

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第167號

上訴人 廖翠環
訴訟代理人 葉民文律師
被上訴人 許阿坤
耀晴建設有限公司

上一人
法定代理人 吳炳逸
共同
訴訟代理人 張珉瑄律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對本院中壢簡易庭民國108年3月29日108年度壠簡字第49號第一審判決提起上訴，於108年11月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付被上訴人許阿坤本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人許阿坤於第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人許阿坤負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、按第二審當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者或如不許其提出顯失公平者，不在此限；前項但書各款事由，當事人應釋明之，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款、第2項定有明文。上訴人於本院提出①其與被上訴人耀晴建設有限公司（下稱耀晴公司）於民國107年6月13日簽訂之專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）審閱期不足，全部條款不構成契約內容、②上訴人未授權耀晴公司收定金，被上訴人許阿坤給付定金予耀晴公司對上訴人不生給付效力、③耀晴公司未依系爭委託銷售契約提供行情資料予上訴人等抗辯，固

01 屬於二審提出之新防禦方法。惟查，上訴人於原審即抗辯其
02 未收受定金等語（見原審卷第51頁反面），是上訴人前開②
03 之答辯，屬原審防禦方法之補充，自應許其提出。另查，上
04 訴人於原審未委任專業律師為訴訟代理人，耀晴公司則為專
05 營仲介房屋之不動產經紀業，雙方對不動產買賣之法律認知
06 差異懸殊，上訴人顯因不黯法律致未能於原審即時提出法律
07 上之防禦方法，是本院認若不許上訴人於第二審提出前揭①
08 、③部分之抗辯，對上訴人顯失公平，是被上訴人主張應駁
09 回上訴人逾時提出之上開抗辯，尚無可採。

10 二、被上訴人主張：

- 11 (一)許阿坤部分：上訴人與耀晴公司簽訂系爭委託銷售契約，委
12 託耀晴公司以新臺幣（下同）350萬元出售門牌號碼為桃園
13 市○○區○○○街○○○巷○號3樓之房地（下稱系爭房地）
14 ，復於107年6月25日簽立委託銷售契約內容變更同意書（
15 下稱系爭同意書），將系爭房地委託售價變更為300萬元。
16 伊則於107年8月9日與耀晴公司簽訂購屋承諾書（下稱系
17 爭承諾書），同意以310萬元購入系爭房地，並按系爭承諾
18 書支付定金20萬元予耀晴公司，系爭房地買賣契約已有效成
19 立，惟經伊多次催告上訴人出面簽立書面契約，上訴人竟故
20 意不履行簽約義務，伊乃於107年9月11日以存證信函催告
21 上訴人於相當期限履約，上訴人屆期仍未履行，爰以本件起
22 訴狀繕本之送達作為向上訴人解除契約之意思表示，依系爭
23 委託銷售契約第壹部分第4條第3項及民法第249條第3款
24 規定，上訴人應加倍返還定金40萬元，然其中20萬元定金尚
25 存於耀晴公司處，故伊僅請求上訴人給付20萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。
- 27 (二)耀晴公司部分：伊受上訴人委託仲介出售系爭房地，嗣伊覓
28 得許阿坤同意上訴人之銷售條件，並以310萬元之價格買受
29 ，買賣契約已有效成立，伊得請求上訴人給付服務報酬，雖
30 上訴人拒絕簽訂買賣契約書致遭許阿坤解除契約，但不影響
31 上訴人收取報酬之權利，上訴人並應給伊違約金，爰依系爭

01 委託銷售契約第貳部分第6條第1項、第5項第4款及民法
02 第568條第1項請求上訴人給付按實際成交價格310萬元4%
03 計算之服務報酬124,000元本息，另依系爭委託銷售契約第
04 貳部分第7條第2項，請求上訴人按銷售總價2%計算之違約
05 金62,000元本息等語。

06 三、上訴人則以：耀晴公司與伊簽立系爭委託銷售契約時未給予
07 伊3日之審閱期，系爭委託銷售契約全部條款均不構成契約
08 內容。另系爭同意書之出售價格300萬元係指扣除伊應給付
09 耀晴公司之服務報酬及土地增值稅後，伊實拿300萬元之意
10 ，許阿坤出價310萬元未達伊委託之銷售條件，故伊與許阿
11 坤間之買賣不成立，伊無簽立買賣契約書之義務，且伊不曾
12 授權耀晴公司代伊向買方收取定金，許阿坤交付耀晴公司20
13 萬元之定金支票，不生給付定金效力，伊自無給付報酬、違
14 約金及返還定金之義務。縱認系爭委託銷售契約之條款構成
15 契約內容，然耀晴公司未依系爭委託銷售契約提供系爭房地
16 附近近3個月之買賣資料予伊參考，故原審判命伊應給付耀
17 晴公司銷售總價1%之違約金過高等語，資為抗辯。

18 四、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人
19 ：(1)應給付耀晴公司155,000元，及自107年11月9日5日
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息（耀晴公司就其敗訴部
21 分未據聲明不服，已告確定）、(2)應給付許阿坤20萬元，及
22 自107年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上
23 訴人對其敗訴部分不服，全部提起上訴，上訴聲明：(1)原判
24 決不利上訴人之部分廢棄、(2)上開廢棄部分，被上訴人於第
25 一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

26 五、被上訴人主張上訴人於107年6月13日與耀晴公司簽訂系爭
27 委託銷售契約、於107年6月25日簽立系爭同意書，許阿坤
28 於107年8月9日簽立系爭承諾書等情，有系爭委託銷售契
29 約書、系爭同意書及系爭承諾書在卷可參，上訴人對此亦未
30 爭執，堪信屬實。惟被上訴人主張許阿坤與上訴人就系爭房
31 地已成立買賣契約，嗣因可歸責上訴人之事由致遭許阿坤解

除契約，上訴人應依約加倍返還許阿坤定金，並給付耀晴公司服務報酬及違約金等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：(一)系爭委託銷售契約全部條款是否構成契約內容？(二)系爭同意書之底價300萬元之真意為何？(三)許阿坤得否請求上訴人給付20萬元？(四)耀晴公司得否請求上訴人給付報酬及違約金？茲將本院得心證之理由分論如下：

(一)系爭委託銷售契約全部條款，均構成上訴人與耀晴公司間之契約內容。

查系爭委託銷售契約係於107年6月13日簽訂乙節，已如前述，則依該契約前言第1條記載：「本定型化契約及其附件於中華民國107年6月13日經委託人攜回審閱3天（不得少於三日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張條款仍構成契約內容」等語（見原審卷第11頁），可知上訴人係於簽約當天始攜回審閱，故其主張耀晴公司未給予其3日審閱期即行簽約乙情自屬可採。依前言第1條但書之約定，上訴人縱未獲3日審閱期即行簽約，仍得於嗣後主張契約條款構成契約內容，而依上訴人與耀晴公司於107年6月25日簽立之系爭同意書明載：茲因實際考慮與必要，雙方一致同意修正原委託銷售契約書……，委託價格調整為300萬元，委託期間延長至107年11月30日止，特別約定事項：屋主底價300萬元整，一般買賣，付4%服務費，屋主付土地增值稅……等語（見原審卷第14頁），堪認上訴人於簽訂系爭委託銷售契約後第12天，已明白表示系爭委託銷售契約之契約內容僅需修正委託價格、委託期間及加註特別約定事項，其餘契約內容均無須修正之意，則上訴人既於審閱逾3天後仍同意系爭委託銷售契約之內容，其事後始抗辯系爭委託銷售契約之全部條款均不構成其與耀晴公司間之契約內容云云，並非可採。

(二)系爭同意書所載底價300萬元，非上訴人扣除仲介報酬及土地增值稅後，實際能獲得300萬元之意。

按解釋契約，依民法第98條規定固須探求當事人立約時之真

意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭委託銷售契約書第壹部分第2條第1項約定：「甲方（即上訴人）願意出售之土地、建築改良物，總價格為350萬元」；第貳部分第1條第10項約定：「土地增值稅、塗銷登記代辦費及簽訂不動產買賣契約日前已公告並開徵之工程受益費，由甲方負擔」；第6條約定：「買賣成交者，乙方（即耀晴公司）得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之4」等語（見原審卷第11至12頁），可知上訴人與耀晴公司於系爭委託銷售契約中確實約定系爭房地之售價為350萬元，上訴人另需負擔土地增值稅與仲介報酬，未約定上訴人扣除土地增值稅與仲介報酬後，仍能實際獲取350萬元。而依系爭同意書記載：茲因實際考慮與必要，雙方一致「同意修正原委託銷售契約書」；特約事項：屋主底價300萬元整，一般買賣，付4%服務費，屋主付土地增值稅……等語（見原審卷第14頁），可知系爭同意書係延續系爭委託銷售契約書之內容，且上訴人與耀晴公司於系爭同意書僅就委託價格、委託期間作修正，就土地增值稅與仲介報酬部分，仍約定上訴人應付4%服務費及土地增值稅，自難認系爭同意書有約定上訴人實拿300萬元之意。再參酌證人即負責系爭房地仲介業務之陳冠廷於原審證稱：伊有告知上訴人一般買賣是指賣方負擔仲介費4%，並告知上訴人伊所出之底價需扣除4%仲介費及稅費才是上訴人可領到的金額等語（見原審卷第62頁反面至63頁），是上訴人主張系爭同意書之底價300萬元係指扣除土地增值稅及仲介報酬後實拿300萬元云云，顯不可採。

(三)許阿坤不得請求上訴人給付20萬元。

1. 經查，上訴人簽立系爭委託銷售契約，同意將系爭房地委託耀晴公司居間仲介銷售，並同意耀晴公司得同時接受買方承購之委託，並於第壹部分第4條第1項約定：「若買方同意本契約甲方（即上訴人）之銷售條件而簽署購屋承諾書者，

毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」，有系爭委託銷售契約書可參（見原審卷第11頁）。而許阿坤於107年8月9日簽立系爭承諾書，承諾以高於300萬元底價之310萬元購買系爭房地，並同日繳付20萬元之定金予耀晴公司，亦有系爭承諾書可證（見原審卷第15頁），是依前開約定條款，可知上訴人與許阿坤於107年8月9日就系爭房地已成立買賣契約。

2. 次查，依系爭委託銷售契約第貳部分第5條第2項約定：「甲方（即上訴人）同意授權乙方（即耀晴公司）得代甲方與買方約定簽訂不動產買賣契約書之時間及地點」等語。並參酌證人陳冠廷於原審證稱：107年9月4日上訴人有到耀晴公司準備簽約，且許阿坤也有到場，沒有順利完成簽約係因上訴人要求扣除仲介費及稅費實拿300萬元，但許阿坤不同意，上訴人就走了等語（見原審卷第63頁反面），是可知耀晴公司已代上訴人與許阿坤約定簽約時間為107年9月4日，然因上訴人於當日突針對系爭委託委託銷售契約及系爭同意書之委託價格有爭議，方無法完成系爭房地買賣書面契約之簽立，足認未完成簽立書面買賣契約係因上訴人故意不履行之故，上訴人應自107年9月5日起負遲延責任。嗣許阿坤於107年9月11日以中壢仁美郵局131號存證信函定7日期限請上訴人出面簽約，再於107年10月25日以本件起訴狀為解除契約之意思表示，並由上訴人分於107年9月12日、107年11月8日收受存證信函及起訴狀繕本，有該存證信函暨回執、起訴狀暨本院送達證書可證（見原審卷第4至10、20至21、28、59頁），上訴人迄未與許阿坤簽立書面買賣契約，則許阿坤與上訴人間系爭房地買賣契約已於107年11月8日解除，堪以認定。

3. 再查，許阿坤固依系爭承諾書約定，交付20萬元定金予耀晴公司。惟觀諸系爭委託銷售契約第貳部分第2條第7項約定：「契約成立後，除甲方（即上訴人）同意授權乙方（即耀晴公司）代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權

」等語，可知耀晴公司須得上訴人授權，始得代上訴人收受定金，惟被上訴人就上訴人曾同意授權耀晴公司收受定金乙情，迄未能舉證以實其說。雖被上訴人主張依系爭委託銷售契約第壹部分第4條第3項約定「……如因可歸責於甲方之事由，致無法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已支付之定金。但因可歸責於買方之事由，買方已支付之定金不得請求返還……」等語，隱含上訴人同意授權耀晴公司收受定金之意云云，然該條僅係約定支付定金後違約之效果，並無授權耀晴公司收受定金之意，且該條若有授權之意，又何須於第貳部分第2條第7項另為約定授權事項，是被上訴人主張耀晴公司有權代上訴人收受定金云云，實不可採。從而，許阿坤交付20萬元票據予耀晴公司，對上訴人不生交付定金效力，則許阿坤依系爭委託銷售契約第壹部分第4條第3項及民法第249條第3款規定請求上訴人返還定金20萬元，為無理由，不應准許。

(四)耀晴公司得請求上訴人給付155,000元。

1.系爭委託銷售契約第貳部分第6條第1項、第5項第4款分別約定：「買賣成交者，乙方（即耀晴公司）得向甲方（即上訴人）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4」；「如乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書或因可歸責甲方之事由致買方解除買賣契約者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方」。而許阿坤與上訴人間系爭房地買賣契約因上訴人不出面簽立書面買賣契約，遭許阿坤於107年11月8日解除契約等情，已如前述，則耀晴公司依系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第4款約定，仍視同已完成仲介服務，是耀晴公司依同條第1項約定，請求上訴人給付實際成交價4%即124,000元（計算式：系爭承諾書價格310萬元 $\times$ 4%=124,000元）之服務費，應予准許。

2.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，

為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平，最高法院95年度台上字第1095號判決意旨參照。查系爭委託銷售契約第貳部分第7條第2項約定：「前條第5項第3款至第6款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之六計算之違約金」，且上訴人確有拒絕簽訂買賣契約情事，則耀晴公司依系爭銷售委託契約第貳部分第7條第2項請求上訴人給付違約金，自屬有據。本院審酌系爭房地買賣契約固因可歸責上訴人之事由致遭許阿坤解除，然耀晴公司仍得依系爭委託銷售契約取得服務報酬124,000元，僅有不能依系爭承諾書向許阿坤收取成交價2%之服務費之損害，但同時毋庸再協助上訴人、許阿坤辦理過戶或簽約等事宜，亦有勞費、時間之減省，是耀晴公司請求上訴人給付違約金31,000元，尚屬適當，應予准許。

3. 雖上訴人抗辯耀晴公司未依系爭委託銷售契約第貳部分第2條第2項提供近3個月之成交行情供其參考，已減省勞費，違約金應酌減至零元云云。然查，依內政部實價登錄資料，系爭房地坐落之桃園市○○區○○○街○○○巷，每坪約在11.9萬至13.6萬間，有實價登錄網頁頁面可參（見本院卷第86頁），而耀晴公司主張系爭房地約17.36坪（見本院卷第89頁），為上訴人未為爭執，依實價登錄之每坪13.6萬元計算僅約236萬元，而系爭委託銷售契約書、系爭同意書或系爭承諾書所載系爭房地之交易價格，均高於300萬元，是耀晴公司雖未直接提供近3個月之成交行情予上訴人參考，然其依經驗所建議之價格未偏離市場行情，難認耀晴公司憑其從事房屋仲介之經驗因而減省之勞費，為上訴人得請求酌減違約金至零元之理由，故上訴人此部分之抗辯，為無理由。

六、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，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203條分別定有明文。查耀晴公司對上訴人之仲介報酬請求權及違約金請求權均屬未定給付期限之金錢債權，耀晴公司自得請求上訴人給付民事起訴狀繕本送達翌日（即107年11月9日，見原審卷第28頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

七、綜上所述，許阿坤依系爭委託銷售契約第壹部分第4條第3項約定及民法第249條第3款規定，請求上訴人給付20萬元本息為無理由，不應准許；另耀晴公司依系爭委託銷售契約第貳部分第6條第1項、第5項第4款約定及民法第568條第1項規定，請求上訴人給付155,000元（計算式：124,000元+31,000元），及自107年11月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 3 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 魏 于 傑
法 官 張 震 武
法 官 葉 作 航

正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 109 年 1 月 6 日

03 書記官 邱佑儒