，甲方（即被告）同意授權乙方
23 （即原告）無須再行通知即得全權代理收受定金（賣方簽章
24 ____）通知買方成交、並代為保管定金，前開事項未經甲方同
25 意授權乙方代為收受買方支付之定金者，視為不授權。甲方
26 應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產
27 買賣契約書，於簽約時將定金交付甲方，該定金即轉買賣價
28 款之一部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約
29 者，甲方應加倍返還買方已支付之定金，並按約定報酬即成
30 交價百分之肆給付乙方，作為違約金。如因可歸責於買方之
31 事由致無法完成簽約時，甲方得沒收買方已支付之定金，甲

01 方並同意支付該沒收定金50%予乙方（但不得逾約定之服務
02 報酬），乙方不得再請求其他費用。」有系爭契約在卷可
03 佐。上開約定，以買方同意系爭契約之出售條件及出價達到
04 委託價格時，擬制買賣雙方之買賣契約成立，賣方因簽訂系
05 爭約而喪失是否要成立買賣契約之締約自由，原告僅以委託
06 條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約之意思，顯
07 已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居
08 間契約謀求被告利益之立法意旨。準此，系爭契約第10條第
09 2項約定，排除民法第568條第1項之規定（成立始得請求報
10 酬），與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2
11 項第2款規定，至為明顯。綜上，系爭契約第10條第2項約定
12 有悖於居間法律規範就當事人間權利義務之分配，與消保法
13 第12條之規定不符，應認約定無效。是原告本於民法第565
14 條、第568條、系爭契約第9條第1項、第10條第2項約定，請
15 求被告給付仲介服務報酬或約定報酬即成交價4%作為違約
16 金，尚屬無據。

17 (五)系爭契約第7條約定：「乙方如在委託期間內依甲方委託條
18 件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙
19 方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理
20 由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三日
21 內，一次付清成交價百分之肆予乙方作為違約金，若因而致
22 買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」固有系爭契約在
23 卷可考。惟查，原告固於被告委託銷售期間覓得買受人願以
24 被告之委託銷售之買賣條件購買系爭3筆土地，然因被告並
25 未實際與原告所覓得買受人簽訂買賣契約，且系爭契約第10
26 條第2項以買方同意系爭契約之出售條件及出價達到委託價
27 格時，擬制買賣雙方之買賣契約成立之約定，因與消保法第
28 12條之規定不符，應認約定無效，已如前述，則被告既未與
29 原告所覓得買受人簽訂買賣契約，自難認原告已依被告委託
30 條件覓得買方成交，則原告依系爭契約第7條約定，主張原
31 告在委託期間內依被告委託條件覓得買方成交，為此請求被

告給付成交價4%之違約金，亦屬無據。

(六)又被告雖辯稱：被告委託原告銷售之系爭土地鄰近土地實價登錄資料，每坪單價已達8.8萬以上，原告於簽立系爭契約前，未提供近三月之交易行情予被告作為訂定售價之參考，然原告負有善良管理人之注意義務，在契約上及交易習慣上就交易行情負有告知義務，原告卻隱藏該事實未告知，已構成詐欺，被告依民法第92條規定，撤銷受詐欺之意思表示，從而系爭契約依民法第114條之規定，視為自始無效等語。惟查，原告於簽約前有提供被告實價登錄資料予被告參考，業據證人湯蘋萍到庭證述明確，且被告系爭3筆土地前曾委託其他仲介以每坪68,000元銷售，亦據證人林劉美蘭到庭證述屬實，顯見被告就系爭3筆土地之委託銷售價格為每坪68,000元已經相當考量後決定，原告既於簽約前已提供附近實價登錄資料予被告參考，要難認原告有何隱藏系爭土地鄰近土地實價登錄資料之情事，則被告主張原告隱藏未告知系爭土地鄰近土地實價登錄資料構成詐欺，請求撤銷其受詐欺所為委託銷售之意思表示，自屬無據，被告上開辯解，不足採憑。

(七)另被告辯稱：按民法第101條第2項規定，因條件成就而受利益之當事人，以不正行為促其條件成就，視為條件不成就。原告在訴外人張惠昌、張浩哲尚未確立建築線，尚未決定購買之前，即令張惠昌、張浩哲簽立不動產買賣意願書，有以不正行為促其條件成就，應視為條件不成就，即視為張惠昌、張浩哲所簽立之不動產買賣意願書不存在等語，惟查，訴外人張惠昌、張浩哲確有意願購買系爭3筆土地，有其二人所出具不動產買賣意願書及支票影本在卷足資佐證，被告辯稱：原告以不正行為促使張惠昌、張浩哲二人出具不動產買賣意願書云云，純屬被告片面臆測之詞，其所為主張，洵不足採。

(八)系爭契約第5條約定：「甲方（即被告）同意自本契約簽訂後，不得自行將委託買賣標的物出售、出租或另行委託第三

者仲介或片面終止本契約，如違反規定，甲方願按委託銷售總價百分之肆賠償乙方（即原告）作為違約金。」，有系爭契約1份在卷可稽。本件被告於111年4月11日因有意調高系爭3筆土地銷售價格，由每坪68,000元改為每坪88,000元，然為原告所拒絕，被告旋即表示要終止系爭契約，為被告所不爭執，已如前述，顯見被告於簽訂系爭契約後，確有片面終止系爭契約之事實，則原告依系爭契約第5條約定，請求被告按委託銷售總價百分之肆賠償原告作為違約金，洵屬有據。

(九)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。另按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院109年度台上字第2975號判決意旨參照）。經查，系爭契約第5條約定：「甲方同意自本契約簽訂後，不得自行將委託買賣標的物出售、出租或另行委託第三者仲介或片面終止本契約，如違反規定，甲方願按委託銷售總價百分之肆賠償乙方作為違約金。」從契約文字上無從認定當事人約定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。

(十)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契

約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。又按，當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。本院審酌被告於111年3月15日與原告簽訂系爭契約，委託原告銷售系爭3筆土地，委託期間自111年3月15日至111年4月14日，委託銷售總價為：建地每坪68,000元，道路依公告現值計價；嗣後兩造於111年4月7日另簽訂「契約內容變更合意書」，約定委託期限變更至111年7月31日止，委託總價變更為建地每坪68,000元，道路每坪1萬元，土地增值稅由賣方負擔，賣方負責整地及鑑界，服務費4%，及至原告覓得訴外人張惠昌、張浩哲願以被告委託之價格購買系爭3筆土地，期間尚不滿1個月，衡情原告為銷售系爭3筆土地支出勞力、費用尚屬有限。雖原告因被告單方面終止合約而未能獲得預期可得之利益，惟原告亦因此無須履行後續應提供之簽訂買賣契約、協助雙方辦理貸款抵押，給付各期價金、繳稅過戶、點交土地等簽約協辦履約等勞務，再審酌被告倘能依約履行時，原告可得享受之仲介報酬為824,672元，系爭3筆土地銷售總價約為20,616,800元等一切情狀，

01 認原告請求被告給付違約金824,672元，尚嫌過高，應依民
02 法第252條規定酌減至206,168元，始屬適當，逾此範圍之請
03 求，為無理由，應予駁回。

04 (二)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
06 權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債
07 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
08 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
09 據者，週年利率為 5%，民法第229條第2項、第233條第1項
10 前段及第 203條分別定有明文。原告起訴請求被告給付違約
11 金，而被告未為給付，則原告依上開規定，請求被告給付遲
12 延利息，自屬有據。準此，原告併請求被告給付自民事辯論
13 意旨狀繕本送達翌日即111年12月31日起至清償日止，按年
14 息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

15 (三)綜上所述，原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付違約
16 金206,168元，及自111年12月31日起至清償日止，按年息百
17 分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
18 求，為無理由，應予駁回。

19 (四)又本判決第一項原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬
20 元之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依
21 職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假
22 執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請
23 為准駁之裁判，附此敘明。至原告敗訴部分，其假執行之聲
24 請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。又被告陳明願供擔
25 保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不
26 合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

27 (五)本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
28 均對判決之結果不生影響，爰不一一論列，併予敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
31 民事第二庭 法 官 冷明珍

01 以上正本係照原本作成
02 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。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
05 書記官 黃佑怡