

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1888號

原告 力凰企業有限公司

法定代理人 洪莉婷

訴訟代理人 蔡喬宇律師

馮聖中律師

被告 謝金全

訴訟代理人 趙澤維律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國110年7月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾陸萬元，及自民國一百零九年十二月
二十六日起至清償日止，按週年利率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十分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾貳萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣玖拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

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。但請求之
基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，均不
在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查，
原告於起訴時係主張依系爭契約第12條第2款之約定，就服
務報酬為一部請求新臺幣（下同）5,595,000元（見本院卷
第16頁）；嗣於本院審理時則變更為就違約金為一部請求5,
595,000元（見本院卷第58、59頁），則原告所為訴之變更
，係基於同一之不動產專任委託銷售契約關係，且不甚礙被
告之防禦及訴訟之終結，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：緣被告為新北市○○區○市段○○○○號

土地（下稱系爭土地）之共有人，並向原告稱已受系爭土地全體共有人之授權出售系爭土地，兩造並於民國108年8月9日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），並以於事前給予被告3日以上充分之審閱期，約定系爭土地銷售價格為每坪新臺幣（下同）600,000元，委託銷售期間自108年9月9日起至109年9月8日止。惟系爭土地竟於108年11月11日逕行出售並移轉登記予訴外人即勝佳資產股份有限公司（下稱勝佳公司）。而被告自陳於簽訂系爭契約後，與其他共有人另行委託訴外人神農不動產經紀有限公司（下稱神農公司）完成系爭土地之仲介，已違反依系爭契約第12條第2款約定。則原告自得依上揭約定得請求委託總價格百分之4之懲罰性違約金即為16,785,000元（計算式：466.25坪×600,000元×2%+466.25坪×600,000元×4%=16,785,000）。爰依系爭契約第12條第2款之約定，就違約金為一部請求5,595,000元。並聲明：1.被告應給付原告5,595,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

（一）被告因尤謝月之聯繫，於108年8月21日與原告之法定代理人洪莉婷連絡。被告於同年9月22日與洪莉婷聯繫，其傳送合約範本給被告，被告表示委託銷售須全體共有人一同出售系爭土地全部，以提高價金。於同年9月9日會面，被告表示其為共有人之一，系爭土地要整筆出售，並非出售被告個人持份，洪莉婷表示契約書制式合約，非獨家委任銷售關係，並請被告當場簽立，被告未審閱合約而簽名，被告真意僅係就被告之持分與原告簽約，就出賣系爭土地全部，原告另須取得其他共有人之委託。而系爭契約日期記載108年8月9日為不實，應為同年9月9日。被告僅為共有人之一，系爭契約之委託人僅被告1人，被告並未代理其他共有人簽署系爭契約。於108年9月9日，洪莉婷要求被告填載授權書，惟被告填寫完明細欄後，即向洪莉婷表示

被告並無得到其他共有人授權，無法簽署授權書，授權書上授權人與被授權人之簽名欄均空白，被告並無其他共有人之授權。被告既於108年9月9日表示未得其他7名共有人之特別授權，則系爭契約無法達成契約目的，契約不成立。且於兩造均知悉系爭土地係整筆銷售，系爭契約應為附條件之契約，在未得其他7名共有人特別授權同意之條件成就前，契約目的即銷售不動產無法進行，契約應尚未生效，原告自無完成系爭土地之仲介而取得居間報酬，故透過其他仲介銷售系爭土地，並無違約。

(二) 系爭契約之立契約書人簽署欄部分有加註「※未蓋公司大小章、店章、經紀人章、此約無效」之重點加註字眼之特別約定，即屬系爭契約效力之特別約定，系爭契約並無經紀人簽章，即有約定之無效事由。應按照消費者保護法第11條之規定，選擇為有利於消費者之解釋，則系爭契約未加註經紀人之簽章，解釋上系爭契約應屬無效。

(三) 實務上，一般專任契約之委任時間約1至3個月，然被告在未審閱系爭契約前提下，簽署自108年9月9日至109年9月8日之系爭契約，拘束被告時間超過合理範圍，顯有加重被告責任而顯失公平。系爭契約第12條第1項第2款約定合併委託銷售期間長達1年之約定，有民法第247條之1第3項顯失公平，應為無效情形。

(四) 原告依系爭契約第12條約定為違約金請求。該違約金性質為損害賠償總額預定，惟原告並未舉證實際上受有損害及費用支出。是如認原告主張有理由，應參酌系爭契約成立後，原告僅將相關訊息告知同業協助銷售，並無銷售、帶看系爭土地、議價，及透過各類型廣告行銷等成本付出，且被告並非惡意違約、僅持有系爭土地約37.7%之持分，如全額准許其請求，顯失公平。同時參酌內政部不動產委託銷售定型化契約應記載事項第15點關於專任委託違約金，不得超過服務報酬2分之1之規定。且原告同時亦省去處理系爭土地相關簽約、過戶、點交等事宜所需付出費用，

又自系爭契約簽立至被告另行委託居間成交，時間僅2個月2天等情，則原告不應請求高於被告實際給付神農公司服務報酬967,806元之違約金，故本件請求之違約金請求過高等情置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張原告為系爭土地之共有人之一，又兩造間簽訂系爭契約，而系爭土地由被告及其餘7名共有人另委託神農公司完成仲介，於108年11月11日出售予勝佳公司，並於108年12月9日完成移轉登記等情，為被告所不爭執，並有原告提出之系爭契約書、授權書、系爭土地第二類謄本、仲介費用協議書及被告所提出之委託銷售契約書、賣方給付服務費同意書等件在卷可按（以上均影本，見本院卷第22、24、26、70、96、102頁），堪信為真實。

（二）按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。另按出賣人對於買賣標的物，縱無處分權，其買賣契約仍屬有效，出賣人亦負有交付其物並移轉其所有權與買受人之義務；買賣契約與移轉所有權之契約不同，買賣契約不過一種以移轉物權為目的之債權契約，難謂即為移轉物權之物權契約，且出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要。則委託銷售土地之委託人，基於相同之法理，亦不以有處分權為必要。經查：

1. 依據系爭契約書首尾之委託人欄均明確記載為被告，且委託人簽章欄亦簽署被告之全名，且系爭契約書委託人欄中並未記載被告代理系爭土地其他7名共有人簽署系爭契約之意旨，而原告所提出之授權書（見本院卷第24頁），授權人欄雖記載謝金全等8人，被授權人謝金全，但授權人即被授權人欄均未有簽名，是以原告所提出之系爭契約及

01 授權書之記載，並無法認定被告已代理其他7名共有人與
02 原告簽訂系爭契約，而原告雖主張被告稱已受系爭土地全
03 體共有人之授權出售系爭土地等情，而為被告所否認，然
04 基於債之關係相對性，無論被告是否有得到其他共有人之
05 授權出售系爭土地，與系爭契約書為兩造間所簽立之判斷
06 ，並無必然關係。是被告請求傳訊證人即系爭土地之共有
07 人魏傳淑君、謝金能及尤謝月到庭證明系爭土地之其餘7
08 名共有人未授權被告與原告簽訂系爭契約一節，本院認已
09 無調查之必要，附此指明。

10 2.被告抗辯兩造係於被告與原告之法定代理人洪莉婷係108
11 年8月21日首次通訊聯繫，同年9月9日首次見面，故系爭
12 契約簽署日期記載為108年8月9日為不實，係將108年9月9
13 日誤載為同年8月9日等情，而依被告所提出被告與訴外人
14 尤謝月；與洪莉婷之LINE對話截圖（見本院卷第52頁）及
15 系爭契約第3條所約定之委託銷售期間為自108年9月9日起
16 （見本院卷第22頁），足以認定兩造應於108年9月9日簽
17 訂系爭契約，系爭契約書上所記載108年8月9日應係誤載
18 ，附此指明。

19 3.依據系爭契約第1條約定內容，已明確記載委託銷售之標
20 的為系爭土地之全部，此亦與被告所提出之其與洪莉婷之
21 LINE對話截圖（見本院卷第52頁）中洪莉婷所提及：要整
22 筆不要持分等情相合。而系爭契約之內容雖為委託原告銷
23 售系爭土地全部，但依上揭法律意旨，系爭契約並非以系
24 爭土地所有共有均簽訂，始能成立生效。則無論為共有
25 人之一之被告是否已受其他共有人授權出售系爭土地之全
26 部，且即使被告並未受到其他共有人授權出售系爭土地之
27 全部，而無處分系爭土地全部之權利，依債之關係相對性
28 ，亦無契約目的及銷售系爭土地無法達成之情形，均不影
29 響系爭契約之效力。而原告與被告皆已於系爭契約中委託
30 人及受託人簽名欄處親自簽章，且系爭契約就委託銷售之
31 不動產即系爭土地之明細記載詳細，並就委託銷售價格即

每坪600,000元、委託銷售期間即108年9月9日至109年9月8日，均明文約定，足以認定兩造間已就委託銷售系爭土地全部乙事達成合意，依上揭民法第153條規定，系爭契約已於兩造間成立生效。而被告雖抗辯系爭契約附有「須全體共有人簽署始生效力」之條件等有利於己之事實，惟系爭契約及授權書中（見本院卷第22、24頁）均未有如此之記載，在被告未進一步舉證以實其說下，尚難認被告所辯為可採，附此指明。又被告抗辯：系爭契約有加註「※未蓋公司大小章、店章、經紀人章、此約無效」，而系爭契約之經紀人並未簽章，系爭契約應屬無效等情。惟系爭契約於經紀人欄位簽名處，實際上蓋有「經紀人：李世華；證號：（105）新北經字第3341號」之印文，已難謂經紀人並無簽章。是上揭被告所辯，尚非可採。

4.按定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益，俾符平等原則。消費者保護法第12條、民法第247條之1之立法目的，即在於定型化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。至於所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」。經查：

(1)觀諸系爭契約之標題「不動產專任委託銷售契約書」及其內容，其文字編排、字體大小等，客觀上並無不能閱讀、理解之情形。又系爭契約之契約審閱期間欄已記載「本定型化契約及其附件之審閱期間3日（不得少於3日）。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。」，並經被告於其後委託人簽名欄位親自簽名，且被告亦於書狀中自陳，其於108年8月22日聯繫洪莉婷，洪莉婷並傳送合約範本給被告等情（見本院卷第42頁），足見被告於簽約前應已審閱系爭契約之內容時間至少在3天以上。再者，被告於簽訂系爭契約當時年齡60歲，應為具備相當智識及社會經驗之人，當可明瞭上開記載之文義，堪認被告知悉系爭契約屬專任委託銷售，不得自行或另行委託他人銷售系爭土地，如違反約定將依約負給付違約金責任等之契約所訂權利義務。綜上，被告能理解上開契約審閱期限欄內註記文字以及系爭契約條款內容意義下，倘系爭約定條款對其不利，亦可拒絕與原告締約，要難認被告有處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之不利益情形。

(2) 況依系爭契約第6條第1、2項及第12條第6款之約定，被告僅於委託期間內依被告承諾買方之要約條件或買方提出購買條件符合系爭契約之委託條件成交時，方負給付服務報酬之義務，並限制被告於委託期間屆滿後3個月內，或系爭契約因故終止後3個月內，逕行與原告曾經仲介帶看之客戶或其配偶、二等親內之親屬成交之情形，並非毫無範圍課予被告給付義務，較之原告受委託時間為1年，其為求覓得買家所付出之勞力、時間、費用，並未明顯過長，難認有加重被告之責任而顯失公平之情形。

(3) 綜上所述，被告辯稱：以原告未讓被告審閱系爭契約，系爭契約第12條第1項第2款約定專任委託銷售期間1年，超過合理之期間範圍，依民法第247條之1第3項規定顯失公平應屬無效等情，尚非可採。

5. 綜上所述，被告上揭所辯並非可採，足以認定系爭契約已於兩造間成立生效。

(三) 按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不

得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、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。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。經查：

1. 依系爭契約第12條之標題為「違約罰則」，其第2款已明文約定「有下列情形之一者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第一項給付委託總價格百分之二之服務報酬外，委託人仍應支付委託總價格百分之四作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人：（二）委託期間內，委託人自行將本不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者…」。
- 故被告如有系爭契約第12條所訂各款之情事，除應給付委託總價之百分之二之服務報酬（即不履行之損害賠償總額預定相當於原訂服務報酬）外，尚須給付較高之委託總價之百分之四之違約金，足見該委託總價之百分之四之違約金之違約處罰，自屬懲罰性之違約金性質甚明。
2. 又兩造於108年9月9日簽訂之系爭契約，委託期間為108年9月9日至109年9月8日，而被告及其他共有人於108年11月11日另透過神農公司將系爭土地售予訴外人勝佳公司，並於108年12月9日辦畢所有權移轉登記，故被告於系爭契約

之委託原告銷售期間內，另與其他共有人就同一標的之系爭土地與神農公司簽訂委託銷售契約書，原告自得依系爭契約第12條第2款後段之約定，向被告請求給付懲罰性質違約金。

(四) 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；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條定有明文。又約定之違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。經查：

1. 被告違反系爭契約第12條第2款約定，原告自得依該條款約定請求被告給付違約金，業已認定如前。本院審酌本件兩造係於108年9月9日簽訂系爭契約，委託原告銷售系爭土地，而被告與其他共有人於同年11月11日，另委由神農公司仲介將系爭土地出售予勝佳公司，並於同年12月9日辦畢所有權移轉登記，則原告因被告另行委託神農公司銷售系爭土地並完成所有權移轉登記，確定無法於委託期間即108年9月9日至109年9月8日完成其仲介義務，而依系爭契約第12條第2款約定，應依委託總價格以每坪600,000元百分之二計算之服務報酬共5,595,000元【計算式：466.25坪（系爭土地面積為1,541.34平方公尺÷3.30579=466.25坪，小數點第二位以下四捨五入）×600,000元×2%=5,595,000】，並以委託總價之百分之四計算違約金，共計11,190,000元【計算式：466.25坪×600,000元×4%=11,190,000】。
2. 本院審酌自兩造於108年9月9日簽訂系爭契約時起至被告與其他共有人另行委託神農公司完成出售系爭土地（同年11月11日為止）期間僅約2月餘，衡情原告尚不致因銷售

01 系爭土地支出過多勞力、費用，原告雖提出與訴外人陳國
02 昌、高嘉琪、呂佳紋等人之LINE對話記錄截圖（見本院卷
03 第76至80頁）用以證明曾向他人徵詢購買系爭土地意願，
04 而在原告亦未另提出其他實際遭受更大損害之證據下，應
05 認原告所受實際損害有限。雖原告因被告違反系爭契約之
06 約定而未能獲得可得享受之利益，惟原告亦因此無需履行
07 其後續應提供之簽訂買賣契約、協助雙方辦理貸款抵押、
08 給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等簽約、協辦履約等
09 勞務，並審酌社會經濟常情及債務人若能如期履行債務時
10 ，債權人可得享受之一切利益等情狀，認本件原告即使一
11 部請求5,595,000元之違約金，等同原告如依約完成仲介
12 義務所可得報酬總額，尚嫌過高，本院依被告之抗辯，而
13 依民法第252條予以酌減職權減至960,000元為適當，超過
14 此部份之違約金請求則無理由。

15 （五）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
16 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
17 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
18 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
19 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
20 遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
21 可據者，週年利率為百分之5。分據民法第229條第2項、
22 第233條第1項前段、第203條規定。從而，原告併請求被
23 告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年12月26日（見本院
24 卷第36頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲
25 延利息，亦應准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2款，請求被告給付違
27 約金960,000元，及自109年12月26日起至清償日止，按年息
28 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
29 求，為無理由，應予駁回。

30 五、原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無
31 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲

請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 20 日
民 事 第 二 庭 法 官 方 鴻 愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 7 月 20 日
書 記 官 陳 紀 元