

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度簡上字第80號

上訴人 安逸窩有限公司

法定代理人 張楷荃

被上訴人 曾胤維

訴訟代理人 廖慧伶

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年7月30日本院113年度六簡字第67號第一審判決，提起上訴，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣37萬元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之79，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國112年8月21日與被上訴人之代理人廖慧伶就坐落雲林縣斗六市九老爺1597、1598地號土地（下稱系爭土地）簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），期間未覓得買方，被上訴人於112年10月7日以通訊軟體LINE回傳繕打「委託人」及「身分證字號」之委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書）予上訴人，同意將出售底價變更為新臺幣（下同）740萬元，嗣後上訴人已為被上訴人覓得買方，買方並已簽署買賣議價委託書（下稱系爭買方議價委託書），同意以高於被上訴人同意之出售底價780萬元議價承買，惟上訴人前多次通知被上訴人出面與買方辦理簽約相關手續，然被上訴人均藉詞不配合履行，並拒不回應。而系爭委託銷售契約第5條

第7項約定：「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，委託人應於通知後五日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約。」、第10條第1項第1款並約定：「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，並應全額一次付予受託人：(一)違反本約第五條第一項、第七項之約定。」，上訴人既已覓得符合底價及相關條件之買方，則被上訴人應依約配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契約，惟被上訴人均藉詞不配合履行，之後拒不回應，而上訴人為了本件銷售，花費超多時間成本，多次看查地形，帶看客人並為廣告，於銷售期間，也花很多時間網路作功課，並回報賣方進度，談價過程中亦與被上訴人及代理人廖慧伶全程溝通，故上訴人依系爭委託銷售契約請求被上訴人給付違約金46萬8,000元（計算式：780萬元×6%=46萬8,000元）等語。

二、被上訴人則以：系爭變更同意書上所載日期為112年10月2日，與上訴人所主張之112年10月7日授權740萬元不符，且委託人「曾胤維」應係以電腦打上，上訴人並未簽名於其上，該同意書是否生效已有疑義，上訴人所提LINE對話紀錄亦非完整。又「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。」、「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。……」，民法第106條、不動產經紀業管理條例第24條之2第1款分別定有明文。兩造於112年8月21日簽立之系爭委託銷售契約、委託銷售/出租契約內容變更同意書及112年10月2日之系爭變更同意書，其上所載「經紀人」為「張楷荃」，而系爭買方議價委託書所載之「經紀人」亦為「張楷荃」，買賣雙方之「經紀人」同一，依上開規定，應經買賣雙方當事人之書面同意，本件「張楷荃」並未獲買賣雙方之書面同

01 意同時接受雙方委託，上訴人有違反民法第106條「雙方代  
02 理」禁止之規定，且被上訴人事後拒絕同意，則系爭委託銷  
03 售契約應不生效力，上訴人依系爭委託銷售契約第10條第1  
04 項第1款請求給付委託銷售總價百分之6計算之違約金，即屬  
05 無據。縱認系爭委託銷售契約非無效，居間人違反其對於委  
06 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實  
07 及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬  
08 及償還費用，為民法第571條所明定，而系爭委託銷售契約  
09 簽立時間為112年8月21日，系爭變更同意書之時間為112年1  
10 0月2日，前後僅相距1個月又10天的時間，上訴人就要求被  
11 上訴人從每坪9,000元下殺到7,400元，顯然並未積極為被上  
12 訴人之利益考量，並未善盡善良管理人之注意義務，何況在  
13 此之前，被上訴人並不知悉上訴人有雙方代理之情，是上訴  
14 人顯有違反誠實信用之方法，致被上訴人受有損害，依民法  
15 第571條規定不得向被上訴人主張居間報酬，自亦無法請求  
16 違約金。退一步言，縱認上訴人無違反「雙方代理」禁止，  
17 且系爭變更同意書仍有法律效力，則本件違約金之請求以委  
18 託銷售總額6%計算，顯然過鉅，有失公平，爰請求依民法第  
19 572條規定酌減之等語，資為抗辯。

20 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並聲  
21 明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄之部分被上訴人應給付上訴  
22 人46萬8,000元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項(簡上卷第39頁至第40頁、第61頁至第62  
24 頁)：

25 (一)上訴人為經營不動產仲介業務之公司。

26 (二)被上訴人有簽署系爭委託銷售契約及授權書，上訴人接受被  
27 上訴人之委託。訴外人曾○○亦委託上訴人，並有簽署系爭  
28 買方議價委託書，接受上訴人之委託。

29 (三)被上訴人其後並未與訴外人曾○○簽訂書面買賣契約。

30 五、本院之判斷：

31 (一)上訴人已依約定完成仲介之義務，得依系爭委託銷售契約請

01 求上訴人給付違約金：

- 02 1.查上訴人與被上訴人於112年8月21日簽之系爭委託銷售契  
03 約，該契約第5條第7項約定：「委託期間內，若受託人已覓  
04 得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後五日  
05 內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關契  
06 約。」；第10條第1項第1款並約定：「委託人如有下列情形  
07 之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受  
08 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  
09 付予受託人：(一)違反本約第五條第一項、第七項之約  
10 定。」，此有系爭委託銷售契約書在卷可稽。
- 11 2.而稽諸上訴人先前所提LINE對話紀錄翻拍照片(原審卷第25  
12 頁、第29頁至第31頁)及於本院準備程序中當庭所提其手機  
13 內與被上訴人於112年10月7日之LINE對話紀錄(簡上卷第45  
14 頁至第47頁)，上訴人先向被上訴人稱：「730 740 您們會  
15 有意願嗎」(傳送時間：下午6時27分)，被上訴人則回覆：  
16 「8000一坪可以嗎」(傳送時間：下午6時27分)，上訴人收  
17 受後回覆：「740w」、「我們努力看看」(傳送時間：下午6  
18 時28分)，其後並傳送其上有用紅色文字「柒」、「肆」註  
19 記於委託銷售底價「佰萬」及「拾萬」欄位表示修正之「系  
20 爭變更同意書照片」予被上訴人(傳送時間：下午6時29  
21 分)，該「系爭變更同意書照片」明顯可見傳送當時「委託  
22 人」欄及「身分證字號」欄處為空白，上訴人並續向被上訴  
23 人陳稱：「你幫我在 名字、身分證」、「用手機 簽名」、  
24 「我傳給同事」、「我們努力看看」(傳送時間：下午6時29  
25 分)，被上訴人收到該照片後，旋回傳已於「委託人」欄註  
26 記「曾胤維」及於「身分證字號」欄註記「Z000000000」之  
27 「系爭變更同意書照片」予上訴人(傳送時間：下午6時33  
28 分)，上訴人並於收到該回傳照片後回覆：「收到.」、「我  
29 們去努力，」、「希望能有好消息...」、「看怎麼樣再跟  
30 你說」(傳送時間：下午6時34分)，被上訴人收到後則繼續  
31 回覆：「好的」(傳送時間：下午6時35分)。上開對話內容

01 係有「連續性」，由上開上訴人與被上訴人於112年10月7日  
02 之LINE對話內容可知，被上訴人確曾同意將系爭土地之出售  
03 底價變更為「740萬元」。被上訴人雖辯稱系爭變更同意書  
04 上所載之日期為「112年10月2日」，與上訴人主張於「112  
05 年10月7日」有授權底價「740萬元」之日期不符，且該委託  
06 人「曾胤維」應係以電腦打上，上訴人並未書寫簽名於其  
07 上，該同意書是否生效已有疑義等語，然此係因上訴人於傳  
08 送「系爭變更同意書照片」予被上訴人時，已有預先書寫  
09 「112年10月2日」之日期，以及當時係使用LINE傳送及回傳  
10 「系爭變更同意書照片」之方式，確認雙方已有變更底價之  
11 合意，並未面對面簽署所致，而被上訴人當時雖未使用「親  
12 筆簽名」之方式在系爭變更同意書簽名，然此並不影響雙方  
13 變更之意思表示已合致之效力，亦即對上訴人及被上訴人於  
14 「112年10月7日」已有使用LINE達成底價變更為「740萬  
15 元」之意思表示合致認定，並不生影響。被上訴人雖又辯稱  
16 上訴人所提LINE對話紀錄並非完整，然其始終未提出其他LI  
17 NE對話紀錄以實其說，經本院通知請本人到庭(簡上卷第41  
18 頁、第57頁)，亦未到庭，就此僅止於空言反駁，所辯自非  
19 可採。

- 20 3.參以上訴人所提買方曾○○簽立之系爭買方議價委託書，其  
21 上記載：「委託人為承購議價標的，特委託受託人代為議  
22 價，並支付議價保證金新台幣壹拾萬元整之現金」、「賣方  
23 購買總價額為新台幣柒佰捌拾萬元整，議價期間至民國112  
24 年10月31日止」(原審卷第27頁)，佐以上訴人於112年10月2  
25 1日以LINE所傳送：「同事前前後後 又跑了很多趟」、「現  
26 在有幫您們 努力到780w」、「您們 有空的話 在打手機給  
27 我喔」(傳送時間：下午2時11分)、「10月初，您請我直接  
28 跟兒子連繫，後續我跟兒子討論了很久」、「10/7兒子授權  
29 740萬」、「又過了10幾天」、「我們公司一直很努力地介  
30 紹客人、持續跟買方拉價」、「終於幫您努力到這個價  
31 格」、「希望能您們能了解我們的辛苦」(傳送時間：下午4

01 時3分)、「中間我們也是介紹了很多客人」(傳送時間：下  
02 午4時3分)、「只有這組 願意出 超過您們的授權價」(傳送  
03 時間：下午4時4分)，並傳送系爭買方議價委託書之翻拍照  
04 片(傳送時間：下午4時25分)，然均未獲賣方任何回應之LINE  
05 E對話紀錄(原審卷第35頁至第41頁)，可見上訴人其後業已  
06 覓得願意以高於「740萬元」底價之「780萬元」承購系爭土  
07 地之買方，卻未獲回應，而被上訴人對於之後並未完成買賣  
08 契約簽訂義務乙節，並不爭執，可認其有違反系爭委託銷售  
09 契約第5條第7項約定之情事，視為上訴人已完成仲介之義  
10 務，依系爭委託銷售契約第10條第1項第1款，被上訴人自應  
11 支付上訴人以「委託銷售總價」6%計算之違約金。

- 12 4.被上訴人雖又辯稱：居間人違反其對於委託人之義務，而為  
13 利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相  
14 對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，為民  
15 法第571條所明定，而系爭委託銷售契約簽立時間為112年8  
16 月21日，系爭變更同意書之時間為112年10月2日，前後僅相  
17 距1個月又10天的時間，上訴人就要求被上訴人從每坪9,000  
18 元下殺到7,400元，顯然並未積極為被上訴人之利益考量，  
19 並未善盡善良管理人之注意義務，何況在此之前，被上訴人  
20 並不知悉上訴人有「雙方代理」之情，是上訴人顯有違反誠  
21 實信用之方法，致被上訴人受有損害，依民法第571條規  
22 定，不得向被上訴人主張居間報酬，自亦無法請求違約金等  
23 語。然觀諸被上訴人於前揭LINE對話紀錄中陳述：「8000一  
24 坪可以嗎」，上訴人收受後回覆：「740w」、「我們努力看  
25 看」之情形觀之，上開740萬元之底價顯係被上訴人提出  
26 後，由上訴人與被上訴人自願合意而成，已如前述，倘被上  
27 訴人認為自身物件之價值高於上訴人詢問是否可接受之價  
28 格，對於上訴人是否盡力有所懷疑，當可選擇結束居間關  
29 係，改委託其他認為殷實之居間業者為其銷售，而非選擇合  
30 意接受變更底價後，再反悔拒不履行，且上訴人其後亦為被  
31 上訴人尋覓到願以高於底價之「780萬元」購買系爭土地之

買家，並未回頭要求委託之被上訴人要直接接受740萬元以底價成交，尚無堅強證據可認上訴人有違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，且亦無積極證據可認為上訴人有於相對人處收受利益，是被上訴人此部分所辯，尚非可採。

5.綜上所述，上訴人請求被上訴人給付前揭違約金，自屬有據。又此屬損害賠償預定型之違約金，且該約款既稱「委託銷售總價」，並非「銷售價額」，解釋上應以雙方合意之底價740萬元作為違約金之計算標準，並非以上訴人主張之銷售價額780萬元作為計算依據。上訴人應僅得請求以740萬元計算之違約金（即44萬4,000元，計算式：740萬元 $\times$ 6%=44萬4,000元）。

(二)系爭委託銷售契約並不因違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定及禁止雙方代理而無效：

1.按法律行為違反法律強制或禁止規定者無效，民法第71條定有明文。所謂強制規定，係指法律命令為一定行為之規定；禁止規定則指法律命令不得為一定行為之規定。又國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容若在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，而屬於民法第71條前段所稱之「禁止規定」者。倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院103年度台上字第976號判決參照）。是民法第71條之禁止規定可分為「取締規定」及「效力規定」，違反禁止規定之法律行為非一概無效，仍

01 須視其性質為取締規定或效力規定而決定該法律行為之效  
02 力。不動產經紀業管理條例第24條之2前段規定「經營仲介  
03 業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙  
04 方委託」，倘違反該規定，依同條例第29條規定，由主管機  
05 關處3萬元以上15萬元以下罰鍰，其立法目的包括建立不動  
06 產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發  
07 展，是依上開說明，不動產經紀業管理條例第24條之2前段  
08 應為「取締規定」，非屬「效力規定」，無民法第71條之適  
09 用(臺灣高等法院111年度重上字第39號判決意旨參照)。是  
10 系爭委託銷售契約上縱未有明確出現「得同時接受雙方委  
11 託」之文字，有違不動產經紀業管理條例第24條之2前段之  
12 規定，然揆諸前揭說明，因該規定僅係「取締規定」，上訴  
13 人或有遭受行政罰之虞，惟兩造間本於自由意思所訂立之居  
14 間契約，當仍為有效。

15 2.又按居間係一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介之契  
16 約。所謂「報告訂約之機會」，即受他人之委託，尋覓及指  
17 示其可與訂約之相對人，而提供訂約之機會之謂。所謂「訂  
18 約之媒介」，即介紹雙方訂立契約之謂，惟並不以他人之名  
19 義代為訂立契約。此節由系爭委託銷售契約書第5條第7項約  
20 定：「委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之  
21 買方時，委託人應於通知後五日內，配合簽認要約書、議價  
22 委託書或買賣契約書等相關契約。」(原審卷第15頁)、第8  
23 條第2項約定：買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受  
24 託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」(原  
25 審卷第17頁)，即可知悉。而所謂「雙方代理」，乃指代理  
26 人同時擔任本人與相對人之代理人而為特定法律行為。查本  
27 件上訴人依系爭委託銷售契約書所為者，乃為被上訴人尋覓  
28 高於雙方合意之740萬元底價條件之買方，縱有買方於上訴  
29 人說服下，同意簽署系爭買方議價委託書，亦委託上訴人以  
30 780萬元前往與賣方議約，形式上有被上訴人所稱「經紀人  
31 亦為張楷荃」，有分別接受買賣雙方委託議價之情形，然因

01 非同時代理雙方為「簽訂買賣契約」之同一法律行為，當不  
02 生雙方代理之問題，亦不影響上訴人與被上訴人間就系爭委  
03 託銷售契約書約定之效力。且依系爭委託銷售契約書第2條  
04 第2項約定：「契約成立後，委託人同意授權受託人代為收  
05 受買方支付之定金。如同意受託人代收定金，委託人同意受  
06 託人保管定金」；第7條第2項約定：「委託人同意受託人代  
07 收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署買賣定金收  
08 款憑證，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效  
09 成立」，由此足認上訴人受被上訴人委託銷售系爭土地，若  
10 買方之出價已達被上訴人授權之740萬元底價時，上訴人即  
11 可代被上訴人收受買方之定金，被上訴人並即負有出面與買  
12 方簽訂買賣契約書等相關書面之義務，並同意以該收受定金  
13 直接作為簽約款之一部，被上訴人顯然已事前授權同意以出  
14 價高於賣方底價740萬元之買方，作為其收受買賣定金之對  
15 象，自難認上訴人就此部分有越權之舉。而被上訴人最終選  
16 擇不出面履行其與買方簽訂買賣契約之義務，依系爭委託銷  
17 售契約書第10條第1項第1款約定，上訴人請求被上訴人依約  
18 給付違約金，即屬有理。

19 (三)上訴人請求之違約金金額應予酌減：

- 20 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法  
21 第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證  
22 資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判  
23 斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之  
24 違約金額是否有過高之事實，即未排除債務人就違約金過高  
25 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又違約  
26 金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方  
27 於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約  
28 時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平  
29 等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過  
30 高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是  
31 否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正

01 義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以  
02 尊重，始符契約約定之本旨。

03 2.查本件被上訴人有拒不履行其與買方續簽訂買賣契約義務之  
04 違約情事，上訴人並受有服務報酬及商譽損失，上訴人自得  
05 依據系爭委託銷售契約書第10條第1項第1款之約定，請求按  
06 系爭土地委託銷售總價6%計算之違約金，已如前述，被上訴  
07 人既未提出應予核減之依據，自不得任意指摘原約定之違約  
08 金額過高而要求核減。惟考量上訴人所負有之義務，通常含  
09 居間、協商、找尋代書及過戶系爭土地，而被上訴人既拒不  
10 出面，其與買方間之買賣契約並未完成，上訴人後續自無須  
11 協助為簽約、協調稅費、斡旋付款條件、貸款事宜、交地過  
12 戶等事項，上訴人亦減少一定之人事成本、勞務費用等開  
13 銷，上訴人就本件所為付出及成本支出，與業已銷售過戶之  
14 案例相較，仍屬有間，本院斟酌上情，認系爭委託銷售契約  
15 書所約定之違約金即委託銷售價額之6%，尚嫌過高，應核減  
16 為銷售價額之5%為適當，亦即37萬元（計算式：740萬元×5%  
17 =37萬元）。

18 六、綜上所述，上訴人依系爭委託銷售契約書之約定，請求被上  
19 訴人給付37萬元，於法有據，應予准許，逾此部分之請求，  
20 則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗  
21 訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分為不當，  
22 求予廢棄改判，為有理由，爰予以廢棄改判如主文第2項所  
23 示。至前開上訴人請求不應准許之部分，原審駁回上訴人之  
24 請求，即無不合。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄  
25 改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
27 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
28 一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴  
30 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，  
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日  
02 民事第二庭 審判長法官 陳秋如  
03 法官 吳福森  
04 法官 李承桓

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日  
08 書記官 廖千慧