

臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第90號

原告 台灣十田福德有限公司

法定代理人 廖珮儒

訴訟代理人 雷智菁

被告 許素鳳

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣105,000元，及自民國115年3月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之17，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告因投資失利，難以負擔其名下坐落於雲林縣○○鎮○○段00000地號土地及同段633建號建物（門牌號碼雲林縣○○鎮○○街00巷00號，下合稱系爭房地）高達四胎抵押貸款之月息，並於民國114年11月初，與原告公司簽署房屋專任委託銷售契約（下稱系爭委售契約），委託原告公司仲介銷售系爭房地，專任委售期間自114年11月1日起至114年11月17日止，委售底價為新臺幣（下同）1,050萬元。

(二)鑑於被告急售房屋，復有第4順位抵押權人廖高毅所設定之預告限制移轉登記，若未予撤銷，將依法無法辦理所有權移轉登記，我方乃於114年11月5日緊急協助被告完成該預告登記之撤銷手續。又因被告當時已連續3個月未依約繳納房屋借貸利息，原告先後提供共計20萬元之無息借款予被告應

01 急，並順利於同年月8日覓得買方黃鵬嘉君出價1,000萬元認
02 購系爭房地，並交付35,000元議價幹旋金與被告，雙方並已
03 議妥房屋仍無償供被告居住至115年3月底，有經雙方簽章之
04 議價書可證。惟於同年月11日被告與買方私下連繫後，買方
05 當日即通知不買致買賣契約無法成立，以沒收幹旋金結案；
06 從上，足徵原告公司費盡腦汁、時間、勞力銷售系爭房地，
07 甚至借貸金錢令被告渡過繳付房貸利息之難關，實已善盡仲
08 介之義務。

09 (三)按系爭委售契約第五條第七款及第十條明確約定，本案屬專
10 任委託契約，被告於委託銷售期間內，負有不得自行出售、
11 出租或另行委託他人銷售之義務，如有違反，即視為原告已
12 完成仲介義務，被告應支付按委託銷售總價1,050萬元6%計
13 算之違約金。詎被告於沒收前開買方黃鵬嘉幹旋金2日後即1
14 14年11月13日，竟隨即經有巢氏房屋居間與不知名之廖女以
15 總價1,145萬元完成買賣交易，並於114年12月19日完成所有
16 權移轉登記，此有渠等於當日慶賀成交照片、內政部實價登
17 錄日期及建物登記第二類謄本可據。綜上所述，本件被告於
18 委託期間內確已違反系爭契約之規定，自應賠償原告委託銷
19 售總價6%計算之違約金共63萬元，爰依系爭委售契約第五
20 條第七款及第十條之規定，請求被告給付違約金。

21 (四)並聲明：被告應給付原告新臺幣63萬元，及自起訴狀繕本送
22 達被告翌日起至清償日止，以年息百分之五計算之利息；願
23 供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)被告於114年間因誤入網路愛情投資陷阱遭詐騙，損失金額
26 達數百萬元且舉債累累，故於同年11月1日決定出售名下系
27 爭房地以清償債務。當時被告向從事仲介之友人李震鎰、陳
28 家雯表示急欲售屋之意，嗣經李震鎰以通信軟體LINE通話約
29 在同年月3日至系爭房屋查看房屋情況，除李震鎰、陳家雯
30 外，尚有原告公司之法定代理人廖珮儒及原告公司業務人員
31 廖唯希、加上其餘共十餘人之仲介人員到場，廖唯希並於

01 同日看完系爭房屋後，晚上前往被告經營之服飾店與被告攀
02 談，進而了解被告出售房屋之苦衷。數日後（應係起訴狀所
03 指之11月8日）被告接獲廖珮儒電話表示已覓有買主黃鵬嘉
04 且欲繳交斡旋金，並表示原告公司須有授權書面，故急須被
05 告簽署委託授權賣屋之契約，當時廖唯希亦在被告服飾店
06 內，當時被告忘記當日日期故詢問廖珮儒，並聽從其答覆簽
07 屬「許素鳳11/1」，被告根本未及審閱所簽屬之契約內容，
08 且正確日期應係114年11月8日。

09 (二)次查，被告並無與原告達成「專任委託」之合意，從被告與
10 廖唯希之LINE對話紀錄可知，被告主動告知廖唯希，陳家雯
11 與李震鉉均有來電詢問爭房屋在原告公司之仲介情形，並表
12 示他們也在盡力尋找買主，可證被告並不知有與原告專任委
13 託之情事，而原告亦未告知兩造間屬專任委託。再查，廖唯
14 希明知已有其他仲介人員（如李震鉉、陳家雯、林先生、黃
15 小姐等）正在為被告處理售屋事宜，卻向被告稱都是我們的
16 客人、註定要幫你的等語（本院卷第81頁），廖唯希此舉顯
17 屬惡意隱瞞。

18 (三)此外，原告未給予被告3日以上之契約審閱期或使被告拋棄
19 審閱權利，參照110年度台上字第459號民事判決意旨，該契
20 約係為無效。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執之事實：

22 (一)兩造有簽訂系爭委售契約，委託銷售契約所載內容如原證1
23 所示。

24 (二)原告於114年11月8日覓得訴外人即買主黃鵬嘉，黃鵬嘉願意
25 以1,000萬元購買系爭房地，兩造與黃鵬嘉簽立不動產買賣
26 議價委託書（暨要約書），原告並向黃鵬嘉收受35,000元議
27 價保證金。被告於114年11月10日同意以1,000萬元價格出售
28 給黃鵬嘉，上開35,000元議價保證金轉為訂金。

29 (三)嗣黃鵬嘉於114年11月11日違約不買系爭房地，被告遂於上
30 開議價委託書（暨要約書）上面親自書寫「於114年11月11
31 日沒收買方黃鵬嘉斡旋金參萬伍仟元整」並簽名，原告則依

01 委託書沒收黃鵬嘉35,000元訂金。

02 (四)被告於114年11月12日與大眾地產事業有限公司（即有巢氏
03 房屋）就系爭房地簽立專任委託銷售契約書，並於翌（13）
04 日以1,145萬元之價格出售系爭房地給訴外人即買主廖素
05 菁。

06 四、本件爭執事項：

07 (一)系爭委售契約簽約之日期為何時？日期記載錯誤是否會影響
08 契約效力？

09 (二)被告是否知悉兩造所簽署之系爭委售契約為專任委託銷售契
10 約？

11 (三)系爭委售契約有無違反契約審閱期間，而有消保法規定定型
12 化契約無效事項？

13 (四)原告請求被告給付系爭房地銷售總價1,050萬元之6%計算之
14 違約金，有無理由？

15 五、本院之判斷：

16 (一)系爭委售契約簽約之日期為何？日期記載錯誤是否會影響
17 契約效力？

18 1.被告自稱系爭委售契約簽約之日期為114年11月8日等情，核
19 與證人及原告公司之負責人廖唯希到庭證稱：實際上簽約日
20 是11月8日等語（本院卷第252頁）相符。足認兩造實際簽立
21 系爭委售契約之日期應為114年11月8日。

22 2.雖被告於系爭委售契約簽名後方書寫11/1，且系爭委售契約
23 最後一行記載之日期為114年11月5日，惟按稱居間者，謂當
24 事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他
25 方給付報酬之契約；又當事人對於必要之點，意思一致，而
26 對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關
27 於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之
28 性質定之，民法第565條及第153條第2項定有明文。查系爭
29 委售契約已就委售之標的、價額、期間及報酬等主要事項達
30 成意思表示一致，系爭委售契約即應推定成立，縱被告於系
31 爭契約簽名後方書寫11/1，且系爭銷售契約最後一行記載之

01 日期為114年11月5日，亦不應影響實際上於114年11月8日簽
02 立系爭委售契約之效力。

03 (二)被告知悉兩造所簽署之系爭委售契約為專任委託銷售契
04 約：

05 1.兩造有簽訂系爭委售契約，委託銷售契約所載內容如原證1
06 所示（本院卷第15至21頁），為兩造所不爭執，而依系爭委
07 售契約首頁可見勾選專任委託銷售契約之欄位，且系爭委售
08 契約第三條第一點約定：委託銷售期間自民國114年11月1日
09 起至114年11月17日止。未記載委託銷售期間者，委託人得
10 隨時以書面終止。本委託期間得經雙方書面同意延長之。第
11 五條第七點載明：委售契約若屬專任委售契約者，委託人於
12 委託銷售期間內不得有自行出售、出租或贈與等行為，亦不
13 得委託其他不動產經紀業或第三人為出售、出租或其他類似
14 行為等語。且經被告簽名按指印於上，如被告仍辯稱不瞭解
15 契約內容，且專任委售契約為原告公司負責人廖唯希在其不
16 知情之情況下所勾選等情，即應由被告負舉證責任，先予敘
17 明。

18 2.關於簽立系爭委售契約之過程，證人廖唯希到庭證述：我是
19 登記在原告公司名下的營業員，被告想要委售系爭房地的消
20 息，是證人李震鉉告訴我的，於114年11月3日那天我與李震
21 鉉均有帶人過去看房子，我於114年11月3日當天去被告家看
22 房子認識被告，同月4、5日我就找到買主了，因為這件較特
23 殊，被告用這房子借了3、4胎，我在114年11月5日去證人李
24 震鉉家附近跟債主拿回權狀與印鑑證明、借據，拿回來之後
25 我就把這件銷售契約給被告審閱，被告跟我說他沒有跟任何
26 人簽約，只有口頭，等買方出現後再來簽委託買賣契約，系
27 爭銷售契約是我在114年11月8日下午與被告簽約的。系爭委
28 售契約的標的及金額都是我寫的，專任銷售契約那一欄也是
29 我勾的，我114年11月5日給被告契約拿回去審閱時，專任委
30 售那一欄還沒勾下去，是114年11月8日正式簽約那天才勾
31 的，也有跟被告再次確認才勾下去，因為我們買方已經找

到，也下幹旋了，一定要簽專任合約，因為就是要讓買方放心現在屋主會只賣給他，會勾專任也是怕屋主會反悔、背信，怕我們完成買賣屋主卻放棄，而且我們專任委售時間也只有兩個禮拜，但沒想到被告在114年11月13日有跟有巢氏簽委售契約並且把房子賣掉，但被告並無告知我，我是剛好有認識有巢氏的人，他們跟我說的，而且他們有成交的話FB網頁都會PO文，我才知道這件事等語（本院卷第248至252頁）。

3.經查，被告於114年11月間急售系爭房地，惟系爭房地經債權人廖高毅設定預告登記限制系爭房地移轉登記，而原告於114年11月5日協助被告完成撤銷預告登記，拿回系爭房地所有權狀等情，有虎尾鎮五間段633建號建物登記第一類謄本及被告與廖唯希如附表編號1所示之LINE對話紀錄在卷可稽（本院卷第23、57、67、69頁）；又被告當時已連續3個月未繳納房屋借貸利息，原告先後提供20萬元之借款予被告應急等情，有被告於114年11月10日簽立之借據及被告與廖唯希如附表編號2所示之LINE對話紀錄附卷可參（本院卷第27、97、99、103、105、107頁）。而原告於114年11月8日覓得買主黃鵬嘉，黃鵬嘉願意以1,000萬元購買系爭房地，兩造與黃鵬嘉簽立不動產買賣議價委託書（暨要約書），原告並向黃鵬嘉收受35,000元議價保證金。被告於114年11月10日同意以1,000萬元價格出售給黃鵬嘉，上開35,000元議價保證金轉為訂金等情，為兩造所不爭執，且有上開議價委託書附卷足憑（本院卷第29至30頁），故原告在已付出相當之勞力、心力處理被告之債務、協助被告撤銷限制登記及取回所有權狀，並已尋得買主黃鵬嘉之情況下，與被告簽立為期僅10日（系爭委售契約雖記載委售日期為114年11月1日至114年11月17日，然實際簽約日期為114年11月8日之情已認定如上，故實際委售日期係於114年11月8日起至同年月17日止）之專任委託銷售契約書，並無不合情理之處，是認證人廖唯希之證述較符合不動產交易習慣，被告仍辯稱其不知本件為

01 專任委售契約，且廖唯希是在其不知情之情況下勾選專任委
02 售契約云云，尚難令人採信。

03 4.又關於被告是否同時期委託證人李震鉉及陳家雯出售系爭房
04 地事宜，經證人李震鉉到庭證稱：被告有口頭委任我幫他賣
05 系爭房地，但沒有簽約，是被告的同學陳家雯告知我這個消
06 息的，我就把這訊息轉LINE給廖唯希，我有試著幫被告找買
07 主，但沒有達到被告的底標等語（本院卷第244至245頁）；
08 證人陳家雯亦到庭證稱：我口頭接受被告委賣系爭房地，被
09 告說有找到客戶再跟她簽約，但後來我都沒找到客戶等語
10 （本院卷第246頁），由證人李震鉉及陳家雯之證述可以得
11 知，被告與證人李震鉉及陳家雯對於系爭房地委售之底標金
12 額及仲介報酬為多少等仲介契約主要項目，均未達成合致，
13 亦未簽立契約，難認被告與證人李震鉉及陳家雯就系爭房地
14 已成立委售契約，故被告辯稱原告知悉其同時期尚有委託他
15 人出售系爭房地云云，亦不足採信。

16 5.準此，本院審酌原告是在已協助被告處理債務問題並尋得買
17 主黃鵬嘉之情況下，簽立系爭銷售期間僅有10日之委售契
18 約，而系爭委售契約已勾選為專任委託銷售契約，且經被告
19 簽名及按指印，即應認定被告知悉兩造所簽署之系爭委託銷
20 售契約為專任委託銷售契約。

21 (三)系爭委售契約有無違反契約審閱期間，而有消保法規定定型
22 化契約無效事項？

23 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
24 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
25 其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項定有明
26 文。前開審閱期間條款之目的在給予消費者充分瞭解契約內
27 容之機會，並規範企業經營者得在未給予消費者審閱契約內
28 容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於
29 匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，
30 致訂立顯失公平之契約而受有損害，故只須消費者於簽約前
31 已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約

權利義務關係之合理審閱期間，或企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，即不得引用上開規定而主張契約無效。復按消保法第11條之1規定訂立審閱期間條款之目的，既在於給予消費者充分瞭解契約內容之機會，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，若消費者選擇自行放棄審閱權利，或企業經營者於簽約後如已將定型化契約交付予消費者，消費者在經過相當合理之期間後，未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款不公平處，則應認契約審閱期之瑕疵已經補正。消費者倘於事後再以違反審閱期為由而排除契約條款之適用，其行使權利應有違反誠信原則，並有害於交易安全秩序，不應准許。查系爭委售契約實際簽約日期為114年11月8日，同年月11日買主黃鵬嘉違約不買，原告依不動產買賣議價委託書（暨邀約書）沒收黃鵬嘉之訂金35,000元，並依系爭委售契約第七條第三點之約定，於114年11月12日拆分訂金之2分之一即17,500元予被告等情，有上開議價委託書及原告公司之發票在卷可稽（本院卷第159頁），其間被告皆未表示契約審閱期間有遭剝奪之情事，且被告已依系爭委售契約收受黃鵬嘉訂金之2分之1，已難認被告有契約審閱期間遭侵害之情。況系爭契約中關於專任委售期間不得自行或委託他人買賣不動產標的，否則應賠償受託人違約金之約定，於一般不動產買賣契約中本屬常見，蓋因不動產買賣所涉金額動輒逾千萬元，交易習慣上常需附加違約金之約定以擔保雙方忠實契約之履行，故兩造簽立系爭委售契約第十條約定之違約處罰，尚非被告所無法預見，故被告主張原告就系爭委售契約未給予審閱期間，依消保法第11條之1規定系爭契約無效云云，應屬無據。

(四)原告請求被告給付系爭房地銷售總價1,050萬元之6%計算之違約金，有無理由？

01 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
02 第252條定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高
03 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，但是
04 否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
05 損害情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號、
06 79年台上字第1612號判例意旨參照）。

07 2.查本件被告有違反系爭委售契約第四條第七點之約定，於
08 委售期間即114年11月12日與有巢氏房屋簽立委售契約，並
09 於至同年月13日出售系爭房地之違約情事，原告自得依據
10 系爭委售契約第十條第一點（四）之約定，請求按系爭房
11 地委託銷售總價6%計算之違約金，被告雖未提出應予核減
12 之依據，惟考量原告所負有之義務，通常含居間、協商、
13 找尋代書辦理過戶系爭房地事宜，而本件因原買主黃鵬嘉
14 違約不買，其與買方間之買賣契約並未完成，原告後續無
15 須協助為簽約、協調過戶等事項，原告亦減少一定之人事
16 成本、勞務費用等開銷，且依系爭銷售契約第四條第一點
17 約定，如本件與黃鵬嘉之買賣成交，原告得向被告收取之
18 服務報酬為實際成交價之百分之1，本院斟酌上情，認系爭
19 委售契約書所約定之違約金即委託銷售價額之6%，尚嫌過
20 高，應核減為銷售價額之1%為適當，亦即10萬5,000元（計
21 算式：1,050萬元 $\times$ 1%=10萬5,000元）。

22 六、綜上所述，原告依系爭委售契約書之約定，請求被告給付10
23 萬5,000元，及自起訴狀送達之翌日即115年3月13日起至清
24 償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許，逾此
25 部分之請求，則無理由，應予駁回。

26 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行。經核原告勝訴部分所命
27 給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告之。至原告敗訴部分，
28 其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
02 民事第二庭 法 官 黃珮婷

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
07 書記官 魏浚庭

08 附表：
09

編號	日期	對話內容	證據出處
1	2025年11月 5日週三	廖唯希：你跟他說，資料妳全部要拿回來，妳自己去塗銷。我載妳去找李先生拿也可以。去地政塗銷，30分內就可以完成了。... 廖唯希：預告登記確定塗銷了，妳可以放心了。今天權狀等資料都拿回來了，可以放心睡覺了。堅強一點 被告：謝謝	本院卷第57、 67、69頁
2	2025年11月 10日週一	被告：11/10農會應還\$0000000 新鑫先繳 11/12/1/2 \$18988*4 =75,952 後就沒有違約金再打電話進去問本金（約109萬） 廖唯希：處理中，順利的話等一下轉給妳。大約15：00 被告：華南008帳號0000000000 00 轉進來了嗎 廖唯希：總共轉入10萬因為有轉帳限制 被告：好 因為有跟對方今天給	本院卷第27、 97、99、10 3、105、107 頁

