

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壩簡字第550號

原告 合億地產有限公司

法定代理人 洪明典

被告 林玉珠

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）28萬8,000元，及自民國109年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用3,200元由被告負擔3,084元，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以28萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年10月25日委託原告銷售被告所有坐落門牌號碼為桃園市○鎮區○○街○○巷○弄○○號之房屋及其基地應有部分（下稱系爭房地），兩造因而簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託期間自108年10月25日起至108年11月15日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）498萬元，復於同日簽訂不動產委託銷售/出租變更同意書（下稱系爭變更同意書），約定銷售底價為480萬元。嗣原告於108年10月25日即系爭契約訂立之當日即覓得買主即訴外人葉信宏願以480萬元買受系爭房地，已符合被告之委託銷售條件，訴外人葉信宏並已出具買賣議價委託書，依系爭契約第六條第八項約定，被告即應配合簽認該議價委託書。嗣原告於108年10月26日促請被告依約簽認該議價委託書，被告竟置若罔聞，原告復於108年10月31日寄發存證信函促請履行前開義務，然被告均未出面，反寄發記載內容與事實諸多不符之存證信函予原告，被告顯已違反系爭契約第六條第八項之約定，依系爭契約第十一條第一項第（三）款之約定，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應給付原告以

01 委託銷售總價 6 % 計算之違約金。為此，爰依系爭契約之法
02 律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告 29 萬
03 8,800 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
04 5% 計算之利息。

05 二、被告則以：依兩造原簽定之專任委託銷售契約書，兩造約定
06 之出售底價為 498 萬元，而被告覓得之買主僅出價 480 萬元
07 ，根本不符兩造約定之底價，伊自無配合簽認該議價委託書
08 之義務。又兩造雖簽訂系爭變更同意書，而將系爭房地之底
09 價調降為 480 萬元，並同意倘原告僅實拿 460 萬元即不須支
10 付仲介費用之條件，然此乃因原告公司之店長即證人曾仁豫
11 向伊表示，系爭房地依市場行情至多僅能賣得 460 萬元，伊
12 因信任原告之判斷，方同意簽定系爭變更同意書。詎經他人
13 告知且因伊經證人曾仁豫之介紹而另與他人以 600 萬元之售
14 價就系爭房地簽定買賣契約，伊方發覺以 480 萬元為系爭房
15 地之出售底價實係低估，系爭房地既可以售達 600 萬元，伊
16 僅實得 460 萬元，顯非合理。況伊實際上亦業經證人曾仁豫
17 而與訴外人陳欣瑩就系爭房地簽定買賣契約，是伊並無違反
18 前開履約義務之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
19 回。

20 三、本院之判斷：

21 (一) 原告主張兩造於 108 年 10 月 25 日先就系爭房地簽立系爭契
22 約，約定委託銷售價格為 498 萬元，嗣於同日另行簽立系
23 爭變更同意書，將委託銷售價格調降為 480 萬元，嗣原告
24 於同日覓得買主即訴外人葉信宏願以 480 萬元買受系爭房
25 地，被告即拒絕依約簽認議價委託書等情，業據原告提出
26 住商不動產專任委託銷售契約書、住商不動產確認書、住
27 商不動產買賣議價委託書、郵局存證信函用紙、中華郵政
28 掛號郵件收件回執及住商不動產不動產委託銷售 / 出租變
29 更同意書等件為證（見本院卷第 6 至 16 頁及第 43 頁反面
30 ），且為被告不爭執，堪信為真實。

31 (二) 原告主張被告應給付 29 萬 8,800 元乙節，則為被告否認，

01 並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為：原告依系爭契約第
02 十一條第一項第（三）款之約定，請求被告給付29萬8,80
03 0元，有無理由？茲悉述如下：

- 04 1、又按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日
05 以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營
06 者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違
07 反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得
08 主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定
09 行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及
10 複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。企業經營
11 者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者
12 ，就其事實負舉證責任。消費者保護法第11條之1、第17
13 條之1復有明文。又內政部92年6月26日內授中辦地字第
14 0000000000號公告之不動產委託銷售定型化契約應記載及
15 不得記載事項中，壹、應記載事項一、契約審閱期間明定
16 ：「本定型化契約及其附件之審閱期間（不得少於3日）
17 。違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得
18 主張該條款仍構成契約內容」。是消費者保護法第11條之
19 1第1項明文規定企業經營者與消費者訂立定型化契約前
20 ，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容
21 ，其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定
22 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，但綜觀
23 定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者確已知悉定
24 型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、爭取交易
25 機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，應非法所不許
26 。再按消費者保護法第11條之1第1項固規定，企業經營
27 者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間
28 ，供消費者審閱全部條款內容。惟依同條第2項（修正後
29 為同條第3項前段）規定，倘企業經營者於訂約前，未予
30 消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先
31 擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人

間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列
為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律
規定補充之（最高法院98年度台上字第168號判決參照）
。是依前開判決要旨參照，倘企業經營者於訂約前，未給
予消費者合理之審閱期間，僅生由企業經營者單方所預先
擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人
間之契約關係不成立或無效。本件考量被告認系爭房地客
觀價值遭原告欺瞞而生爭議，並未具體說明其對系爭契約
書內容有何不明瞭之處，尚且於答辯狀中多處援引系爭契
約之約定作為原告請求無理由之答辯，堪認被告辯稱原告
未給予合理審閱期間，已停止委任關係云云，為無理由。
2、次查，依系爭契約第六條第八項約定：「委託期間內，若
委託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約
書或議價委託書等相關契約。」（見本院卷第6頁）；系
爭契約第十一條第一項第（三）款約定：「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：…（三）委託人違反第六條第八
項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產
買賣契約書者。…」（見本院卷第7頁），是依兩造所為
之前開約定，原告於兩造約定之委託期間內，若能覓得願
以高於（或等於）被告就系爭房地提出底價之買方為出價
時，被告即有系爭契約第六條第八項之約定，配合原告簽
認議價委託書之義務；倘被告違反上開約定，未履行該等
義務，原告即得依系爭契約第十一條第一項第（三）款之
約定，請求被告給付以委託銷售總價6%計算之違約金。
次查，系爭契約第二條第一項固約定：「一、委託人願意
出售之土地、建築改良物…，總價格新台幣肆佰玖拾捌萬
元整…」（見本院卷第6頁），兩造就系爭房地約定之委
託銷售價為498萬元；然兩造於108年10月25日就系爭房
地簽立專任委託銷售契約書之際，於同日亦簽有系爭變更

同意書，將銷售系爭房地價格約定為：「一、原委託銷售銷售委託價為498萬元整。原契約銷售底價為480萬元整...三、底價460萬元實得，屋主自行支付增值稅，無支付仲介服務費用。需達480萬元，支付服務費用19萬2,000元」等情，有不動產委託銷售／出租變更同意書在卷可稽（見本院卷第43頁反面），復為被告不爭執，益見兩造間就系爭房地之「委託銷售價」與「銷售底價」分別約定，將系爭房地之「銷售底價」達成以480萬元之合意、「委託銷售價」達成以498萬元之合意，核與原告自陳：「委託銷售價」是在網路上的開價，至於「銷售底價」乃是依照系爭變更同意書的約定等語互核，足認「委託銷售價」僅係用以保留與買方議價空間而開出較高之售價，至實際之「銷售底價」乃依兩造間系爭變更同意書之約定，此情亦與不動產交易習慣相符，堪信兩造間確有分別約定「委託銷售價」與「銷售底價」之必要性。而訴外人葉信宏於108年10月25日即同意以480萬元為出價購買系爭房地乙情，有買賣議價委託書存卷可證（見本院卷第8頁反面），復為被告不爭執，是以訴外人葉信宏之出價顯已達被告所提出之「銷售底價」，堪認原告已覓得符合被告就系爭房地提出之「銷售底價」之買方，依系爭契約第六條第八項約定，被告即有簽認議價委託書之義務。

3、又被告至今仍未依約履行該義務，原告固得依系爭契約第11條一、(二)之約定，向被告請求違約金；惟按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。消費者保護法第11條定有明文。查，本件原告係為企業經營者，而提供定型化契約條款作為系爭契約內容之全部供被告簽訂，是系爭契約當屬定型化契約，而有消費者保護法前揭規定之適用無疑，先予敘明。又本件系爭房地之「銷售底價」為480萬元，並經訴外人葉信宏願出價承買，既如前述，足徵本件系爭房地縱然成交，其交易金額不過480

萬元，於正常交易情況，參以系爭契約第5條一、之約定，原告所得請求服務報酬額尚以實際成交金額（480萬元）作為服務報酬之計算依據；然於計算違約金時，依系爭契約第11條一、(三)竟以較高且非實際可成交金額之「委託銷售總價」（498萬元）為計算依據，對消費者而言實顯失公允，違反消費者保護法第11條揭櫫之平等互惠原則。是依消費者保護法第11條之規定，有關係爭契約第11條一、(三)約定之「委託銷售價」之解釋，自應以較有利於消費者即被告之「銷售底價」即480萬元為據，方屬允當。是以，本件原告向被告請求給付違約金28萬8,000元（計算式： $4,800,000 \times 6\% = 288,000$ ），為有理由，應予准許。逾此範圍，即屬無據，不得請求。

4、至被告雖辯稱訴外人葉信宏所為之出價僅480萬元，未達其所提出之底價即498萬元，是原告不得系爭契約第六條第八項為主張云云。然兩造實已合意變更系爭契約就系爭房地所約定之銷售底價為480萬元，已如前述，是被告就此所辯，洵不足採。被告復辯稱其因信任證人曾仁豫之判斷，方聽信其建議而將與原告合意將系爭房地之出售底價調降為480萬元，並僅實得460萬元，然系爭房地既有買家出價達600萬元，伊僅得實得460萬元，顯非合理云云。惟衡以不動產買方出價考量因素繁多，涉及買方個人主觀考量，斷難藉以各別買家之出價而推論不動產之客觀行情。又本件被告就系爭房地之客觀市場亦未舉證以實其說，自難據以各別買方出價上之差異遽認原告隱瞞系爭房地之客觀市場行情。是以本件兩造既已就系爭房地之出售底價為合意，自不容被告於為合意後復任意毀諾，故被告所辯，難認可採。

(三) 未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；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233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，其給付並無確定期限，依前揭規定，被告應自起訴狀繕本送達之翌日起負遲延責任，而本件起訴狀繕本係於109年3月26日補充送達於被告，有本院送達證書1紙附卷可證（見本院卷第20頁），是應於同年10月9日3月26日生送達之效力。從而，原告自得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付28萬8,000元，及自109年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項第6款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又本件訴訟費用額，依職權確定如主文第3項所示金額。

中華民國 109 年 7 月 30 日
中壢簡易庭法官 劉哲嘉

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 109 年 7 月 30 日

