臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3121號

原　　告　中佑房屋仲介有限公司
法定代理人　張煌財
訴訟代理人　鄭梃曜
被　　告　李點聖
訴訟代理人　魏潮宗律師

上列當事人間請給付違約金事件，本院於民國108年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒拾玖萬貳仟元，及自民國一零八年五月三十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百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬肆仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣柒拾玖萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告因資金短絀欲出售其所有坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○○號土地（應有部分為16分之1）及其上2026建號（應有部分全部）、2044建號（應有部分15分之1）建物即門牌號碼為臺北市○○區○○路○○○巷○○號2樓之房屋（下合稱系爭房地），透過訴外人陳聖賢介紹與原告接洽，兩造於民國108年3月11日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約）及委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭契變書），約定由被告委託原告居間銷售系爭房地，委託銷售價格為新臺幣（下同）2450萬元，委託銷售期間自108年3月11日起至108年4月15日止，服務報酬為實際成交價4%，且依系爭契變書，被告同意實拿1980萬元及負擔增值稅。原告於同年3月15日即覓得訴外人許鈞程願以總價2050萬元購買系爭房地，並與許鈞程簽署買賣議價委託書及收取議價保證金10萬元後通知被告上情，表示願折讓服務費使被告實

拿1980萬元達到委託銷售底價並安排簽約，竟遭被告以欲實拿2030萬元為由，反悔拒絕出售，經原告多次以通訊軟體LINE及存證信函通知簽約事宜，被告仍置之不理，嗣後更於專任委託期滿後將系爭房地賣出。依系爭專任契約第6條第8項約定，原告於委託期間內覓得符合委託銷售底價之買方時，被告有應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約之義務，被告無故違反簽約義務，依系爭專任契約第11條第1項第3款約定，應視原告已完成受託人義務，被告應支付委託銷售總價即以被告實拿1980萬元計算6%為違約金118萬8000元（計算式：00000000x0.06＝0000000），爰依系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項第3款約定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告118萬8000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項為原告自行預擬之定型化契約條款，僅課予原告覓得願以「符合底價」出價之買家之單一義務，惟被告除僅得「專任」委託原告一人處理居間買賣系爭房地之事務，且對於系爭房地買賣條件之商議決定權亦受有限制，實屬單方面加重被告之義務與負擔，為有利於原告之單方利益條款。又上開條款如肯認被告必須與原告覓得出價僅符合底價之買家簽約，除剝奪被告選擇締約對象及商議有利交易條件之議約自由，原告即無盡善良管理人義務為磋商之必要，實已喪失居間契約係為謀委託人利益之立法意旨而有顯失公平及違反誠信原則情形，且內政部頒布之不動產委託銷售契約書範本，亦未將系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項約款列為契約書範本，顯見上開條款違反民法第247條之1及消費者保護法第12條規定，應屬無效。

㈡依系爭專任契約及系爭契變書可知，被告委託原告仲介銷售系爭房地價格為2450萬元，被告同意扣除原告服務報酬後實

拿1980萬元為被告考慮售屋之最低條件，原告覓得之買方許鈞程雖最後出價2050萬元，然扣除成交後須給付予原告之服務報酬百分之4即82萬元後僅餘1968萬元，未達被告委託銷售價格亦不符合被告委託銷售底價，且原告未曾向被告表示願折讓服務費使被告實拿1980萬元，縱有折讓之情事亦屬原告與許鈞程之內部法律關係，無從成為買方出價之一部分，許鈞程所出價格既未達到被告之委託銷售底價，且被告已於知悉許鈞程出價後即向陳聖賢表示不願以該價格出售系爭房地，被告亦對原告詢問是否於108年3月16日前往簽約始終未為承諾，依系爭契約第8條第3項約定，被告當無與許鈞程就系爭房地簽訂買賣簽約之義務。

㈢縱認被告有與許鈞程就系爭房地簽訂買賣簽約義務，因被告違約而有支付違約金之義務，惟被告於108年3月11日委託原告銷售系爭房地，原告於同年月12日即覓得許鈞程、同年月15日與其簽訂買賣議價委託書，嗣即強硬要求被告與許鈞程簽訂買賣契約，未再居間介紹其他買家，可知其投入之時間成本至多5日，且許鈞程出價2050萬元不符被告所預期之委託銷售價格，可知原告就銷售系爭房地支出之時間或勞力等成本亦極為有限，被告既未與許鈞程簽訂買賣契約，原告更無須於後續就買賣系爭房地之簽約、斡旋付款、貸款及點交等事宜付出成本，原告亦因減省相當之成本開銷，原告請求以委託銷售總價6%計算之違約金確屬過高等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第410頁）：

㈠兩造於108年3月11日簽訂系爭專任契約（即專任委託銷售契約書，本院卷第65-75頁），系爭專任契約包含不動產說明書（本院卷第13-63頁），約定由被告委託原告仲介銷售系爭房地（即門牌號碼為臺北市○○區○○路○○○巷○○號2樓之房屋及其基地應有部分），委託銷售價格為2450萬元，被告不同意原告代為收受買方支付之定金，委託銷售期間自108

年3月11日起至108年4月15日止，服務報酬為實際成交價之4%。兩造於同日同時簽訂系爭契變書（即委託銷售契約內容變更同意書，原證2），約定：「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整，增值稅由屋主支付無誤」，系爭契變書日期「108年3月13日」係誤載。

㈡被告於108年3月15日受通知有買方願以總價2000萬元購買系爭房地，被告並未向原告或買方收取定金。

㈢原告提出訴外人許鈞程於108 年3 月15日簽立之買賣議價委託書，就「買方是否同意依上開內容出售？□同意□不同意」，被告並未簽名，亦未勾選同意。

四、兩造爭點（見本院卷第410-411頁）：

㈠系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項第3款之約定，是否違反民法第247條之1及消費者保護法第12條之規定而無效？

㈡原告是否於委託期間內是否已達成系爭契變書約定「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整」？

㈢如是，則依系爭專任契約第6條第8項規定，被告是否即應與該買家簽訂買賣契約，且無締約與否之選擇權？

㈣如被告並無拒絕締約之權限，則原告依據系爭專任契約第11條第1項第3款之規定，請求被告給付違約金之數額118萬8000元，是否過高而應予酌減？

五、本院之判斷：

㈠系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項第3款之約定，是否違反民法第247條之1及消費者保護法第12條之規定而無效？

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則

者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消費者保護法第12條亦定有明文。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，是縱他方接受該條款而締約，亦應認違反衡平原則而無效，俾符平等互惠原則（最高法院96年度台上字第1246號判決意旨參照）。

2.觀兩造於系爭專任契約第6條第8項約定「委託期間內，若受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。」、第11條第1項第3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：㈢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定不動產買賣契約書者」，同時兩造又簽立系爭契變書約明「屋主（按即被告）同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整，增值稅由屋主支付無誤」，可知以系爭委任契約委託銷售價額為2450萬元來看，扣除4%服務報酬，被告本可拿2352萬元，卻又同時簽立系爭契變書表明實拿1980萬元，是於締約時，被告並非就出售系爭房地之價格無商議空間，如被告認系爭專任契約預定價格不符期待，大可不與原告訂系爭專任契約，更可不締結系爭契變書，且被告亦非僅能和原告締約、無選擇其他對象之權，而僅能忍受與原告締約之不利益，顯見係出於被告自身衡量利益得失之結果。是系爭專任契約雖係定型化契約，惟被告既可自行決定是否簽署系爭專任契約或一般委託銷售契約、委託價格、委託時間等條件，可徵被告於簽約當時擁有相當自主決定權，並非無磋商變更之餘地，再委託銷售價格係被告自行決定委託仲介業者銷售不動產之售價，倘買方出價

已達系爭專任契約及系爭契變書所載委託銷售價格，被告本於誠信自應受出價所拘束，否則原告即仲介業者或買方將無所適從，是實難認被告有處於經濟上、年齡智識上或議約能力之弱勢，按其情形顯失公平之情形，是系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項第3款之約款，應屬合法有效。

㈡原告是否於委託期間內是否已達成系爭契變書約定「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整」？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，自該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，為全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104年度台上字第1877 號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦定有明文。又按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照）。

2.兩造就同日簽訂系爭專任契約書及系爭契變書之事實並不爭執，從前揭契約文義「屋主（按即被告）同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整，增值稅由屋主支付無誤」，並佐被告亦自承是因為要處理債務問題才急著出售系爭房地（見本院卷第155頁），酌被告前委任他家仲介公司出售未果等情，應解為兩造於訂約時係以被告實際獲取1980萬元為議定之重點，原告以減少報酬方式達到被告實際獲取1980萬元契約目的，亦

為被告所許。

3.兩造就被告於108年3月15日受通知有買方願以總價2000萬元購買系爭房地之事實並不爭執，復觀原告提出許鈞程所簽立之買賣議價委託書（見本院卷第79頁），上明確於價金欄位記載「貳仟萬」處加列「零伍拾」並有「許鈞程」之簽名；且就原告所提之LINE對話「你有要來嗎？」、「你不來嗎？買方已經等你很久了！你該不會跑去跟中信房屋簽約了吧！」、「如果是這樣的話那你真的就違約了喔！你可能要承擔這個後果喔！」，被告僅回「剛到台北，請您不要想太多，晚安」（見本院卷第391頁），被告亦未就與原告、買家許鈞程有約之事加以駁斥；再參被告108年3月18日傳給證人陳聖賢之IMESSAGE訊息「一胎1720，二胎175，三胎100，重點三胎要清，才能解除，大哥您覺得呢？不是我要提高買價，就算2000實拿，真的有困難，請您考慮一下，感恩」（見本院卷第421頁），且衡系爭房地若順利以2050萬元出售，原告本可自被告處取得82萬元之報酬，如以折讓12萬元之方式，達到被告所提出之實拿1980萬元之要求，原告尚可獲得70萬元之報酬，以房屋仲介市場競爭激烈，原告稱願折讓報酬以順利成交之情，尚無違經驗法則，僅因折讓服務和被告得實際獲取之金額有對立之利害關係，在房屋市場交易上，通常必經談判方能具體確定，原告並未明確具體說明數字亦無違常情，此為被告所明知，足認原告對於已通知被告達系爭契變書「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整」之事實已盡證明之責，被告雖抗辯不實，然未就反對主張提出證明，難認被告已盡其舉證責任，無從為有利於被告之認定，是應認原告已於委託期間達成系爭契變書約定「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整」。

4.原告既已於委託期間內達成系爭契變書約定「屋主同意實拿：壹仟玖佰捌拾萬元整」，依前述，被告即應依系爭專任契約第6條第8項簽訂要約書或議價委託書，並無締約與否之選擇權，一併敘明。

㈢如被告並無拒絕締約之權限，則原告依據系爭專任契約第11條第1項第3款之規定，請求被告給付違約金之數額118萬8000元，是否過高而應予酌減？

1.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，民法第250 條定有明文。是違約金依其性質分為賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，於債務不履行時，債權人僅得請求支付違約金，不得另行請求不履行之損害賠償；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，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。查系爭專任契約第11條第1項第3款約定：違約之處罰「一、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：㈢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。」，可知係將該違約金之性質定明為被告債務不履行所生損害之賠償總額。

2.次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 條亦定有明文。又至於是否相當，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。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號判決意旨參照）。違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債

務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。惟當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第2289號判決意旨參照）。查：原告因被告違約且嗣將系爭房地出賣他人，則原告實際所受損害及所失利益應包括本得分別自買賣雙方收取之服務報酬，至原告內部如何分潤各為若干並非審酌違約金約定是否過高及應如何核減考量之因素；且仲介業著重在於媒介買賣締約之機會，本非以勞務付出多寡予以估算；惟內政部頒布不動產委託銷售契約書簽約注意事項，有關服務報酬之規定係以合計不得超過該不動產實際成交價金6%為上限，併酌被告經濟情況及兩造履約過程原告亦願折讓居間報酬以達成交之心等情，系爭專任契約關於違約金之約款逕約定6%上限，已有過苛之情，爰予酌減至按4%計付違約金，即被告應給付原告違約金79萬2000元（計算式：1980萬元x4%=79萬2000元），方屬妥適。

六、末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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。從而原告請求自起訴狀繕本送達翌日即108年5月30日（見本院卷第111頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息於法有據，應予准許。

七、綜上所述，本件原告依系爭專任契約第6條第8項及第11條第1項第3款約定，請求被告給付79萬2000元及自108年5月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息於法有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額併宣告之。至原告等敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　16　　日

民事第五庭　　法　官　　何佳蓉

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。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　　1　　月　　17　　日

書記官　　陳立俐