

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第597號

原告 沅家房屋仲介有限公司

法定代理人 林益振

訴訟代理人 何平

被告 黃建富

黃亮潔

上一人 郭惠馨

訴訟代理人

共同

訴訟代理人 簡輔均

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109年6月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟伍佰壹拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟代理人應委任律師為之，但經審判長許可者，亦得委任非律師為訴訟代理人；非律師為訴訟代理人之許可準則，由司法院定之，民事訴訟法第68條第1、3項定有明文。又「下列之人，審判長得許可其為訴訟代理人：一、大學法律系、所畢業者。」民事事件委任非律師為訴訟代理人許可準則第2條第1款定有明文。查簡輔均具有法律系碩士學位，有其提出之碩士學位證書1份附卷可憑（見本院卷第229頁），是其受被告委任為本件訴訟代理人，雖為原告所質疑，然核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）被告於民國108年8月8日委託原告仲介銷售其等所有坐落

臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○號土地（下合稱系

爭土地），並簽訂「土地專任委託銷售契約書」（契約書

電腦編號0000000；下稱系爭契約），約定委託銷售總額為每坪新臺幣（下同）53,000元，委託期間自108年8月8日起至108年12月31日止。原告於簽訂系爭契約後，即依系爭契約第8條第3項約定，提撥高額廣告費用，加強系爭土地之報廣、DM、網路等行銷通路曝光量，於委售期間內更多次派員親自為準買方帶看、詳細解說系爭土地現況、用途，所耗費之人力、物力與金錢不在其數。經原告不斷努力、積極帶看下，覓得訴外人吳明學於108年12月23日簽訂不動產買賣意願書並同時交付斡旋金200,000元，經原告積極促成，吳明學之承購總價已達被告於108年8月22日更改之委託價款，斡旋金已轉為購地定金之一部分，買賣契約即有效成立，原告隨即通知被告買賣成交，並應於3日內出面與原告簽訂不動產買賣契約書，惟被告未出面，原告於108年12月25日寄發存證信函催告被告出面簽訂不動產買賣契約書，但被告仍置之不理。被告已違反系爭契約第6條第1項約定，依約應給付原告成交價百分之4計算之違約金，因系爭土地之總面積為791平方公尺，即約239.27坪，是銷售總金額為12,681,707元（239.27坪×53,000元），被告應給付507,268元之違約金，爰依系爭契約提起本訴。

（二）對被告抗辯之陳述：

- 1、簽訂系爭契約時，原告公司之經紀人員於約定之7-11便利商店中，針對系爭契約中之各項條款、銷售方式、實價登錄等事項對被告詳加解說後，請被告於審閱期之貴客簽名處親簽姓名後，並加註「本人知悉合約內容，無須三日審閱期」等語，以資證明被告已行使過審閱權，之後又請被告填具委託銷售價格、委託期間及土地標的現況說明書等處，歷時2個多小時，難謂無充足時間得以審閱。縱被告辯稱簽訂系爭契約歷時2個多小時不足以審閱，然從108年8月8日簽訂系爭契約起至同年12月23日原告通知被告為止，逾4個半月期間足以詳細審閱，迄今仍以無審閱期作為

01 抗辯，顯為被告臨訟之詞，不足為採。

02 2、原告所用之系爭契約符合內政部之「不動產委託銷售定型
03 化契約應記載及不得記載事項」及消費者保護法之規定，
04 符合誠信原則，無顯失公平之情形。依系爭契約第7條第2
05 項前段約定，原告覓得之買方只要同意被告之出售條件及
06 出售價格，原告無須再行通知被告，即得全權代收買方定
07 金，通知被告成交。今被告仍以買方所簽訂之不動產買賣
08 意願書上有手寫之條件已屬被告間之「個別磋商條款」，
09 係屬「買賣條件」，需由被告簽名為由，增加系爭契約所
10 沒有之約定，拒絕履約出面簽訂買賣契約，顯為被告臨訟
11 之詞，不足為採。

12 3、本件有5筆土地共同委託銷售，分別為被告所有之系爭土
13 地，及訴外人黃月眉、黃肅玲所有之同段353-4地號土地
14 、黃月眉所有之同段353-6、910-2地號土地，因上開5筆
15 土地相鄰，必須一併出賣，才有通行的道路。被告及黃月
16 眉、黃肅玲於108年8月8日簽立土地專任委託銷售契約書
17 ，嗣於108年8月22日簽立契約變更附表（編號0000000、0
18 000000）更改委託銷售價格為每坪42,000元，田地每1,00
19 0平方公尺成交價2,800,000元，買方吳明學即係同意以建
20 地每坪42,000元、農地總價2,884,000元之條件購買上開5
21 筆土地，原告於108年12月23日晚間將買方吳明學於當日
22 簽的不動產買賣意願書（契據編號0000000；下稱系爭012
23 意願書）給黃肅玲看，黃肅玲就簽名了，隔天拿給黃月眉
24 、被告黃亮潔看，被告對於手寫之特約事項不同意，故原
25 告請吳明學於108年12月25日重新簽不動產買賣意願書（
26 契據編號0000000；下稱系爭019意願書），將特約事項改
27 成3點，但被告還是不同意。依據被告於108年8月22日簽
28 訂之契約變更附表（編號0000000，下稱系爭契變），補
29 充事項有載明地主負責整地鑑界給予買家等語，可見被告
30 委託原告仲介銷售系爭土地時就已經同意要拆屋、整地測
31 量給買方等語。

01 (三) 並聲明：被告應給付原告507,268元，及自起訴狀送達翌
02 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：

04 (一) 對於被告及訴外人黃月眉、黃肅玲欲共同出售名下土地，
05 即系爭土地、同段353-4、353-6、910-2地號土地等5筆土
06 地，兩造於108年8月8日簽訂系爭契約，被告於108年8月2
07 2日簽立系爭契變，更改委託銷售價格為每坪42,000元，
08 田地每1,000平方公尺成交價2,800,000元乙節不爭執。原
09 告於108年12月23日提供的系爭012意願書上擅自寫「本人
10 知悉合約內容無需三日審閱期」及「4.賣方需要房屋滅屍
11 (失)清運地上物」等語，且未告知內容即給訴外人黃肅
12 玲簽名，並向黃肅玲表示被告及黃月眉均已同意簽名，黃
13 肅玲始在系爭012意願書上簽名，被告及黃月眉發現有誤
14 ，告知原告不同意簽署，無奈原告竟告知這是「土地專用
15 語」不用擔心等語，要求強逼簽名，如不簽名將寄發存證
16 信函表示毀約須給付賠償金，並於108年12月25日寄發存
17 證信函，故被告及黃月眉、黃肅玲迫於無奈於108年12月2
18 7日寄存證信函表明原告未依合約程序履行之聲明，給予
19 原告機會，並告知不得再運用不當之手段或程序，無奈原
20 告仍自行變更不動產買賣意願書，不與被告及黃月眉、黃
21 肅玲溝通協商，一味要求簽約，實在違背所託之責。原告
22 於108年12月31日將系爭019意願書給予被告及黃月眉、黃
23 肅玲，卻擅自將原先的斡旋有效期間從108年12月30日變
24 更為109年1月10日，其他日期則未變更，並在LINE上不斷
25 催促強逼被告及黃月眉、黃肅玲至代書處簽名，然被告及
26 黃月眉、黃肅玲均尚未同意買賣條件，原告即以違約之名
27 義要求恫嚇簽約，顯然無理。被告依民法第549條第1項規
28 定及最高法院85年度台上字第1864號判決、98年度台上字
29 第218號判決意旨終止系爭契約並無違背誠信原則。

30 (二) 依最高法院98年度台上字第168號判決意旨，原告在「土
31 地專任委託銷售契約書」及「不動產買賣意願書」中，均

於簽約前未告知的情況下，自行寫上「本人知悉合約內容，無須三日審閱期」已為不法之程序。兩造簽立之系爭契約與行政院公告之不動產委託銷售契約書範本有許多不同之處，原告並未告知被告得依範本來簽署，亦未告知系爭契約係專任委託，只有原告可以賣。系爭契約第5條第3項但書、第6條第1項、第7條第2項約定，已違反消費者保護法第17條第3項第3款、第4款規定，因系爭契約之上開約定，被告根本無法解約，解約就要給付費用，不得提前終止契約顯然違反當事人之權益行使，未有保障，況系爭契約第7條第2項約定被告應於原告通知後5日內出面簽訂不動產買賣契約書，在未確實確認買賣條件是否一致時，要求簽約顯然無合，且系爭契約並無明訂倘原告有程序不法時可解除契約之約定，對於消費者之保障是有不公，應屬無效之約定。系爭契約之定金收取基準，應於買賣雙方先於「總價款」及「付款條件」一致時，才會從斡旋金轉成定金，才適用系爭契約第6條第1項及第7條第2項約定，買賣契約才會成立，然被告及黃月眉、黃肅玲均未同意，對於條件均表示尚有意見，且未簽立系爭019意願書，原告亦未先通知協商被告，將其要求條件達成的情況下，顯然即不適用系爭契約之定金收取條款，且被告及黃月眉、黃肅玲係於109年1月3日始告知原告終止系爭契約。

(三) 系爭012意願書手寫之條件已屬與被告間之「個別磋商條款」，係屬「買賣條件」又需由被告簽名，故該不動產買賣意願書已係屬後續買賣契約之一部，而簽立「買賣契約書」之條件，依行政院消費者保護委員會所頒之消費者進行不動產買賣時應注意事項，再次確認不動產買賣意願書已非買方之委託權益之保障，更涉及被告簽名後行使買賣契約之法律效力，已屬買賣契約之買賣條件內容。原告身為買賣雙方之仲介，理應盡善良管理者之角色，既已涉及買賣契約之成立，應主動將不動產買賣意願書及買賣契約書共同給予被告審閱，故原告強逼被告等4人簽署寫有

買賣條件之不動產買賣意願書，顯然不符程序，與法有違。由兩造之對話譯文可知，買方對於建築線有要求，若無法達到就不會買，可見買賣條件根本沒談好，被告及黃月眉、黃肅玲均表示需再內部討論時，原告竟然以將寄發存證信函先通知等語，藉此逼迫被告及黃月眉、黃肅玲簽下附有手寫條件之不動產買賣意願書，並於108年12月25日寄發存證信函主張違約事宜，顯然原告已違反受任人之義務。即便找到買家，原告應先與被告及黃月眉、黃肅玲確認售出條件，且買方亦同意後，才可依據系爭契約第7條第2項約定出示不動產買賣意願書給予買方收取斡旋金，確認再簽署買賣契約；然原告未先與被告及黃月眉、黃肅玲確認買賣條件是否完善，是否皆有同意，即擅自收取斡旋金後，又不待買賣雙方所開之條件扮演仲介協商角色，逕而在買賣條件未合意下，為求自己仲介之利益報酬，以收取斡旋金為由一再鼓吹簽立買賣契約書，被告及黃月眉、黃肅玲連討論之空間都沒有，本件金額上達千萬元，且涉及祖業，買賣是否能如此隨便，公道已於人心，原告之作為顯不符合受任人之義務，亦違反誠信與信賴之基礎，已符合民法第549條第1項終止委任之規範。倘原告確實萬般辛苦、耗費資源、金錢才找到買家，依行政院不動產委託銷售契約書第10條規定，原告亦須檢附所花費之收據請領，且不得超過原定服務報酬之2分之1（被告否認有違約，原告僅刊登5,000元之布條）。

（四）系爭019意願書第8條特約事項第1點所載「本案需整地、測量鑑界；夷為平地淨空交付給買方」，顯然與契約變更附表（0000000）所載不符，被告不懂所謂整地係屬何意，亦不瞭解夷為平地淨空之程度。對於系爭019意願書第8條特約事項第2點「田地、建地面積以測量為準」，被告不爭執，但不同意第3點「田地與建地分割的費用由賣方負擔」等語，資為抗辯。

（五）並聲明：

01 1、原告之訴駁回。

02 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一) 關於被告欲共同出售名下系爭土地，並於108年8月8日與
05 原告簽訂系爭契約，約定委託銷售總額為每坪53,000元，
06 委託期間自108年8月8日起至108年12月31日止，且系爭契
07 約第6條約定：「(一) 甲方(即被告；下同)簽訂本契
08 約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲
09 介公司出售、出租，如有違反本項約定甲方應依第四條之
10 約定服務報酬以現金一次給付乙方(即原告；下同)，做
11 為違約金。……(三) 乙方如在委託期間內依甲方委託條
12 件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣
13 雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任
14 何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後
15 三日內，一次付清第四條之約定服務報酬予乙方做為違約
16 金，若因而致買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」
17 、第7條第2款約定：「若賣方同意本契約之出售條件及出
18 價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全
19 權代理收受定金(甲方簽章黃亮潔/黃建富甲方於此處未
20 簽章者，視為不授權代收定金)，通知買方成交並代為臨
21 時保管定金。甲方應於乙方通知後5日內或依書面所約定
22 日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，
23 將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部份。如
24 因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加返
25 還買方已付之定金，並願依第4條之約定服務報酬給付乙
26 方做為違約金。……」，被告嗣於108年8月22日簽立系爭
27 契變，更改委託銷售價格為每坪42,000元，並於補充事項
28 記載「一般買賣，仲介費4%」、「地主負責整地鑑界給予
29 買家」等語；原告尋得買方吳明學同意以每坪42,000元之
30 條件購買系爭土地，並於108年12月23日簽立系爭012意願
31 書及交付斡旋金200,000元給原告，且於特約事項記載「1

01 .本案件需整地、測量、鑑界給買方。2.本案件需指定建
02 築線，如能指定出來，買方負擔其費用。如果指定不出來
03 ，需由賣方負擔其費用。3.田地、建地面積以測量為準。
04 4.賣方需要房屋滅屍（失）清運地上物。5.353-4地號分
05 割後作為道路使用的部分由地主提供同意書給建商指定建
06 築線使用及通行。6.田地與建地分割的費用由賣方負擔。
07 」等語，被告對於上開特約事項不同意，未在系爭012意
08 願書簽名；原告於108年12月25日寄發存證信函給被告及
09 黃月眉、黃肅玲，催告其等簽訂買賣契約，否則將請求違
10 約金；被告及黃月眉、黃肅玲則於108年12月27日寄發存
11 證信函給原告，表示不同意上開特約事項；原告於108年1
12 2月31日以LINE傳送修改後之系爭019意願書，將特約事項
13 修改為「1.本案件需整地、測量、鑑界；夷為平地淨空交
14 付給買方。2.田地、建地面積以測量為準。3.田地與建地
15 分割的費用由賣方負擔。」等語，被告及黃月眉、黃肅玲
16 仍表示不同意修改後之特約事項等情，有土地登記第一類
17 謄本2份、系爭契約、系爭契變、系爭012意願書、佳里郵
18 局第241號存證信函、台南成功路3049號存證信函、系爭0
19 19意願書、LINE對話截圖各1份附卷可稽（見本院109年度
20 司促字第819號卷〈下稱司促卷〉第5至16頁、本院卷第43
21 -49、59-63、67-79頁），且為兩造所不爭執，堪信為真
22 實。

23 （二）原告主張其已依系爭契約約定之條件覓得買家成交，惟被
24 告卻藉故拒絕簽訂買賣契約出賣系爭土地，被告中途違約
25 ，自應依據系爭契約之約定負擔違約金云云，則為被告所
26 否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：原告得否依
27 據系爭契約第6條第1項、第3項或第7條第2項之約定向被
28 告請求違約金？經查：

29 1、按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
30 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約
31 因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第

565條、第568條之規定甚明（最高法院72年度台上字第1537號裁判意旨參照）；易言之，倘交易雙方尚未意思表示一致而成立契約前，居間人要無請求報酬之餘地。又按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。是故於探求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，以期不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。再按「若買方同意本契約之出售條件及出價，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受訂金．．．」、「買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽定不動產買賣契約書．．．」，系爭契約第7條第2項及第8條第5項分別定有明文，觀之上揭系爭契約約定將「出價」與「出售條件」分別以不同文字表示，足見當事人顯有意加以區別，揆諸前揭說明，系爭契約第6條第3項之「委託條件」自應包含「出售條件」及「出價」，合先敘明。

- 2、原告雖主張已分別於108年12月23日、108年12月31日覓得符合被告委託條件之買方即吳明學，並經吳明學分別提出系爭012意願書、系爭019意願書，且被告在系爭契變有同意系爭019意願書特約手寫之條件，並親筆簽名，故買方吳明學所交付之斡旋金已轉為購地定金，買賣契約已然成立云云，然查系爭012意願書、系爭019意願書所載，吳明學雖同意以被告要求之價格作為價金，然系爭012意願書之特約事項另載有「1.本案件需整地、測量、鑑界給買方。2.本案件需指定建築線，如能指定出來，買方負擔其費

01 用。如果指定不出來，需由賣方負擔其費用。3.田地、建
02 地面積以測量為準。4.賣方需要房屋滅屍（失）清運地上
03 物。5.353-4地號分割後作為道路使用的部分由地主提供
04 同意書給建商指定建築線使用及通行。6.田地與建地分割
05 的費用由賣方負擔。」等語；系爭019意願書之特約事項
06 則另載有：「1.本案件需整地、測量、鑑界；夷為平地淨
07 空交付給買方。2.田地、建地面積以測量為準。3.田地與
08 建地分割的費用由賣方負擔。」等語，業如前述，又依據
09 兩造間所簽訂之系爭契約及系爭契變可知（見本院卷第18
10 7頁、司促卷第9、10頁），被告雖同意「一般買賣、中介
11 費4%、地主負責整地鑑界給予買家」之條件，然衡酌一般
12 交易習慣，因清除地上物或淨空土地交付等事務必須負擔
13 額外成本，故約定倘由賣方負擔該部分費用，應會加以標
14 明特別約定，尚難逕認為系爭契變所載「整地」所包含，
15 是就系爭012意願書而言，買方所要求被告需負擔之指定
16 建築線、清除地上物事務及田地與建地分割之費用等買賣
17 條件，均尚未為被告所同意，又就系爭019意願書而言，
18 買方所要求之被告須將土地夷為平地淨空交付買方及負擔
19 田地與建地分割之費用等買賣條件，亦未為被告所同意，
20 是雙方之買賣條件顯然不一致，易言之，原告所覓得買家
21 吳明學之買賣條件並未符合被告之委託條件，又原告復未
22 舉證證明被告另有同意變更其委託條件之情事，進而與原
23 告所覓得買家吳明學之買賣條件相符；此外，系爭契約第
24 6條第3項所謂之「成交」，應係指買賣契約當事人互相表
25 示意思一致時方成立，仲介方與買方間所為之約定無法拘
26 束賣方，始為合理，是被告與買方顯然尚未達成「成交」
27 即買賣契約互相表示一致，被告與吳明學間仍屬斡旋階段
28 。綜上，本件原告既未覓得符合被告委託條件之買家，被
29 告亦未與買家進一步達成「成交」，原告亦未提出足資證
30 明買賣雙方（即被告與吳明學）已成交之證據，自無從依
31 系爭契約第6條第3項及第7條第2項向被告請求違約金之餘

01 地，是原告上開主張，自屬無據。

02 3、原告另主張被告有違反系爭契約第6條第1項「甲方簽訂本
03 契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他
04 仲介公司出售，出租，如有違反本項約定，甲方應依第4
05 條之約定服務報酬以現金一次給付乙方，作為違約金」之
06 約定云云，惟原告迄未舉證被告有何違反上揭約定之事實
07 ，是原告前開主張，洵屬無據。

08 4、綜上，原告未於委託期間依被告委託條件覓得買方成交，
09 亦未舉證證明被告有何違反系爭契約第6條第1項約定之事
10 實，已如前述，原告自不得依據系爭契約第6條第1項、第
11 3項及第7條第2項約定向被告請求違約金。

12 四、綜上所述，原告依據系爭契約向被告請求507,268元之違約
13 金及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
14 5計算之利息，為無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
17 敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第87條第1項。

19 中 華 民 國 109 年 7 月 14 日

20 民事第二庭 法官 王參和

21 以上正本係照原本作成

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
23 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
24 費。

25 中 華 民 國 109 年 7 月 15 日

26 書記官 程伊妝