

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

109年度中簡字第3124號

原告 勝心不動產經紀股份有限公司

法定代理人 王彥心

訴訟代理人 吳中和律師

彭冠寧律師

被告 陳朝隆

訴訟代理人 涂芳田律師

複代理人 蔡昆宏律師

上列當事人間給付服務報酬事件，於民國110年4月20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伍萬元及自民國一〇九年九月十日起至清償日止，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百分之十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣伍萬元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國109年3月30日與原告就其所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）簽訂地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告仲介銷售系爭土地，委託銷售價額新臺幣（下同）950萬元，委託銷售期間自109年4月1日起至同年6月30日止。系爭契約書第8條第3項第1款約定：委託期間內，甲方（即被告）自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間仲介者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告）應支付依第5條第1項成交價額百分之4約定之服務報酬。詎被告違反兩造約定，於109年6月21日委託銷售期間內，自行將系爭土地出售予第三人，爰依系爭契約書第8條第3項第1款約定，請求被告給付950萬元之百分之4服務報酬38萬元予原告。

01 (二)被告於109年3月27日將系爭契約攜回審閱3日，始決定於109
02 年3月30日簽約，原告員工陳俊榮不曾向被告承諾可自行尋
03 找賣家出售。坊間居間契約區分為一般委託銷售契約及專任
04 委託銷售契約，系爭契約書標題明載為土地專任委託銷售契
05 約書，被告自契約書標題即可得知，卻又主張系爭契約書第
06 8條第3項第1款約定不構成契約內容，顯係臨訟推卸之詞。
07 事實上，原告公司於被告簽立系爭契約書後，即於各大售屋
08 網站刊登售屋資訊，非如被告所辯稱之原告未提供任何實質
09 服務。又專任委託契約並未違反居間契約之契約目的，基於
10 契約自由原則，法無禁止理由及必要，系爭契約條款亦無違
11 反誠信原則。

12 (三)縱認本件債權屬違約金性質，原告為成功出售系爭土地，需
13 做市場調查、廣告企劃、報告締約機會、買賣交涉、諮商服
14 務等，其中報告締約機會所造成之成本，遠低於原告為進行
15 市場調查、廣告所需之行銷、勞務費用及相關人事成本，是
16 被告僅以原告不及向被告提供締約機會，請求酌減違約金，
17 對原告實屬不公等語。

18 (四)並聲明：被告應給付原告38萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

20 二、被告則以：

21 (一)原告員工陳俊榮於109年3月27日，至被告住處詢問能否將系
22 爭土地交由原告居間仲介，被告原先不願意，然陳俊榮向被告
23 告知：被告亦可自行尋找買家出售，被告心想如此當可多
24 一管道出售系爭土地等，遂答應簽訂系爭契約書。然自兩造
25 簽訂系爭契約以來，原告未提供任何締約機會予被告，亦未
26 曾聯繫被告，全然未有居間仲介之行為，卻靜待被告出售系
27 爭土地後，逕請求被告支付報酬，原告此舉有違誠信原則。
28 且被告出售系爭土地為109年6月21日，系爭契約專任委託期
29 限為109年6月30日，倘被告知悉系爭契約為專任委託契約，
30 豈有可能在剩餘數日委託期限內出售系爭土地，可徵原告員
31 工陳俊榮有向被告告知稱可自行出售系爭土地。

01 (二)又原告員工係於109年3月27日持系爭契約書至被告家中，讓
02 被告當日簽名，再向後填載契約簽署期日（109年3月30日）
03 ，因109年3月30日被告所承攬之工程配合南投縣政府查核該
04 工程，人整日均在南投縣南投市○○○路○○○巷、集賢路及
05 建國路口雨水下水道工作，不在臺中，根本無從簽立系爭契
06 約書，可證就系爭契約書原告公司未提供被告合理審閱期間
07 ，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第3項
08 ，該條款不構成契約內容，若原告公司主張有提供合理契約
09 審閱期，依消保法第17條之1，應由原告公司負舉證責任。

10 (三)居間契約之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條
11 件（即契約之成立），系爭契約書第8條第3項第1款之約定
12 效果為原告公司在無任何實質服務（如提供訂約機會、報告
13 、居間、磋商、斡旋）之情下，仍可藉由被告以自己努力與
14 他人訂立買賣契約出售土地，坐領服務報酬，該條款之約定
15 雖排除民法第568條第1項之適用，然顯與居間契約之立法意
16 旨相悖。況系爭契約之目的，乃透過原告公司報告訂約機會
17 或為訂約媒介，以取得較有利條件決定是否出售系爭土地，
18 倘原告在未提供任何實質服務下，靜待被告出售系爭土地後
19 ，逕行請求被告支付報酬，實與原告公司應盡善良管理人義
20 務為居間之契約目的有違，要難達成系爭契約之目的，是系
21 爭契約書第8條第3項第1款約定，違反消保法第12條第2項第
22 2、3款，依消保法第12條第1項之規定，應為無效。

23 (四)縱認原告有請求本案款項之權利，系爭契約書第8條第3項第
24 1款約定所記載之給付名稱雖為服務報酬，惟居間人之服務
25 報酬應以契約因其報告或媒介成立時方得請求，而該條款約
26 定之情形，並非因居間人媒介成立，而係因被告違約而得請
27 求之損害賠償，性質上應屬於違約金性質，依法得予酌減。

28 (五)答辯聲明：(1)駁回原告之訴。(2)如受不利判決願供擔保，請
29 准免予假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)被告委託原告仲介銷售系爭土地，雙方訂有系爭契約，有系

爭契約書在卷可參（見卷第19-21頁）。查系爭契約書末手寫記載締約日期「109年3月30日」，並有被告及原告員工陳俊榮簽名，首段記載「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人（即被告）業已於109年3月27日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約及其附件之內容無誤」，其後緊接有委託人即被告簽名。系爭契約書締約日期及審閱期間3日之記載係以手寫並經被告簽名，應足推定內容為真正，是以，應推定系爭契約簽約日為109年3月30日，且被告已於109年3月27日將契約書攜回審閱3日等情為真正（最高法院97年台上字第256號判決意旨參照）。被告抗辯實際契約簽訂日為109年3月27日，其並無於109年3月27日將契約書影本攜回審閱3日云云，應由被告舉反證證明。被告就此提出南投縣政府函及工程施工查核簽到表（見卷第143、145頁），僅能證明被告為訴外人上瑞營造有限公司承攬南投縣政府「南投縣南投市○○○路○○○巷、集賢路及建國路口雨水下水道改善工程」之工地負責人，於109年3月30日到場配合工程主辦機關查核之情，然南投市至被告位在臺中市住處車程僅約1小時，被告到場參與前揭工程查核後，返回臺中住處時間綽綽有餘，不能證明被告非於109年3月30日簽訂系爭契約，亦不能證明被告未於109年3月27日將契約書攜回審閱3日，被告前揭抗辯即不足採。按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前開規定者，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消保法第11條之1第1、3項定有明文。被告抗辯其簽訂系爭契約並無3日審閱期間並不足採，被告援消保法第11條之1第1、3項規定，主張系爭契約第8條第3項約不構成契約內容云云，自非可取。

(二)系爭契約第8條第3項第1款約定：「專任委託之遵守：有下

列情形之一者，均視為乙方(即原告)已完成居間仲介之義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①委託期間內，甲方自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間仲介者。」，第5條第1項約定：「支付金額：為成交價額之百分之4(內含營業稅)…」。查系爭契約委託銷售期間自109年4月1日起至同年6月30日止，被告於109年6月21日自行將系爭土地出售第三人，為被告所不爭執，原告依前開約定請求被告給付，自屬有據。被告抗辯締約時與原告員工陳俊榮約定被告亦可自行尋找買家出售云云，為原告否認，且與系爭契約約定專任委託銷售意旨不合，被告就此亦未舉證以實其說，自難採信。又前開條款記載之給付雖名為服務報酬，惟居間人之服務報酬以契約因其報告或媒介成立時方得請求，而該條款約定之情形，並非因居間人媒介成立，而係因被告違約(自行出售或委託第三人居間仲介)而得請求，性質上應屬債務不履行之違約金，且為損害賠償額預定之違約金。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，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用(最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照)。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減(最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照)。再按居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者1.居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。2.居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。3.所支出之費用非經約定，不得請求償還，從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用(最高法院79年度台上字第579號判決參照)。原告並未舉證已尋得買家，其因被告違約而未能完成居間仲介，所受損害

01 應屬有限。審酌原告依系爭契約應負仲介義務，所為銷售系
02 爭土地所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務等，
03 所生費用本應由原告自行吸收負擔，系爭契約專任委託期間
04 為109年4月1日至109年6月30日，僅2個月期間，被告於109
05 年6月21日系爭土地出售第三人，剩餘專任委託銷售期間僅
06 10日，原告所受損害應為其喪失仲介成功而得取得仲介報酬
07 之機會，並有節省10日行銷服務所需費用等情，原告請求按
08 委託銷售價額950萬元之百分之4計算之38萬元違約金，顯屬
09 過高，認原告所得請求之違約金應酌減至5萬元為合理，原
10 告於此範圍內請求被告給付為有理由，逾此範圍請求，不應
11 准許。

12 (三)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
14 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
15 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債務
16 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
17 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第
18 229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴狀
19 繕本於109年9月9日送達被告（送達證書見卷第35頁），被
20 告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日即109年9月
21 10日起加付法定遲延利息。

22 四、從而，原告依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被告給
23 付5萬元及自109年9月10日起至清償日止，按年息百分之5計
24 算之利息，為有理由，逾此部分，為無理由，應予駁回。

25 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
26 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依
27 職權宣告假執行，並依被告聲請宣告被告預供擔保或提存，
28 得免為假執行。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
30 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民

事訴訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 5 月 13 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法官 熊祥雲

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），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 110 年 5 月 13 日

書記官 王麗麗