臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壢簡字第1271號

原　　告　元凱房屋股份有限公司
法定代理人　邱一哲
訴訟代理人　張俊麟
被　　告　江鄭桂香

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣拾壹萬壹仟肆佰貳拾陸元，及自民國一百零七年九月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由被告負擔新臺幣壹仟壹佰玖拾參元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣拾壹萬壹仟肆佰貳拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）340,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告334,278元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第37頁反面），核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於民國107年7月19日以每坪210,000元之價格，委託原告銷售其所有坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地），兩造簽立「專任委託銷售契約書（土地）」（下稱系爭契約），約定委託銷售期間為107年

7月19日起至同年12月31日止，銷售期間被告不得私下或委託第三人轉賣。詎被告另委託訴外人臺灣房屋將系爭土地於107年10月3日出售訴外人王楠琴，復於107年10月17日辦理系爭土地所有權移轉登記，被告此舉已違反系爭契約第6條第4項第5款於委託期間不得自行銷售、出租或委由他人介紹等類似銷售行為之行為，依系爭契約第7條，視為原告已完成仲介之義務，請求被告應給付原告依委託銷售總價6%計算之服務報酬與違約金334,278元（計算式：210,000元x 26.53坪x 6%＝334,278元），為此，爰依系爭契約之約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告334,278元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告於106年間早已委託臺灣房屋銷售系爭土地，原告在網路上看到後，就主動向其推薦可由原告銷售，當時訴外人即原告公司職員陳惠美就拿系爭契約給其簽約，卻沒有告知服務費如何計算，簽約過程只有談到出售價格及日期，被告未告知此為專任委託契約書，因其不識字，是陳惠美說哪些部份需要簽名其才簽名，其係被詐欺才簽立系爭契約等語，資以抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於107年7月19日簽立系爭契約，被告以底價每坪210,000元，將系爭土地委託由原告銷售；惟被告同時另委託臺灣房屋銷售系爭土地，臺灣房屋於107年10月3日代出售系爭土地予王楠琴，並於107年10月17日辦理所有權移轉登記等情，有系爭契約、系爭土地登記第二類謄本各1份附卷可查（見本院107年度司促字第17819號卷【下稱支付命令卷】第5、6頁、本院卷第29至32頁），並經本院依職權調閱向桃園市平鎮地政事務所調閱系爭土地異動索引（見本院卷第18、19頁）核閱無訛，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告另行委託臺灣房屋銷售系爭房屋，並將系爭房屋售予王楠琴，已違反系爭契約第6條約定，依系爭契約

約定被告應給付原告違約金334,278 元等情，為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）系爭契約是否合法有效？（二）被告有無違反系爭契約第6 條第4 項第5 款之約定？（三）若有，原告得否請求被告給付之違約金？違約金金額為若干？

（一）系爭契約是否合法有效？

1.民法第92條第1 項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上第2948號判決意旨參照）。被告既主張其係受詐欺而簽立系爭契約，自應先就其負舉證責任。

2. 本件被告辯稱其受原告及陳惠美詐欺才簽立系爭契約，其不識字，當初根本不清楚系爭契約是專任銷售性質等語，原告則陳稱兩造於簽立系爭契約時，職員陳惠美曾特地將「專任」二字畫圈，跟被告強調系爭契約為一專任委託書等語。經查，系爭契約其上載明為「專任委託銷售契約書（土地）」等情，有系爭契約1 份附卷可稽（見本院卷第31頁）。本院並當庭核閱被告持有之系爭契約正本（見本院卷第38頁反面），契約名稱之「專任」二字確實被圈出，顯有強調系爭契約為「專任」委託之意，被告辯稱原告於簽立系爭契約過程中未告知系爭契約為「專任銷售」，等語，核與客觀事證不符，已難採信；再觀之系爭契約亦載明「本定型化契約及其附件於107 年7 月19日經委託人（即被告）攜回審閱3 天」等節，是倘被告就系爭契約有任何疑慮，自得於審閱期間詢問他人，而非在毫無查證之情況下逕自簽立系爭契約。另被告辯稱其不識字，不知簽了專任委託契約書等語，惟經本院依職權查詢被告之學歷為國小畢業，有個人戶籍資料查詢結果1 份在卷可查（見

本院卷第34頁），對此被告亦不爭執（見本院卷第38頁反面），則被告既有國小畢業之學壢，應無不識字之可能。再被告已60餘歲，為一有智識之成年人，其社會經驗應非淺薄，被告亦自承於銷售系爭土地前，曾與其他仲介接觸，應能知悉專任銷售與一般銷售間差異，其辯稱不識字、不知道簽了什麼契約等語，顯為臨訟卸責之詞，無從憑採。被告復未提出其他證據證明原告有何詐欺之行為致其簽立系爭契約，實無從為其有利之認定。從而，系爭契約為兩造意思表示合致所簽立，應屬合法有效，被告既已與原告簽立系爭契約，即應受系爭契約內容之拘束。

（二）被告有無違反系爭契約第6條第4項第5款之約定？

依系爭契約第6條第4項第5款、第7條第2項分別約定：「有下列各款情形之一者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方（即被告）仍應支付第1項約定之服務報酬予乙方：（五）委託期間內，甲方自行銷售、出租或經由第三人（包含同品牌之其他店家或人員）介紹或其他類似之銷售行為者。…」、「第七條、違約處理：…二、前條第四項第（三）款至第（六）款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金。」等語，有系爭契約1份在卷可核（見本院卷第32頁），觀諸上開約定，兩造既已約定被告於委託原告銷售系爭房屋期間即107年7月19日起至107年12月31日止，不得有自行銷售、出租或另行委託第三人介紹或其他類似銷售系爭房屋之行為，倘被告有違反上開約定，即應認係被告違約，並視為原告已依被告指示完成委任事務，原告並得請求被告給付違約金。從而，被告於專任委託期間即107年10月3日委託臺灣房屋出售並成交系爭土地一事，顯已違約，則原告依系爭契約第7條第2項約定請求違約金，自屬有據，可以准許。

（三）若有，原告得否請求被告給付之違約金？違約金金額若干？

1.依系爭契約第7條第2項約定：「七、違約處理：…二、前條第四項第（三）款至第（六）款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金。」等語，有系爭契約1份在卷可核（見本院卷第32頁），而被告於專任委託期間委託他人成交系爭土地，違反系爭契約第6條第4項第5款之約定，業經本院認定如前，查兩造約定系爭土地以每坪210,000元為銷售價格，又系爭土地為87.71平方公尺，約26.53坪，銷售總額即為5,571,300元，是依系爭契約第7條第2項約定，被告應給付原告之違約金為334,278元（計算式：210,000元x 26.53坪x 6%＝334,278元）。

2.次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。至於違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違約而遭受之損害及所失利益為標準。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，且此項核減，法院得以職權為之（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。故依上開法律規定及判例意旨，法院可依職權審究系爭違約金之約定有無過高之情形。系爭契約第7條第2項約定係屬違約金之性質，如前所述，原告自得依兩造約定之違約金數額，請求被告支付，惟本院審酌原告依系爭契約所負有之義務，含居間、仲介、銷售及得協助辦理過戶系爭土地與貸款手續，顯就專任委託事項須付出相當之勞力、時間成本，復衡酌被告已將系爭土地售予他人，原告無庸為後續推銷、招攬、帶看系爭土地，或協助買賣雙方協商、過戶、貸款手續，亦得減省部分人事、勞務費用等一切情狀，認原告主張6%違約金，尚屬過高，應酌減至2%即111,426元（計算式：210,000元x 26.53坪x 2%＝111,426元），始屬允當，逾此部分之請求，則屬無據，礙難准許。

五、末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；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，原告請求被告給付服務報酬未約定確定給付期限，而本件支付命令狀繕本於107年9月7日送達被告，有本院送達證書1份在卷可核（見支付命令卷第20頁），是被告應於107年9月8日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付111,426元，及自支付命令狀繕本送達翌日即107年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

中壢簡易庭　　法　官　張得莉

以上為正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　108　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　林宛瑩