臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2134號

原　　告　明城不動產經紀有限公司
法定代理人　林玉鳳
訴訟代理人　林軍男律師
被　　告　王永聖
　　王金圳
　　王賴春嬌
共　　同
訴訟代理人　羅宗賢律師
複　代理人　林威成律師

上列當事人間請求違約金等事件，本院於民國109年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告王永聖應給付原告新臺幣肆拾柒萬伍仟元，及自民國108年7月19日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告王永聖負擔二分之一，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分得為假執行。如被告王永聖以新臺幣肆拾柒萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告為「21世紀不動產台中十期加盟店」，前於民國（下同）108年4月1日受被告王永聖等人委託居間，由被告王永聖提出委任書代理簽約，就其等共有坐落臺中市○○區○○段○○○號（72.77平方公尺，被告王永聖所有權應有部分比例140725/0000000；被告王賴春嬌所有權應有部分比例140725/0000000；被告王金圳所有權應有部分比例718550/0000000）、86地號（341.90平方公尺，被告王永聖所有權應有部分比例140725/0000000；被告王賴春嬌所有權應有部分比例546275/0000000；被告王金圳所有權應有部分比例172275/000

0000）之土地、面積414.67平方公尺（下稱系爭土地），提供不動產買賣仲介服務，委託期間起自108年4月1日至108年8月2日止，委託出售價為新臺幣（下同）47,660,000元，約定之報酬為成交價百分之二　。

二、原告受被告等人委託後，隨即製作大型帆布廣告、刊登報紙、報稿、上載網路銷售資訊、製作產權調查報告、整理現場、派員進駐、帶看多組買家等等，誠心盡力銷售土地。嗣原告尋得買主即訴外人何榮源，其先於108年5月16日出價45,157,000元（第一次出價尚未達委託人銷售底價），委託原告斡旋並交付1,000,000元斡旋金支票乙紙（該紙支票由何榮源於同年5月24日簽收取回），經原告告知被告王永聖，被告王永聖因出價未達預期而表示不同意，且向證人徐澄明表示別人有出更高價格，不再委託出售。原告之人員再度遊說買方加價購買，何榮源於108年5月27日再行出價47,660,000元（第二次出價已達委託人銷售底價）並交付2,000,000元定金支票乙紙，原告由買方承辦吳亞明代理被告收受該支票，將原收取之斡旋金支票轉為訂金（俗稱斡旋轉訂），並開立「買方定金收款憑證」予何榮源，其上加註特約條款（承購總價含仲介費），於同日將何榮源出價已達委託銷售底價及代理收受定金支票、買賣契約已成交等告知被告。

三、原告之人員於108年5月29日下午約2點半，持買方定金及「賣方定金收款憑證」前往被告王永聖處所，欲請其辦理轉訂簽收程序時，被告王永聖表示欲知悉本件可實際收取之買賣價款（扣除增值稅）為何，原告之人員遂於「賣方定金收款憑證」上面特約條款部份註記：「上述增值稅不得超過315萬元」等字句（試算增值稅額約為3,148,979元），被告王永聖收下「賣方定金收款憑證」，惟表示要確認，預定於108年5月30日再行交付「賣方定金收款憑證」予原告。隨後原告之人員於隔日請被告王永聖簽收定金之收款憑證，另擇定最遲於108年8月2日前（需考量買賣兩造當事人均可到場簽約之適合時段）至原告之公司營業處所簽訂正式不動產買

賣契約書時，被告王永聖拒絕簽收，並聲稱有其他第三人（中人、仲介）提供更高之價格云云。雖經原告多次口頭告知被告王永聖應正式簽約，被告王永聖仍拒絕履行。原告於108年6月4日以臺中軍功郵局第167號存證信函通知被告王永聖履約，再於108年6月19日以臺中軍功郵局第174號存證信函，通知被告王永聖簽約，並同時函轉何榮源。被告三人仍未出面，已然違約，而被告三人竟於108年6月24日委託羅宗賢律師以臺中豐原郵局第401號存證信函覆原告，表示被告王金圳、王賴春嬌未與原告簽約委託出售，且被告王永聖已於電話中與原告終止委託關係，以此函再為終止之意思表示，不得提前終止之約定亦無效，原告無權再代理銷售系爭土地云云。被告於專任委託銷售期間屆滿之前片面終止合約，自應負違約責任。

四、被告等人前開行為，乃故意使本件與何榮源之買賣契約破局，致原告委託仲介之條件不成就（買賣不成立），即以不正當消極行為阻其條件之成就，而依照民法第100條及第101條規定，應視為雙方居間條件已成就，原告亦得據此請求被告給付本件服務報酬。堪認原告就其與被告間所成立之委任銷售契約，已完成契約給付義務，僅待被告出面履行簽訂正式不動產買賣契約之義務，而被告卻故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬。委託銷售價格與何榮源之出價同為47,660,000元，原告得請求2%計算為服務報酬或同額之懲罰性違約金95萬3200元。

五、簽約後被告留有繕本攜回，自有充足之審閱機會，而迄至何榮源，嗣於108年5月27日第二次出價47,660,000元表示購買意願並交付2,000,000元之定金支票乙紙當日，期間已歷時1、2個月有餘，姑且不論是否有未給予審閱期之爭議，被告亦已獲得實質與相當之審閱保障，屬於補正狀態。被告在此之前均未對契約內容向原告表達不同意見或聲明異議，故本案所言顯係事後推託之詞，被告等人違反消費者保護法第12條第1項、第2項第2款之規定而無效之情節，自非可採。

六、並聲明：

（一）被告應連帶給付原告953,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即108年7月19日）起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（二）願供擔保，請准予宣告假執行 。

貳、被告抗辯：

一、系爭專任委託銷售契約屬消費者保護法第2條第7款所定之定型化契約，係被告王永聖於108年4月1日與原告簽訂，然原告並未事先將系爭委任銷售契約交予被告等人審閱，首頁前段所載3天審閱期間乃是被告王永聖簽訂時一併簽名，但事實上並無先提供3日以上的審閱期，甚至原告所提出之授權書也是原告書立，簽訂之後才由被告王永聖拿回家給被告王金圳、王賴春嬌簽名，被告王金圳、王賴春嬌二人根本未審閱過該契約。系爭專任委託銷售契約第5條、第7條、第8條之內容違反消費者保護法第11條之1第1款未給予審閱期，依同條第3項之規定，其內容不構成契約之一部分，原告就其所媒介之系爭土地買賣無權為賣方給付或受領之權，其收取買方何榮源交付之2,000,000元斡旋金後即轉為買賣定金等情，於法不符。依系爭專任委託銷售契約內容，並無約定斡旋金可轉為定金之條文，被告與何榮源並未簽定任何買賣契約，不論委託書上之「賣方確認」欄、賣方定金收據憑證等，皆無賣方簽名確認，則原告之職員吳亞明向何榮源收取該2,000,000元斡旋金，即非買賣雙方所簽定買賣契約之定金，且賣方並未同意原告公司代為保管定金。甚至被告等人並未收到2,000,000元支票正本，票款也未匯入被告等人之帳戶，該支票僅係指名被告王永聖為受款人，被告王金圳、王賴春嬌未列名為受款人。

二、系爭專任委託銷售契約是被告王永聖個人與原告簽署，而其上手寫字跡除「王永聖」簽名外，其餘如系爭土地總面積414.67平方公尺等，均非被告王永聖書寫，而由原告所屬仲介人員填寫，末頁委託人也僅簽署「王永聖」，無「王金圳

」、「王賴春嬌」簽名，下方所載「非所有權人簽章者請代理人親填上開各項，並檢附所有權人出具之授權書」，該頁上「代理人」欄均空白，是原告清楚認知僅是被告王永聖個人就其所有權範圍簽署系爭專任委託銷售契約。因被告王永聖未代理被告王金圳、王賴春嬌簽署委任銷售契約書之意思，之後原告才提交授權書給被告王永聖回家供被告王金圳、王賴春嬌簽名。可證被告王永聖與原告簽署專任委託銷售契約時，被告王金圳、王賴春嬌根本不知情，被告王永聖亦無代理其等簽署專任委託銷售契約之意，原告也認知被告王永聖未代理被告王金圳、王賴春嬌，無所謂隱名代理之實。

三、依系爭專任委託銷售契約第11條約定，關於契約內容變更，應由簽署人雙方同意使生效。被告等人雖然有寄發豐原郵局第401號存證信函表示被告王永聖在電話中與原告表示終止居間委任，併以該函再為終止之意思表示，但原告於收受該函後未表示同意，以第11條來看，即限制委託人即被告王永聖單方行使任意終止權，委任銷售契約未提前終止，被告王永聖才於108年8月2日會同原告一同協議簽訂買賣契約（當時亦有就被告王金圳、王賴春嬌是否受委任銷售契約拘束之事一併討論），應無故意使居間條件不成就之情。假設被告王金圳、王賴春嬌亦受專任委託銷售契約，惟被告等人當無第7條第3項違約之情，原告與買主何榮源無故拒不簽訂買賣契約，圖以展延委任銷售契約效力至正式簽訂不動產買賣契約書之日止，乃是以不正當行為，阻止專任委託銷售契約於108年8月2日屆期失效。

四、被告與何榮源之間就買賣系爭土地之各期價金付款成數及方法、所有權移轉登記時期、標的物交付方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項等事項均未達成合意。原告所提之賣方定金收款憑據第4條付款方式記載雙方議定，第8條特約條款即特別記載上述增值稅不能超過3,150,000元，但該憑證無被告王永聖簽章。原告所提買方承買聲明書，其中付款方式記載「雙方議定」，可證買賣雙方並未就價金給付方式達

成合意。另就買賣契約之成立記載「本要約書經賣方簽章時，買賣契約即成立生效，雙方應履行簽立正式書面契約之一切義務。」，但此買方承買聲明書未並未有賣方之簽章，足徵被告等人並未與何榮源達成買賣合意，縱原告提出何榮源交付2,000,000元之支票，不能據以等同契約成立，且該2,000,000元係斡旋金，更非屬契約成立後所收受之定金性質，無民法第248條適用餘地。

五、依民法第534條第1項但書及第1款規定，關於出賣不動產應有特別之授權，而原告所提系爭授權書係與系爭委任銷售契約分開簽立，系爭授權書上授權事項欄記載「有關下列標示土地之委託銷售總事宜」，並未記載出賣不動產之特別權限，而被告等人亦無承認得由原告自行以系爭契約所記載之出售價金47,660,000元向何榮源出售收取定金，即與何榮源就系爭土地達成買賣契約之同意，故在取得被告等人同意之前，自無可能由原告單方與何榮源就系爭土地達成買賣契約之合意。另系爭授權書上僅記載系爭土地中的85地號土地中就被告王金圳（持分718550/0000000）、王賴春嬌（持分140725/0 000000）之應有部分授權委託銷售事宜，並不包含系爭土地中的86地號土地。原告卻自行居間尋覓何榮源購買系爭土地「全部」權利，通知被告等人簽訂系爭土地全部權利範圍之契約，顯屬無據。

六、原告以臺中軍功郵局第167號存函通知被告王永聖表示有何榮源以47,660,000元願購買系爭土地，通知被告王永聖於108年8月2日至原告公司簽立系爭土地買賣契約書，而被告等以臺中豐原郵局第401號存函通知原告表示契約未給予審閱期間，有關買賣價金、土地交付方式待協議，故系爭委任銷售契約第8條所載內容應屬無效，且於原告寄發臺中軍功郵局第167號存函前，被告王永聖108年5月16日即向原告表示終止委任，原告無權代理被告等人出售系爭土地，等於表明其無權片面對第三人收取定金，擅自主張完成居間買賣契約請求報酬。原告雖又以臺中軍功郵局第174號存函通知被

告王永聖於函到後3日內依約履行簽立契約，但原告已於臺中軍功郵局第167號存證信函表示於108年8月2日才去原告公司簽訂不動產買賣契約，且原告所提出賣方定金收款憑據第5條亦記載108年8月2日簽訂不動產買賣契約書，故原告於臺中軍功郵局第174號存證信函通知王永聖之行為，乃是單方變更簽訂日期，對被告而言，並無拘束力。至於原告於臺中軍功郵局第174號存函所附何榮源寄發之大坑口郵局第162號存證信函係寄發予原告，且主張議價委託書購買系爭土地全部持分，惟如前述，系爭授權書若對被告王金圳、王賴春嬌有效，但其內容只記載被告王金圳就系爭土地之85地號土地應有部分（00 0000/0000000）、被告王賴春嬌就系爭土地之85地號土地應有部分（000000/0000000）代為居間銷售而已，何榮源單方主張購買系爭土地全部持分，當屬無理。

七、被告王永聖早在108年5月27日前即曾向原告表示不賣系爭土地，惟並非係他人提出更高價格，而是原告未事先將系爭委任銷售契約交予被告等人審閱，後發現契約關於第5條、第7條、第8條、第11條等內容對被告甚為不利，始向原告表示不願出售。系爭委任銷售契約於108年5月27日「前」已終止，當時原告主張買方何榮源尚未同意以每坪380,000元價格購買土地，則兩造無可能再經由原告居間，而由原告代被告收受買賣訂金，及成立買賣契約。原告無權按系爭專任委託銷售契約第8條對第三人收取定金而擅自主張完成居間請求報酬，並指稱被告有以不正當方式阻礙原告居間成立系爭土地之買賣契約云云，實與事實不符。何榮源所提出之總價金47,660,000元還包括應給付原告之仲介費，如此一來，顯見何榮源所提出購買系爭土地買賣總價金即不足47,660,0 00元（買賣成交價1%為476,600元，47,660,000元-476,600元=47,183,400元），與系爭委任銷售契約第2條之所載買賣價金47,660,000元不符。

八、並聲明：

（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

參、本院之判斷：

一、原告主張其為「21世紀不動產台中十期加盟店」，前於108年4月1日受被告三人委託居間，由被告王永聖提出委任書代理簽約，就其等共有之系爭土地，提供不動產買賣仲介服務，委託期間起自108年4月1日起，至108年8月2日止，雙方簽有1份「專任委任銷售契約書」（登錄編號/V0000000）。期間被告王永聖固曾於108年5月16日以電話片面向原告終止委託契約，復於108年6月24日委託律師以存證信函向原告表示終止之意思表示，惟原告於期間已尋得買主即訴外人何榮源，其先於108年5月16日出價45,157,000元（第一次出價尚未達委託人銷售底價），經原告告知被告，被告因出價未達預期而表示不同意。原告再度遊說買方加價購買，何榮源於108年5月27日再行出價47,660,000元（第二次出價已達委託人銷售底價）表示購買意願並交付2,000,000元定金支票乙紙，原告代理被告收受該紙2,000,000元支票，將原收取之斡旋金支票轉為訂金（俗稱斡旋轉訂），於同日將何榮源出價已達委託銷售底價及代理收受定金支票、買賣已成交等告知被告，且於108年5月29日下午約2點半，持買方定金及「賣方定金收款憑證」前往被告王永聖處所，欲請其辦理轉訂簽收程序時，被告王永聖表示要確認，預定在108年5月30日再行交付「賣方定金收款憑證」予原告公司人員。隨後原告公司人員於隔日請被告王永聖簽收定金之收款憑證，另擇定最遲於108年8月2日前（需考量買賣兩造當事人均可到場簽約之適合時段）至原告之公司營業處所簽訂正式不動產買賣契約書時，其卻拒絕簽收，乃認被告違反契約，原告得依系爭專任委託銷售契約第7條第1項、第3項及民法第272條，請求被告等人連帶給付違約金或約定之服務報酬等語，惟原告之主張業為被告三人所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者①與原告成立專任委託售契約之人為被告王永聖一人？或為被告三人？②系爭專任委託售契約所委託出售之系爭土地

範圍究竟為何？③系爭專任委託售契約之第5條、第7條、第8條之內容是否有違反審閱期間而無效之情事？④被告三人與訴外人何榮源間就系爭土地是否已成立買賣契約？⑤被告三人是否有違約而應給付原告違約金之義務？若有，應給付之金額額為何？經查：

（一）與原告成立專任委託售契約之人僅為被告王永聖一人：

1、原告主張被告三人均有與其簽訂系爭專任委託售契約云云，並提出授權書影本1份（見本院卷第29頁）、專任委託銷售契約書1份（見本院卷第31-37頁）為證，惟查：

⑴依卷附專任委託銷售契約書所載，與原告簽名訂約之人為被告王永聖一人，且被告王永聖未以被告王金圳、王賴春嬌二人之代理人名義於契約上簽名，被告王金圳、王賴春嬌二人復均未與原告有任何會面磋商，及在系爭專任委託銷售契約書委託人欄上簽名，原告事後復未將系爭專任委託銷售契約書交付予被告王金圳、王賴春嬌二人等事實，為兩造所未爭執，按被告王金圳、王賴春嬌二人與原告未曾謀面，就系爭專任委託銷售契約書之內容未有磋商及成立合意之事實，且被告王永聖未以被告王金圳、王賴春嬌二人之代理人名義於契約上簽名，更明被告王金圳、王賴春嬌二人亦未授權他人代理與原告成立契約，客觀上，就卷附之專任委託銷售契約書僅被告王永聖一人與原告達成合意，應可認定。

⑵雖被告提出前述授權書上有被告王金圳、王賴春嬌二人授權被告王永聖出售（臺中市○○區○○○段○○○○○○號土地之記載云云，惟該授權書係被告王永聖與原告簽訂專任委託銷售契約書後，原告委請被告王永聖攜回請求被告王金圳、王賴春嬌二人簽署，確認有授權王永聖出售土地之事實，為兩造所未爭執，更明被告王金圳、王賴春嬌二人與原告就系爭專任委託銷售契約書之內容，未有任何磋商合意之事實存在無誤。又依該授權書之記載，僅足認被告王金圳、王賴春嬌二人同意將其二人就坐落臺中市○○區

○○段○○○○○○號土地之所有權應有部分，授權被告王永聖出售之事實而已，即被告王金圳、王賴春嬌二人僅同意將其二人於前述軍福段85、86地號土地之所有權應有部分，委託授權被告王永聖代為出售，至於被告王永聖自行出售或委由他人出售，自非所問，被告王金圳、王賴春嬌二人僅負授權出售之責任，並無同意授權被告王永聖代理其二人與他人簽訂委託銷售契約之情事，原告主張被告王金圳、王賴春嬌二人有授權被告王永聖代理其二人與原告共同簽訂系爭專任委託銷售契約書，應與被告王永聖一同對系爭專任委託銷售契約書契約之約定條款負責，於法無據。至於原告主張依其交易慣例，被告王金圳、王賴春嬌二人出具系爭授權書即同意被告王永聖隱名代理其二人與原告共同簽訂系爭專任委託銷售契約云云，惟此為原告單方之主張，並為被告所否認，被告王金圳、王賴春嬌二人並無授權被告王永聖隱名代理其二人與原告共同簽訂系爭專任委託銷售契約之情事存在，自難以原告片面之主張即認被告王金圳、王賴春嬌二人就系爭專任委託銷售契約應負契約當事人之責任。

2、被告王金圳、王賴春嬌二人既未與原告簽訂系爭專任委託銷售契約書，原告主張被告王金圳、王賴春嬌二人應依專任委託銷售契約書所載之條款對原告負給付報酬或給付違約金之義務，於法無據，原告訴請被告王金圳、王賴春嬌二人應連帶給付如聲明所示之報酬或違約金，為無理由，應予駁回。

（二）系爭專任委託售契約委託出售之土地係被告三人於系爭土地之全部所有權應有部分：

1、被告王永聖雖辯稱：其與原告所成立之前述專任委託銷售契約書，並非就被告三人之所有權應有部分委託出售云云，惟被告王永聖之抗辯為原告所否認，且依系爭專任委託售契約第1條所載，被告王永聖委託出售系爭土地之權利範圍明載為系爭二筆土地之「全部」，且第2條委託銷售

價格亦明載委託人願意出售之土地約「125.43（坪）」之總價「4,766萬元正」等語，足認系爭專任委託售契約委託出售之土地係被告三人於系爭土地之全部所有權應有部分無誤，被告王永聖所辯自無可採。

2、又審諸前述卷附之述授權書上有被告王金圳、王賴春嬌二人授權被告王永聖出售（臺中市○○區○○○段00○00地號土地之記載，雖權利範圍被告王金圳部分載為應有部分比例718550/0000000；被告王賴春嬌部分載為140725/0000000，與實際之應有部分比例（即坐落臺中市○○區○○段○○○號，72.77平方公尺，被告王永聖所有權應有部分比例140725/0000000；被告王賴春嬌所有權應有部分比例140725/0000000；被告王金圳所有權應有部分比例718550/0000000；同段86地號，341.90平方公尺，被告王永聖所有權應有部分比例140725/0000000；被告王賴春嬌所有權應有部分比例546275/0000000；被告王金圳所有權應有部分比例172275/0000000）尚非完全相符，然此乃記載未臻精準，審諸系爭專任委託售契約委託出售之範圍係指系爭土地之全部權利，而授權書亦載明被告王金圳、王賴春嬌二人授權被告王永聖出售之土地為系爭二筆土地，被告王金圳、王賴春嬌二人無保留一部分所有權應有部分比例不予出售之理由存在，客觀上應足認更告王金圳、王賴春嬌二人授權被告王永聖出售之標的，係其二人於系爭土地之所有權應有部分全部，況系爭專任委託售契約第1條明載被告王永聖委託出售系爭土地之權利範圍明載為系爭二筆土地之「全部」，且第2條委託銷售價格亦明載委託人願意出售之土地約「125.43（坪）」之總價「4,766萬元正」等語，已如前述，堪認系爭專任委託售契約委託出售之土地，係被告三人於系爭土地之全部所有權應有部分。

（三）系爭專任委託售契約之第5條、第7條、第8條之內容並無違反審閱期間而無效之情事：

按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日

以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1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固定有明文。惟系爭專任委託售契約開宗明義意事項業已明載：「依內政部公告，委託人有三天以上之契約審閱權，委託人於契約成立前可要求將本契約影本攜回審閱（違反前項規定者該條款不構成契約的內容‧‧」等語，被告王金圳、王賴春嬌二人非系爭專任委託售契約之當事人，本無前述審閱期之適用問題，而被告王永聖部分，依系爭專任委託售契約書面明示之記載，被告王永聖明知其有審閱之權利，原告並無以定型化契約條款使消費者（被告王永聖）拋棄前項權利之情事存在，應可認定。且系爭專任委託售契約簽訂後，原告即著手廣告仲介出售，於108年5月16日有訴外人何榮源出價（每坪36萬元）洽購之情事，有原告所提出之大型帆布廣告、刊登報紙等銷售資訊（見本院卷第39-45頁）、買方何榮源交付之100萬元斡旋金之支票（見本院卷第185頁），在卷可參，按系爭專任委託售契約開宗明義已告知被告王永聖有審閱權利，且自被告王永聖108年4月1日簽訂系爭專任委託售契約起，至108年5月16日第三人出價洽價之日止，被告王永聖均未有原告違反審閱期間之表示，任由原告為被告王永聖從事廣告仲介系爭土地之出售，被告王永聖取得系爭專任委託售契約書面已久，就契約內容應屬詳悉，如其認有因審閱期不足而權利受損，何有未提出之理？客觀上，實難認原告有被告王永聖所指違反審閱期之情事，是被告王永聖前述抗辯尚難遽採，被告王永聖抗辯系爭專任委託銷售契約第5條、第7條、第8條之內容違反消費者保護法第11條之1第1款未給予審閱期，依同條第3項之規定，

其內容不構成契約之一部分，應無可採。

（四）被告三人與訴外人何榮源間就系爭土地並未成立買賣契約：

1、原告主張因訴外人何榮源之出價已達被告委託出售之價金，而原告已代被告三人向何榮源收取定金2,000,000元，被告三人與何榮源間就系爭土地已成立買賣契約云云，惟原告之主張業為被告所否認，固原告就其主張應負舉證之責。

2、「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。」民法第565條、第568條分別定有明文。又「關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。」、「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。」民法第529條、第549條亦分別定有明文。本件原告為不動產經紀業者，被告王永聖委託原告為尋覓土地之買方以促成雙方買賣契約成立，原告因而得向被告王永聖及買方請求報酬，客觀上，系爭專任委託售契約，本質上為居間契約，而於原告為被告王永聖居間時，特別委任原告得代被告王永聖為某些行為，例如買賣定金之收受等，是原告與被告王永聖間之專任委託售契約屬勞務契約，且有委任規定之適用，應屬無疑。又勞務契約著重於委託人對受任人之信任，如委託人對受任人之信任蕩然無存，自無強令委託人再對受任人為授權行事之理，是依前述民法第529條規定，被告王永聖對系爭專任委託售契約本得依法隨時為終止之意思表示，僅於被告王永聖於不利於原告之時期終止契約者，應負損害賠償責任。是系爭專任委託售契約第7條第1項固記載：「

（一）委託人簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售或出租，如有違反本項約定，委託人應依約定服務報酬以現金一次給付受託人，作為懲罰性違約金。……」等語，並非謂被告王永聖不得任意提前終止契約，而僅是於被告王永聖任意提前終止時，可能依約應對原告負給付違約金責任，然不得以此約定即謂被告王永聖無任意提前終止之權，合先敘明。

3、原告就其上開主張固提出何榮源簽發面額2,000,000元支票（票號IB0000000）1紙（見本院卷第47頁）、買方承購聲明之買賣議價委託書與要約書1份（見本院卷第48-51頁）、賣方定金收款憑證1紙（見本院卷第53頁）、買方定金收款憑證1紙（見本院卷第187頁），及舉證人徐澄明為證，惟證人徐澄明到庭結證稱：「．．（從108年4月1日一直到108年5月30日期間王永聖有沒有向你們表示不賣了？）答：在108年5月16日我們收到每坪36萬元斡旋金時，他就以電話告知他不賣了，別人有出更高的價錢。．．」等語（見本院卷第219頁），依前開證人徐澄明之證述，被告王永聖於108年5月16日即明白向原告表示不再委託原告出售系爭土地甚明，詳其意即係向原告表示終止委託之意思表示，被告王永聖與原告間之系爭專任委託售契約於108年5月16日即為終止，雖原告以系爭專任委託售契約第7條第1項固記載：「（一）委託人簽訂本契約後，不得提前終止．．」等語，認被告王永聖無權任意終止云云，惟依前述說明，被告王永聖本得隨時終止契約，至於被告王永聖之提前終止契約是否應對原告負給付違約金之責，係另一法律關係，尚難以被告王永聖與原告間有提前終止應否給付違約金之約定，而認被告王永聖無提前終止契之權，原告辯稱：被告王永聖無提前終止契約之權，自無可採。又被告王永聖與原告間之系爭專任委託售契約業經被告王永聖於108年5月16日終止，原告即無權再為被告王永聖出售系爭土地之權利，且無權代被告王永聖收受定金，原

告主張其事後於108年5月27日說服買主何榮源出價達託售之價金，且代被告王永聖收受定金，被告三人與何榮源間就系爭土地成立買賣契約，於法無據。況原告於108年5月27日收受何榮源簽發面額2,000,000元支票，固有傳真予被告王永聖，然原告僅向被告王永聖該支票係屬「斡旋金」，亦有被告王永聖所提出之支票傳真1份（見本院卷第165頁），而原告事後欲將何榮源簽發面額2,000.000元支票作為定金而請被告王永聖收受定金，並請被告王永聖於賣方定金收據上簽名時，亦經被告王永聖所拒絕等情，復經證人徐澄明陳證甚明（見本院卷第214-215頁），更明被告王永聖無意委託原告將土地出售予何榮源之情事，被告王永聖既已明白表示不同意將系爭土地出售予何榮源，自無強令被告王永聖必須被迫將系爭土地出售予何榮源之理。

3、被告王永聖於108年5月16日既已對原告表示終止委託之意思表示，且明白表示不同意將系爭土地出售予何榮源，被告三人與何榮源就系爭土地自無成立買賣契約之情事存在。原告主張因訴外人何榮源於108年5月27日之出價已達被告委出售之價金，而原告已代被告三人向何榮源收取定金200萬元，被告三人與何榮源間就系爭土地已成立買賣契約，被告三人應給付原告約定之報酬云云，自無可採。

（五）被告王永聖向原告提前終止系爭專任委託售契約，僅被告王永聖應對原告負違約責任，而應給付原告違約金475,000元：

1、按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」民法第250條第1項定有明文。本件系爭專任委託售契約第7條第1項固記載：「（一）委託人簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售或出租，如有違反本項約定，委託人應依約定服務報酬以現金一次給付受託人，作為懲罰性違約金。……」等語，即明文被告王永聖於委託銷售期間不得提前終止，如有

該情事發生即屬債務不履行，被告王永聖自應對原告負給付違約金之責任。今被告王永聖與原告之委託銷售期間為108年4月1日至108年8月2日，被告王永聖於108年5月16日即任意終止系爭專任委託售契約，已如前述，被告王永聖有違反系爭專任委託售契約第7條第1項之「不得提前終止」義務，原告主張被告王永聖應依約負給付違約金之責任，於法有據。

2、準此，被告王永聖簽立系爭專任委託售契約後，未待委託銷售期間屆滿，即先行終止委託，顯已違反系爭契約書第7條第1項規定，原告自得依該款規定請求被告王永聖給付違約金。

3、按約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院79年台上字第1915號判例、106年度台上字第1717號判決意旨參照）。按系爭專任委託售契約書第5條約定原告於買賣成交時，始得向被告王永聖收取實際成交價2%之報酬，以被告王永聖之委託價47,660,000元計算固為953,200元，然卷附賣方定金收款憑證第6條則記載以成交總價百分之二即950,000元為服務報酬，且原告於審理中亦同意以金額為約定之服務報酬（見本院卷第105頁），依上開所述，被告王永聖與原告所約定之服務酬應為950,000元。又原告受被告王永聖之委託銷售系爭土地，其為促成媒介成立契約，須為市場調查、廣告規劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動，而需支出之費用，為眾所周知之事，今被告王永聖期限屆止前單方終止委託，將致原告前述之支出成無益之費用。故被告王永聖在委託期間屆滿前108年5月16日終止委託，致原告不可能在委託期間內促成買賣成交而取得服務報酬，投入之勞費、時間均付諸流水，依一般社會通念，原告自受有損

害。本件原告因被告王永聖違約而無謂浪費之勞費、時間，惟被告王永聖於108年5月16日終止時（委託期間本有4個月，於終止時約進行1個月又15日），原告尚未覓得合於底價之買主，如僅因被告王永聖違約，原告即可請求被告王永聖給付所約定之服務酬應為950,000元，對被告王永聖而言亦難謂公允。再參酌原告因被告王永聖違約，省卻後續促成買賣成交所需付出之人事、勞務費用，但亦因被告王永聖違約引起之糾紛需付出相關訴訟程序等時間、費用支出等情，本院認系爭違約金950,000元之定，尚屬過高，應核減為約定之50%即475,000元（計算式：950,000元X50%＝475,000元），始為合理。是原告於此範圍內請求被告王永聖給付違約金，始屬允當，逾此範圍之請求，則不應准許。

二、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第22 9條第1項及第2項定有明文。另按遲延之債務，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，但約定利率較高者，仍從其約定利率，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233條第1項及第203條亦有明定。本件原告起訴請求被告王永聖給付違約金，該給付無確定期限，起訴狀繕本業於108年7月18日送達被告王永聖，有送達證書可憑（見本院卷第85頁），被告王永聖迄未給付，應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即108年7月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

三、綜上所述，原告依系爭契約書第7條第1項約定，請求被告王永聖給付475,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年7月19日）起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為

有理由，應予准許，惟原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　23　　日

民事第四庭　法　官　王金洲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　3　　月　　23　　日

書記官　林素珍