臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第428號

原　　告　台灣房屋仲介股份有限公司
法定代理人　李碧華
訴訟代理人　李德瑋
被　　告　廖江圳

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108 年7 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣（下同）100,000 元，及自民國108 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用2,100元由被告負擔1,050元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107 年9 月18日委託原告銷售其所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○巷○○弄○ 號之房地（下稱系爭房地），兩造並簽訂不動產專任委託銷售契約（下稱系爭專任契約），約定委託期間自107 年9 月18日起至12月17日，銷售價格為500 萬元，並以買賣價金4 %作為原告服務之報酬，系爭專任契約第3 條約定若被告於系爭專任契約委託期間自行或由其他房屋仲介公司出賣系爭房地，則須負擔相當於前揭報酬之違約金。詎被告於系爭專任契約期間內委託訴外人住商不動產仲介公司（下稱住商公司）銷售系爭房地，並透過住商公司將系爭房地出賣與訴外人蘇義慶，並於107 年11月2 日辦理所有權移轉登記完畢，被告顯已違反系爭專任契約第3 條約定，被告應給付原告違約金20萬元（計算式：500 萬元x 0.04＝20萬元）。為此，爰依系爭專任契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告20萬元，及自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告則以：原告公司業務員即訴外人鄧至凱一直纏著我母親

我才簽系爭專任契約，原告並未告知不得再委託其他房屋仲介銷售系爭房屋，我沒有時間仔細審閱契約，鄧至凱也沒有解釋專任委託的意思，我也沒有審閱期。我委託住商公司的時間比簽立系爭專任契約時間早，原告當時也沒有要求我下架終止其他房仲委託。簽系爭專任契約時鄧至凱捉著我的手一起過去蓋章，我有抵抗。委託期間原告沒有積極履行合約，我認為原告沒有負擔任何費用，我賣掉之後才來我家拍照等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於107年9月18日簽立系爭專任契約，被告於專任委託期間委託住商公司出售系爭房地予蘇義慶，並於107年11月2日辦理所有權移轉登記完畢之事實，業據其提出系爭專任契約、授權書、系爭房屋第二類謄本、存證信函影本等件為證（見本院107年度司促字第27695號卷第4至10頁，下稱司促卷），且為被告所不爭執，自堪信為真。

四、原告復主張被告應給付違約金20萬元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：（一）原告是否未給予被告3日審閱期？系爭專任契約第3條違約金條款是否仍構成契約之內容？（二）被告得否撤銷其簽立系爭專任契約之意思表示？被告是否應受系爭專任契約拘束？（三）原告主張被告應給付違約金20萬元及利息，有無理由？茲分述如下：

（一）原告是否未給予被告3日審閱期？系爭專任契約第3條違約金條款是否仍構成契約之內容？

1.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；違反前項規定者，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；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1第1、3、4項定有明文。又不動產委託銷售定型化契約之審閱期間不得少於3日，不動產委託銷售定型化契約應記載事項第1條即有明定。

2.經查，原告為房仲業者，當屬企業經營者，而系爭專任契約係原告為與多數消費者訂立同類專任委託銷售不動產之用所預先擬定之契約，自屬定型化契約無疑。系爭專任契約第3條約定：「甲方（即被告）保證本契約簽訂後，…，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如因故違反，甲方基於誠信願按本約第六條之約定服務報酬付乙方（即原告）做為違約金；第6條約定：「甲方全權委託乙方銷售本宗不動產，買賣成交時，同意給付成交價百分之四計算為服務報酬」。而系爭專任契約標題下方明確記載「本契約於107年9月15日經委託人攜回審閱3日」，旁邊並有被告簽名、指印，且系爭專任契約簽立時間為107年9月18日，此有系爭專任契約附卷為憑（見司促卷第4頁），且被告並未提出任何反證彈劾上開事實，是依前段說明，堪認被告已有合理之審閱期間，被告辯稱其並無審閱期間，並不可採，從而，系爭專任契約第3條違約金條款應構成契約之內容，堪以認定。

（二）被告得否撤銷其簽立系爭專任契約之意思表示？被告是否應受系爭專任契約拘束？

1.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。民法第92條第1項本文定有明文。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年度台上字第2948號判決意旨參照）。經查，被告辯稱其簽立系爭專任契約時，是鄧至凱捉著伊手蓋章（應為指印），伊有抵抗云云，應有辯稱其遭脅迫簽立系爭專任契約之意，惟證人鄧至凱到庭具結證稱；簽立系爭專任契約是在被告家，我沒有抓著被告的手去蓋章，當時還有被告之母親即訴外人廖嘴屏在場等語（見本院卷第34頁反面），本院審酌鄧至凱與被告均為成年男子，簽約地點在被告家中，又有被告母親在場，殊難想像

鄧至凱當下能強捉被告的手簽立被告無意願簽立之契約，且被告並未提出任何遭脅迫事證供本院審酌，本院無從認定被告有何遭脅迫簽立系爭專任契約之情形，從而，被告不得以遭脅迫為由，撤銷其簽立系爭專任契約之意思表示，系爭專任契約仍合法有效，堪以認定。

2.另住商公司業務員陳如盈到庭具結證稱：住商公司有與被告就系爭房地簽立一般委託銷售契約書，後來有接到臺灣房屋的電話，稱系爭房地有委託臺灣房屋，但沒有通知我們說不可以再賣系爭房地，107 年10月18日成交前被告有跟我們說他跟臺灣房屋是簽專任約，我有跟被告說可能會被收取違約金，我有請被告跟臺灣房屋說清楚等語（見本院卷第35頁至第36頁反面）。從上開證述可知，被告對於系爭房地出售後可能遭原告請求違約金一事，知之甚詳；又兩造在簽立系爭專任契約前，已有簽立一般委託銷售契約，此有上開一般委託契約在卷可憑（見本院卷第28頁），衡諸常情，被告應會瞭解前後兩種契約之差異，才會簽立系爭專任契約，是被告對於簽立系爭專任契約所應負擔的義務及違約金，自難諉稱不知，被告辯稱原告未告知不得再委託其他房屋仲介銷售系爭房屋，我沒有時間仔細審閱契約云云，顯係卸責之詞，並不可採。綜上，被告並無得撤銷其簽立系爭專任契約意思表示之事由，且處於理解契約約定內容之情形下，才簽立系爭專任契約，自應受該契約之約定拘束。

（三）原告主張被告應給付違約金20萬元及利息，有無理由？

1.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；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250 、252 條分別定有明文。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所

受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.經查，被告於系爭專任契約委託期間內，應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如因故違反，應給付成交價4％做為違約金，此見系爭專任契約第3、6條之約定自明（見司促卷第4頁）；又被告於系爭專任契約期間委託住商公司以500萬元出售系爭房地，業經認定如前，是原告請求被告給付20萬元違約金（計算式：500萬元x 0.04＝20萬元），尚符系爭專任契約之約定。惟本院審酌系爭專任契約履行期間為107年9月18日起至12月17日，原告在履行期間於原告門市、系爭房地均有設置廣告看板，並於原告社群網站、DM傳單、中國時報等處刊登銷售資訊（見本院卷第40至44頁及卷內證物袋簡報），已支出相當之銷售成本；而被告係於107年10月18日出售系爭房地，並於107年11月2日辦理所有權移轉登記，斯時系爭專任契約已履行超過1個月時間；併審酌系爭專任契約第7條約定原告若於委託期間未成交，其所有支出之費用應自行負責，被告即使未違約，原告亦無法保證系爭房地必可於契約期間內售出等情，認為本件違約金20萬元顯然偏高，是依前段說明，酌減本件違約金至10萬元，原告逾此部分之請求，則屬無據。

3.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；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5％，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第20

3 條分別定有明文。本件違約金債務，其給付並無確定期限，依前揭規定，被告應自支付命令狀送達之翌日起負遲延責任，而本件支付命令係於108 年1 月10日補充送達予被告住所之同居人，此有本院送達證書1 份附卷可稽（見司促卷第26頁），依民事訴訟法第137 條第1 項規定，係於同日對被告生送達之效力，是原告請求自108 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依系爭專任契約之法律關係，請求如主文第1 項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，爰依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1 項有明文。經查本件第一審裁判費為2,100 元，本院審酌原告勝訴金額為10萬元，佔起訴請求金額50%（計算式：10萬元÷20萬元＝0.50），是依上開規定，認應由被告負擔1,050 元（計算式：2,100 元x 0.50＝1,050 元），餘由原告負擔，爰就訴訟費用部分諭知如主文第3 項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　9　　日

中壢簡易庭　　法　官　陳宏璋

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十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　　8　　月　　9　　日

書記官　張季容