

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第1066號

原告 大賦房屋仲介有限公司

法定代理人 王忠賢

被告 連陳寶花

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 陳寧馨律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國109年8月27日言詞辯

論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零九年六月一日起至清償日止，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三分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）兩造前於民國108年10月8日就被告所有新北市○○區○○段○○○號土地，及其上門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號之建物（下合稱系爭不動產）與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託銷售期間自108年10月8日起至109年1月7日止，服務報酬為系爭不動產成交價額之4%，銷售總價為新臺幣（下同）860萬元（原約定980萬元，於簽訂系爭契約當日合意變更為860萬元，不含服務費及代書費，並另行簽定委託事項變更契約書【下稱系爭變更契約】），被告並授權原告，於買方出價達於委託銷售價額時，原告無須再行通知被告，即可全權代理收受定金。嗣訴外人洪薇甯有意購買系爭不動產，其出價並已超過被告所委託之銷售價860萬元（不含服務費及代書費），原告遂基於被告於系爭契約中之授權

，於108年10月18日與洪薇甯就系爭不動產簽訂買賣意願書（下稱系爭買賣意願書），約定洪薇甯願以890萬元購買系爭不動產，並收受洪薇甯所交付之5萬元幹旋金，幹旋有效期間自108年10月18日起至108年10月30日止，於收受前開幹旋金後，原告之業務人員吳鴻光隨即通知被告，詎被告竟透過訴外人即其女兒連心茹，向原告之業務人員吳鴻光陳稱因家人有意見而不願出售云云，原告再與洪薇甯溝通議價，因洪薇甯不願加價，原告遂於108年10月27日同意折讓服務報酬，將服務報酬額降至30萬元，使被告於與洪薇甯簽訂買賣契約後，仍可如系爭契約所約定之內容實拿860萬元，被告亦已於108年10月28日同意以890萬元與洪薇甯成立買賣契約，依系爭買賣意願書及系爭契約第3條第1項及系爭契約第6條第2項、第3項等約定，洪薇甯所交付之5萬元幹旋金即已等同訂金，原告無須再通知被告即得全權代理收受，被告並應與原告所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約書。詎被告竟於同日再次透過其女兒連心茹，稱因被告兒子有意見不願出售系爭不動產云云，反悔而不與洪薇甯另行簽訂不動產買賣契約，致被告和洪薇甯間之不動產買賣契約書最終無法簽立。惟按「服務報酬：為成交價額之百分之肆…」、「…甲方（即按被告）同意授權乙方（即原告）於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無須再行通知甲方即可全權代理收受定金。」、「…有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，…，甲方仍應支付第5條第(1)項約定之服務報酬…。③乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時。」系爭契約5條第1項、第6條第2項及第8條第3項第3款分別定有明文，原告於收受洪薇甯之幹旋金後，被告因家人意見分歧，不願與原告所介紹之訴外人洪薇甯簽立買賣契約等情事，已如前述，乃屬原告收受定金後，因可歸責於被告之事

01 由而不願或無法與原告所介紹之客戶簽立不動產買賣契約
02 書之情事甚明，則依兩造系爭契約第8條第3項第3款約
03 定，視為原告已完成居間仲介之義務，被告自仍應支付服
04 務報酬，惟因原告先前同意將報酬額折讓為30萬元，故原
05 告得請求之報酬即為30萬元。

06 (二) 對於被告抗辯之陳述：

07 1、被告雖稱從未同意出售不動產云云，惟依兩造LINE群組（
08 下稱系爭群組）之對話，及原告業務人員吳鴻光與洪薇甯
09 之對話，可知被告係於原告已通知洪薇甯買賣契約成立後
10 ，被告始反悔不願出售系爭房屋，故被告顯已違反系爭契
11 約，應依系爭契約第8條第3項之約定給付本件委託費用
12 甚明。

13 2、被告雖辯稱系爭契約違反誠信原則，應屬無效云云，惟被
14 告既已於系爭契約之審閱條款處簽名，代表已充分了解系
15 爭契約及附件之所有內容，且查：

16 (1) 系爭契約第6條第2項之約定，並非內政部公布之契約書
17 範本及相關內容所定不得記載事項；且授權受託人代為收
18 受買方支付之定金，亦為內政部公布之不動產委託銷售契
19 約書範本所允許。系爭契約係於「買方出價達於委託價額
20 ，且承購條件與本委託契約相當或更有利於被告」之條件
21 下始為生效，並無違反被告委託原告出售之目的及條件，
22 對被告無任何不公平之處，亦無違反誠信原則，難謂有何
23 侵害被告權利。

24 (2) 原告為促成系爭不動產之買賣，須投入相當之成本，支出
25 市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等
26 費用，該筆費用兩造約定由原告負擔，不得請求被告補貼
27 ，此觀系爭契約第7條第3項約定即明，顯見原告進行系
28 爭不動產買賣交涉所投入相當之費用係由原告自行負擔。
29 原告向買方收受定金後，即通知被告系爭不動產買賣成交
30 並告知應履行簽約義務，係因被告拒絕簽訂買賣契約書，
31 始致系爭不動產無法售出，故系爭契約第8條第3項第3

款之約定並無對待給付顯不相當之情形，且該條約定能否成立之風險得由被告所控制，衡情無加重被告責任而有違反消保法第12條規定誠信原則或顯失公平之情事。

(3) 況兩造亦曾簽立系爭變更契約，顯示系爭契約之約定並非不能經兩造合意而變更之，被告對此約定有疑義當初即可提出與原告磋商變更，被告既未做此要求即於變更契約書上簽字，代表其係於充分了解本委託契約之內容情形下與原告締約，自應受契約拘束，是被告嗣後主張系爭契約無效云云，顯屬無據。

2、被告復稱洪薇甯之出價，於扣除服務費、代書費以及履保費用後，並未達被告所要求之實拿860萬元云云，惟查，依原告業務人員吳鴻光於108年10月28日之回應，可知賣方即被告應負擔之代書費、履保費、地價稅、房屋稅等均由原告公司所收取之服務費中扣除，故依洪薇甯之出價，被告確實可實拿兩造約定之860萬元甚明。

3、至被告稱縱認原告知請求有理由，亦應酌減本件報酬至零元云云，惟依內政部之規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%等語，查本件原告向被告請求30萬元之服務報酬，約為成交價格之3.37%，合於內政部之規定，顯無不妥之處。

(三) 爰依兩造間之居間契約關係提起本訴，並聲明：(1) 被告應給付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2) 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則請求駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行，並辯稱：

(一) 兩造雖於108年10月8日簽訂系爭契約及變更契約，原告復於訴外人洪薇甯簽訂系爭買賣意願書，並收受斡旋金5萬元，惟被告從未同意洪薇甯之承買價款及系爭買賣意願書條款，故系爭斡旋金根本無從轉為定金性質：

- 01 1、於108年10月17日，吳鴻光雖致電告知被告之女連心茹，
02 表示洪薇甯願以890萬元價格購買系爭不動產，惟被告女
03 兒連心茹於聯繫被告後即回應吳鴻光：「不好意思～剛打
04 回家我媽睡了，明天確認完跟您說喔」等語，復於108年
05 10月18日於兩造對話群組（下稱系爭群組）向吳鴻光再三
06 強調因被告家人尚需時間討論，故尚未同意出售系爭不
07 動產，此自兩造對話：「連心茹：@（永慶）吳鴻光舊家
08 仲介，麻煩先不要收訂金，我們還沒討論好，謝謝。」、
09 「吳鴻光：好的，只是收斡旋我先拍照。」、「連心茹：
10 麻煩請洪先生不要一直打給媽媽，我們家人討論後都同意
11 時，會再通知您收訂金，謝謝。」、「吳鴻光：好的。」
12 等語。
- 13 2、嗣於108年10月20日，連心茹再次告知吳鴻光家人尚在討
14 論，未同意出售系爭不動產，此自系爭群組對話：「連心
15 茹：@（永慶）吳鴻光舊家仲介你好～抱歉，因目前家人
16 尚無共識，有結論時再通知您。」、「吳鴻光：可以請問
17 原因嗎？」、「連心茹：因家人沒有全部同意賣房，我們
18 會在有效期間內回覆您～感謝。」等語。
- 19 3、其後，兩造雖多次電話、訊息往來，但因被告及家人對於
20 出賣價格不甚滿意，始終未答應洪薇甯所提出之買賣價款
21 ，更多次表明890萬元價格實為過低，原告卻一再以「買
22 方出價已達到委託價位860萬元」云云為由，不斷催促被
23 告同意出售系爭不動產，更單方面宣稱被告曾同意以890
24 萬元出售系爭不動產，顯與事實不符。
- 25 4、縱然洪薇甯出價已達被告委託出售價格，然買賣雙方除就
26 買賣標的及價金有所共識外，仍可能就其他必要之點或事
27 項繼續協商，買賣契約方有效成立，此參買方曾提出氣離
28 子含量檢測即可證實，本件除標的可確定外，其餘買賣條
29 件均未協商，此參被告於108年10月8日曾既簽訂系爭銷售
30 契約表示出賣價格為980萬元，卻因吳鴻光一再鼓吹始勉
31 為其難簽訂系爭變更契約表示出賣價格為860萬元，亦可

證本件買賣價金實有議價空間，故被告既未同意系爭買賣意願書上之條件及買方所提承買價款，被告與買方就系爭不動產尚未成立買賣契約。

5、況細觀原告所提之系爭買賣意願書右下方「賣方簽章」欄位，即「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」等語處，均未見被告簽章，再次證實被告從未接受洪薇甯提出之承買價款及系爭買賣意願書條款，自無法認定系爭斡旋金已轉為定金並由原告代理收受，原告請求被告給付報酬，自無理由。

(二) 承上所述，原告所收受之斡旋金尚未成為定金，故原告無從依系爭契約請求被告給付服務報酬：

1、依兩造系爭契約第8條第3項第3款之約定，如仲介已代理賣方收受「定金」，後來卻因可歸責於賣方之事由不願或無法簽約時，賣方始需負給付仲介報酬之義務。又依原告與洪薇甯系爭買賣意願書第3條第1款之約定：「自簽立本意願書至108年10月30日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價款及本意願書上之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效」，故縱買方已交付斡旋金予仲介，惟買賣雙方間並未互相表示意思合致而未成立買賣契約時，「斡旋金」將無從轉為「定金」性質。

2、被告自始至終均向原告之業務人員吳鴻光表示「不要收訂金」，亦從未同意出賣系爭不動產，故原告尚不得將「斡旋金」轉為「定金」性質，更無從依系爭契約第8條第3項第3款之規定，以原告「收受定金」為由，而請求被告給付服務報酬30萬元，顯無疑問。

01 (三) 買方之出價尚未達到被告所要求委託銷售價額860萬元：

02 1、洪薇甯雖曾出價890萬元，然於扣除原告之服務費、代書
03 費以及履保費用後，剩餘價格並未達到被告所要求委託價
04 額860萬元，故原告主張其已完成居間仲介義務而請求被
05 告給付報酬，亦無理由。

06 2、又兩造先於108年10月8日簽訂系爭契約時，原約定出賣
07 價格為980萬元，係因原告之業務人員即訴外人吳鴻光一
08 再鼓吹，被告始勉為其難於當日簽訂委託事項變更契約書
09 ，同意不包含服務費及代書費，委託價額變更為860萬元
10 ，故兩造之委託銷售契約，條件顯係以被告最終應「實拿
11 」860萬元。

12 3、而依系爭契約第5條之約定，原告之服務報酬應以成交價
13 額4%計算，以訴外人洪薇甯之出價890萬元計算即為35.6
14 萬元（計算式： $890 \times 4\% = 35.6$ ），扣除原告之服務費用
15 後，被告實拿之價格僅854.4萬元，並未達被告之底價要
16 求，是原告請求被告給付服務報酬，顯無理由。

17 4、至原告業務人員吳鴻光雖曾於108年10月27日向被告女兒
18 表示同意折讓服務報酬至30萬元云云（參見原告所提之原
19 證4兩造對話），然依吳鴻光所稱：「買方現在出價890
20 萬，公司願意減收服務費。扣除服務費、代書費和履保費
21 用，你們還是實拿860萬，已和當時的委託價位相符」等
22 語，及原告於109年7月23日當庭陳稱：代書費6,000元
23 ，履保費用以買賣價格的萬分之三計算即2,670元等語，
24 可知於扣除原告所收取之服務費用30萬元、代書費用6,00
25 0元及履保費用2,670元後，被告至多僅能取得8,591,33
26 0元（計算式： $8,900,000 - 300,000 - 6,000 - 2,670$
27 ），仍未達到被告之委託價額「實拿860萬元」之最低要
28 求，故原告自無從要求被告給付本件服務報酬。

29 5、又原告對於被告身為賣方尚須負擔土地增值稅、交屋日前
30 之房屋稅、地價稅等稅費以及相關水、電費等支出均刻意
31 避而不談，如再扣除前開稅費，被告更無可能「實拿860

萬元」，顯見買方縱使出價890萬元，於扣除相關前開稅費等後，被告仍無可能實拿860萬元。既未達兩造約定之委託銷售條件，原告自無從請求報酬，故原告本件請求顯無理由。

(四) 退萬步言，縱認原告得自行將幹旋金轉為定金、且買方出價扣除一切服務費、代書費、履保費用以及相關稅費後，仍確實可實拿860萬元，系爭契約第6條第2項以及第8條第3項第3款等規定，排除民法第568條第1項規定適用，且與居間契約之立法意旨矛盾，嚴重剝奪被告自由締約之機會，無異使被告喪失裁量及議約權，原告亦無需盡善良管理人義務為磋商之必要，顯難達成系爭銷售契約之目的，依據消費者保護法第12條第2項第2、3款規定，應推定其顯失公平，屬違反誠信原則，而屬無效。至原告雖稱被告既已於系爭契約最上方簽名，應受契約條款之約束，不得復為主張系爭契約條款有無效之情形云云；惟消保法有關契約條款違反誠信原則無效規定之立法意旨，本係為避免消費者因對於企業經營者所預先擬定之定型化條款無磋商能力，即貿然簽立契約，而受定型化契約條款之拘束，自不得以被告曾於系爭契約上簽名，遂認系爭銷售契約之條款均為合法有效。原告如今復以被告已於系爭契約簽名，主張前開條款仍為有效，顯係對於法律適用有重大誤認。

(五) 再退萬步言之，若鈞院認系爭幹旋金已轉為定金性質，且原告得以請求居間報酬，然衡酌原告僅花費數日便覓得買家，卻無任何專業作為，被告最終更未出售系爭不動產而未獲取任何利益，原告所花費之勞力、時間、費用遠高於其所請求之報酬，爰依民法第572條規定，請求鈞院酌減本件報酬至零。查兩造於108年10月8日簽訂系爭銷售契約及變更契約，且於系爭契約第7條處已清楚列出至少10項原告所應負之義務（原告須盡各項不動產專業作為，如向被告提出報告，協助被告了解市場、精準出價、完善買

賣等），然原告非但於短短幾天內，隨即覓得買方洪薇甯，過程中亦僅係透過LINE傳傳訊息並打電話，無其他任何專業作為，顯已悖離上開契約所應負之義務，遑論被告最終根本未能出售系爭不動產、未獲得任何利益或價款，衡酌原告所花費之人事、勞務、費用等顯然微乎其微，故縱認原告得向被告請求給付服務報酬，原告要求被告給付高達30萬元報酬，顯較原告所付出勞務之價值，為數過鉅，有失公平，故依據民法第572條規定，被告爰請求鈞院酌減原告之服務報酬至零等語。

（六）並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保請宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

（一）原告主張兩造於108年10月8日簽訂系爭契約及變更契約，由被告以860萬元（不含服務費及代書費）之價格委託原告居間仲介銷售系爭不動產，委託期間自108年10月8日至109年1月7日之事實，業據提出專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書為證，且為被告不爭執，洵堪認定。

（二）又原告主張兩造簽立系爭契約及變更契約後，原告業務人員吳鴻光已覓得洪薇甯願以890萬元購買系爭不動產，雙方並於108年10月18日簽立系爭買賣意願書，由原告收受洪薇甯交付之5萬元斡旋金，斡旋有期間期自108年10月18日起至108年10月30日止之事實，業據提出不動產買賣意願書、買方付服務費承諾書為證，復為被告不爭執，亦堪信實。

（三）又原告主張依系爭契約第5條第1項及系爭契約第6條第2項、第3項及系爭意願書第3條第1項約定，洪薇甯所交付之5萬元斡旋金即已等同定金，原告無須再通知被告即得全權代理收受，被告並應與原告所仲介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約，惟被告竟不願與洪薇甯簽立不動產買賣契約，依系爭契約第8條第3項第3款約定，視為

原告已完成居間仲介之義務，被告自仍應支付服務報酬等語，被告固自認不願與洪薇甯簽立不動產買賣契約之事實，惟否認應支付服務報酬予原告，並以前詞置辯，查：

- 1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條及第568條第1項定有明文。前開條文所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。又仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5項亦有明文。查原告為不動產仲介經紀公司，有經濟部商工登記公示資料查詢服務可稽，原告與被告簽立系爭契約書，由被告將系爭不動產委託原告居間仲介銷售，委託銷售總價為860萬元（不含服務費及代書費），委託期間自108年10月8日至109年1月7日，被告承諾應於買契約成立時給付約定之服務報酬即成交價額之百分之四（內含營業稅），此有系爭契約第5條第1、3項及系爭變更契約第1條第1項約定可稽；而原告之義務為：應以善良管理人之注意處理仲介事務，提供成交行情，供被告訂定售價之參考，如應被告之要求，有提供相關廣告文案資料予被告參考之義務，從事買賣交涉、諮商服務，差旅出勤，製作不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並負有誠實告知買方之義務，如買方簽立要約書，原告應於24小時內，將該要約書轉交被告，不得隱瞞或扣留，負有誠實告知買方被告簽認標的物現況說明書之義務，原告應於收受定金24小時內送達被告，如原告未出面簽約，原告得將定金返還買方，於仲介買賣成交時，原告得協助辦理有關過戶及貸款手續等，系爭契第7條約定亦可參照；另依系爭契約第6

條第1、2項及第8條第3項第3款所約定，被告同意原告可為買賣雙方之代理人，並同意授權被告於買方出價達於委託價額且承購條件與系爭契約相當或更有利於被告時，原告無需再行通知被告即可全權代理收受定金，足見系爭契約乃媒介居間，且兼具有居間及代理之性質，受託人即原告應周旋於買賣雙方間為之媒合，並代理委託人即被告與買方為買賣交涉行為及於買方出價達於委託價額860萬元時代理被告收受定金，而於系爭不動產因原告居間而成立買賣契約時，得請求服務報酬。

2、惟依系爭契約第8條第3項約定，被告倘有符合該條所約定之情事時，則視為原告已完成居間仲介之義務，原告仍得請求被告給付系爭契約所約定之服務報酬，而該條款雖名為「視為已完成居間仲介之義務」、給付「服務報酬」，然揆其內涵，實係於委託期間因可歸責於被告之事由違反專任委託、終止委託、收受定金後後不願簽立買賣契約、或解除買賣契約等情況下，課予被告給付所約定服務報酬之違約責任，應認系爭條款所定之「服務報酬」給付義務，實質上屬原告與被告約定於被告違反系爭契約第8條第3項約定時，應給付以服務報酬計算之賠償金額，而應屬違約金約款之性質。

3、是以，原告於委託期間既已覓得洪薇甯願以890萬元購買系爭不動產，並於108年10月18日收受洪薇甯所交付之5萬元斡旋金，而原告又經被告同意授權於買方出價達於委託價額（即860萬元【不含服務費及代書費】）時，原告無需再行通知被告即可全權代理收受定金，並參以卷附原告業務人員吳鴻光與代理被告之被告女兒連心茹間LINE對話紀錄，原告已於108年10月27日告知：「買方現在出價890萬元，公司願意減收服務費。扣除服務費、代書費和履保費用，你們還是實拿860萬元，已和當時的委託價為相符。」，於108年10月28日告知：「公司回覆，買方890萬，賣方代書費，履保費，地價稅，房屋稅等全由公司

01 應收之服務費扣除，依照合約賣方實拿860萬。」，及於
02 108年11月1日告知；「經再次與買方洽談，買方願意加
03 到900萬，表示因為考慮到整修房子的費用，已是能夠負
04 擔的最高價位，請我不要再找她加價的事。我與公司溝通
05 ，服務費還是不變，屋主可以實拿870萬。」，買方洪薇
06 甯之出價顯然已達於被告之委託銷售價額，原告已符合得
07 代理被告收受定金之條件，是依原告與洪薇甯間系爭買賣
08 意願書第3條第1項中段約定：若賣方有同意授權受託人
09 可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將
10 斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據。
11 ．」，此時洪薇甯前所交付斡旋金即視同由原告代理被告
12 收受之定金。至被告抗辯其女兒曾於108年10月18日以LI
13 NE告知原告業務人員吳鴻光：「（永慶）吳鴻光舊家仲介
14 ，麻煩先不要收訂金，我們還沒討論好，謝謝。」云云，
15 惟原告係於108年10月28日始告知被告賣方代書費，履保
16 費，地價稅，房屋稅等全由原告應收之服務費扣除，被告
17 得實拿860萬元，被告當時亦未表示要撤回其所授權原告
18 於買方出價達於委託價額時，無需再行通知被告即可全權
19 代理收受定金之約定，原告當然有代理被告收受定金之權
20 限，被告所辯，並無可採。

21 4、綜上，被告於原告收受定金後，不願與買方洪薇甯簽立不
22 動產買賣契約，已符合系爭契約第8條第3項第3款所約
23 定「乙方（即原告）收受定金後，因可歸責於甲方（即被
24 告）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產
25 買賣契約。」之違約情事，視同原告已完成居間仲介之義
26 務，原告依同條款之約定請求被告給付以系爭契約5條第
27 1項約定服務報酬即成交價額860萬元之百分之四（即86
28 0萬元 $\times 0.04 = 344,000$ 元）計算之違約金30萬元，自屬
29 有據。

30 5、又系爭契約係原告預定用於同類委託銷售不動產而訂定之
31 契約，性質上固屬於定型化契約，而有消費者保護法第12

條規定：「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。」之適用；惟原告依系爭契約第8條第3項第3款約定所請求被告給付違約金，乃屬被告違反系爭契約義務之效果，要無所謂排除民法第568條第1項規定及與居間契約之立法意旨矛盾之可言，至委託人違約效果之規範，約定賠償金額如有不合理、過高者，則屬違約金應否酌減之問題，尚非義務規範失衡或違反誠信原則之問題。再者，系爭契約具媒介居間兼具代理之性質，原告乃係基於被告之授權及所指定委託銷售價格為被告尋覓買方，並代理被告與買方為系爭不動產之買賣交涉行為，被告所著重者亦僅係買方之出價必須符合其所委託銷售價格，且被告與原告簽立系爭契約前，本即有選擇是否與原告締結系爭契約及指定委託銷售價格之自由，依民法第549條規定，被告亦得隨時終止系爭契約，僅於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任，此即系爭契約第8條第3項第3款所規定之違約效果，自無剝奪被告議約權或締約對象之自由，致契約目的難以達成之情事，被告抗辯上開約定違反消費者保護法第12條第2項第2、3款規定，而屬無效，要無可採。

(四) 末按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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條定有明文。而違約金有「賠償性違約金」及「懲罰性違約金」，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總

額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，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。又違約金之約定，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、契約嚴守原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部履行或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，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害等各要素、情節，依當事人請求或職權酌減，為民法第251條、第252條所明定。查系爭契約第8條第3項約定應由被告給付以服務報酬計算之違約金，並未明文約定為「懲罰性違約金」性質，復未載明原告於該特定違約情形發生後，得於違約金外併請求損害賠償，依民法第250條第2項後段規定，應視為損害賠償總額預定性質之違約金約款。而關於系爭契約第8條第3項所定違約金是否過高，本院審酌被告違反系爭契約之約定，反悔不願與原告所覓得符合出價達於委託銷售價額之賣方洪薇甯簽立不動產買賣契約，固使原告未能取得系爭契約第5條第1項、第3項所定成交價額百分之四服務報酬之預期利益，惟原告於108年10月8日受被告委託後，截至108年10月18日覓得洪薇甯願以890萬元購買系爭不動產期間，按諸常理，亦有投入廣告宣傳、與潛在買方議價、帶看房屋、回報銷售狀況、員工人力等情事，嗣更與洪薇甯議價提高買價至900萬元，原告已付出相當成本，自受有損失，然原告亦省卻後續代書費，履保費，地價稅，房屋稅之自行吸收及簽約、交屋過戶等人事成本、管理費用之支出。另衡以「損害賠償總額預定性質違約金」制度目的之維護、一般交易通念、誠信原則等一切情狀，經詳予斟酌考量後，本院認原告請求被告給付以成交價額百分之四服務報酬計算之30萬元違約金，顯有過高之情，應酌減為10萬

元為適當。是原告請求被告給付違約金10萬元，為有理由，逾此金額之請求，則屬無據。

(五) 從而，原告依兩造間系爭契約之前揭約定，請求被告給付10萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。

(六) 本件判決事證基礎已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

(七) 本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 9 月 17 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 109 年 9 月 17 日
書記官 林穎慧