

# 臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第598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 王正宏律師

楊雨錚律師

郭俐文律師

何平

被告 黃肅玲

黃月眉

上一人

訴訟代理人 郭黃千又

複代理人 郭惠馨

被告等共同

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10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告等於民國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○○○○○ ○○○○○○ ○○○○○○ ○(下稱系爭土地)，並簽訂「土地專任委託銷售契約書」(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

01 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  
02 幹旋金200,000元，經原告積極促成，吳明學之承購總價已  
03 達被告之出售底價（如原證4契約變更附表），幹旋金已轉  
04 為購地定金之一部分，買賣契約即有效成立，原告隨即通知  
05 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  
06 約書，惟被告未出面，原告乃於108年12月25、26日寄發存  
07 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  
08 不理。被告已違反系爭契約第6條第1項約定，依約應給付  
09 原告成交價百分之4計算之違約金，因系爭土地之銷售總金  
10 額為13,365,520元【計算式：乙種建築用地銷售面積為249.  
11 56坪×建地每坪42,000元＋農牧用地銷售面積為1030平方公  
12 尺×田地每1000平方公尺售價2,800,000元=13,365,520元  
13 】，故被告應給付之違約金即為534,620元【計算式13,365  
14 ,520元×4%=534,620元】。故被告等應共同給付原告53  
15 萬4620元之違約金，爰依系爭契約第6條第1項、或第3項  
16 約定請求被告等共同給付違約金。請求鈞院就前開二請求權  
17 ，擇一為有利於原告之判決。

18 (二)、對被告抗辯之陳述：

19 ①、本件其實有5筆土地共同委託銷售，分別為被告2人之系爭  
20 土地三筆，以及訴外人黃亮潔、黃建富所有之同段353-1、  
21 353-2地號土地二筆，因上開5筆土地相鄰，必須一併出賣  
22 ，才有通行之道路。故當時原告係與被告黃肅玲、黃月眉及  
23 訴外人黃亮潔、黃建富一併商談系爭契約、系爭契變等買賣  
24 文件之銷售條件，被告黃肅玲、黃月眉之銷售條件實與訴外  
25 人黃亮潔、黃建富之銷售條件一致，且渠等所為之意思表示  
26 均係全體地主討論過後而為，故訴外人黃亮潔、黃建富於委  
27 託銷售過程中（另案訴訟中）所為之意思表示及其所簽署之  
28 相關書面，自得於本件援用之。

29 ②、訴外人黃亮潔、黃建富於另案即臺灣高等法院臺南分院109  
30 年度上易字第256號（下稱另案）係主張其等僅同意買方出  
31 售條件第一點前段「本案需整地、測量鑑界」及第二點「田

地、建地面積以測量為準」，並不同意第一點後段「夷為平地淨空交付給買方」及第三點「田地與建地分割地費用由賣方負擔」，故認本件買賣條件並未成就（見另案一審卷第169、233至235頁）云云，此亦得援用作為被告黃肅玲、黃月眉之主張。

③、然就買方出售條件第一點後段「夷為平地淨空交付給買方」而言，實為被告委託之初即同意之條件，此有另案訴外人黃建富、黃亮潔於108年8月9日簽署「標的現況說明書」中有手寫記載「屋主負責拆除地上物、整地鑑界給於買家」為證（原證一），此亦得作為證明系爭契變所載「整地」係包含拆除地上物、夷為平地淨空等事務，是買方出售條件第一點後段「夷為平地淨空交付給買方」實與系爭契變被告黃肅玲、黃月眉所同意之「一般買賣、仲介費4%、地主負責整地鑑界給予買家」之條件互為一致。

④、被告黃肅玲確有於系爭012意願書（原證二）上簽名，其上所記載特約事項業已包含「1. … 夷為平地交付買家、… 6. 田地與建地分割地費用由賣方負擔。」，亦可證前開條件確屬被告委託之初即同意之條件。

⑤、況在原告持系爭012意願書予被告黃肅玲、黃月眉等人閱覽時，所記載特約事項業已包含「1. … 夷為平地交付買家、… 6. 田地與建地分割地費用由賣方負擔。」，然當時除業已在其上簽名同意之被告黃肅玲外，被告黃月眉等人僅針對「建築線部分」表示不同意，而就前述「第1.、6.點特約事項」並未有異議，此亦有另案訴外人黃亮潔於另案109年5月26日言詞辯論時陳稱「在108年12月24日…黃肅玲簽完名之後，原告又再持該買賣意願書要我們同意簽名，並跟我們表示買方有該買賣意願書手寫的條件，我們不同意，因為原告說買方要求必須要夠申請建築線，如果申請不出來，我們必須將土地買回去…」等語附卷可證（原證三，另案一審卷第111頁）。直到原告依循被告黃月眉等人之意思，除去「申請建築線」特約條件，與買方於108年12月25日重新簽訂系爭

01 意願書，將特約事項刪減成「1.本案件需整地、測量、  
02 、鑑界；夷為平地淨空交付給買方。2.田地、建地面積以測  
03 量為準。3.田地與建地分割的費用由賣方負擔。」後，使買  
04 方條件與被告之出售條件已達一致而成交時，被告才又出爾  
05 反爾地就其原無異議部分表示不予同意。由此堪認原告所覓  
06 得買方之買賣條件業已與被告原先之委託條件一致，然嗣後  
07 被告因不明因素改變其銷售意願（或許已另覓得出價更高的  
08 買方），而不願再以其原先委託之條件出售系爭土地，因此  
09 中途違約、藉故不賣。

10 ⑥、是以，另案一審判決漏未審酌前述①108年8月9日簽署「  
11 標的現況說明書」中有手寫記載「屋主負責拆除地上物、整  
12 地鑑界給於買家」、②被告黃肅玲確有於系爭012意願書上  
13 簽名、③另案訴外人等起初對系爭012意願書所記載特約事  
14 項「1.…夷為平地交付買家、…6.田地與建地分割地費用由  
15 賣方負擔。」未曾異議等事證，即逕認「系爭019意願書而  
16 言，買方所要求之被告須將土地夷為平地淨空交付買方及負  
17 擔田地與建地分割之費用等買賣條件，亦未為被告所同意，  
18 是雙方之買賣條件顯然不一致」云云，顯屬率斷，原告遂不  
19 服而對之提起上訴，是另案一審判決並未確定，目前尚待二  
20 審（即臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第256號）作  
21 出判決。據此，本件爭點應為：原告所覓得買方之買賣條件  
22 是否業已與被告之委託條件一致。

23 ⑦、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  
24 店中，針對系爭契約中之各項條款、銷售方式、實價登錄等  
25 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  
26 姓名後，並加註「本人知悉合約內容，無須三日審閱期」等  
27 語，以資證明被告已行使過審閱權，之後又請被告填具委託  
28 銷售價格、委託期間及土地標的現況說明書等處，歷時2個  
29 多小時，難謂無充足時間得以審閱。縱被告辯稱簽訂系爭契  
30 約歷時2個多小時不足以審閱，然從108年8月8日簽訂系  
31 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抗辯，顯為被告臨訟之詞，不足為採。

⑧、原告所用之系爭契約符合內政部之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」及消費者保護法之規定，符合誠信原則，無顯失公平之情形。依系爭契約第7條第2項前段約定，原告覓得之買方只要同意被告之出售條件及出售價格，原告無須再行通知被告，即得全權代收買方定金，通知被告成交。今被告仍以買方所簽訂之不動產買賣意願書上有手寫之條件已屬被告間之「個別磋商條款」，係屬「買賣條件」，需由被告簽名為由，增加系爭契約所沒有之約定，拒絕履約出面簽訂買賣契約，顯為被告臨訟之詞，不足為採。

⑨、被告抗辯系爭契約約定簽約後不得提前終止等條款，對消費者保障不公，應屬無效云云，並無理由。蓋關於系爭契約第6條第1款約定「甲方簽訂本契約後，不得提前終止」，係因簽約後，原告辦理系爭土地之委託銷售事宜，即必須進行刊登廣告文宣、帶看系爭土地等事務，需支出相當之人事、行銷、招攬、勞力、時間、費用成本等花費，倘遇被告反悔拒售，自可能造成原告於買方之信譽受損，此當為身為媒合買賣、首重信用之原告所賴以維業並念茲在茲者，是以，兩造約定簽約後不得提前終止，難謂有顯失公平而無效之情事。至被告另抗辯系爭契約第5條第3款「甲、乙雙方合意終止或甲方片面終止時不在此限」、第7條第2項「甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書」，對消費者保障不公，應屬無效云云，則因原告並非引據前開約定作為本案請求權基礎，故其效力為何實與本案無涉，茲不於此贅述其屬有效之理由。

⑩、被告雖抗辯本件買賣未達契約給付定金之條件，被告並無違約云云，惟原告所覓得買方之買賣條件業已與被告之委託條件一致，是依系爭契約第6條第3項約定或系爭契約第6條第1項約定，被告應給付原告53萬4,620元之違約金等語。

（三）、聲明（見本院卷第191頁）：

01 ①、被告等應共同給付原告53萬4,620元，及自109年4月18日  
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 ②、訴訟費用由被告負擔。

04 ③、原告供擔保，願准宣告假執行。

05 二、被告等答辯略以：

06 (一)、原告未盡委任之義務，被告終止合約無違誠信原則：民法第  
07 549條第1項規定，委任契約當事人之任何一方得隨時終止  
08 ，則當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均  
09 應發生終止之效力。蓋委任契約，係以當事人之信賴關係為  
10 基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受  
11 限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約  
12 不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止（最高法院  
13 85年度台上字第1864號判決、98年度台上字第218號判決  
14 意旨參照）。

15 (二)、依108年8月8日系爭合約「銷售契約書」第5條第1項乙  
16 方受委託處理房仲事務，應以善良管理人注意為之。然原告  
17 竟於108年12月23日提供的不動產買賣意願書上擅自寫「本  
18 人知悉合約內容無需三日審閱期」及內容又寫「4.賣方需要  
19 房屋減屍（院卷第39頁）清運地上物」給予被告黃月眉簽名  
20 （被證1），且內容均未告知，嗣後又將被告黃肅玲簽名之  
21 正本收走，未給予留存副本，僅給被告黃肅玲留一份空白未  
22 簽名的「不動產買賣意願書」留存。

23 (三)、原告向被告黃月眉表示「本案相關之被告黃肅玲及訴外人黃  
24 亮潔、黃建富等人均已同意簽名」云云，藉以訛騙被告黃月  
25 眉簽立不動產買賣意願書（被告黃月眉年事已高，故由女兒  
26 黃千又約60歲，代為簽名）；嗣後原告又以上述相同內容之  
27 不動產意願書於108年12月24日向本案相關被告黃肅玲及訴  
28 外人黃亮潔、黃建富等人訛騙被告黃月眉已簽署，要求被告  
29 黃肅玲及本案相關之訴外人黃亮潔、黃建富簽署，惟上述內  
30 容經被告黃肅玲及訴外人黃亮潔、黃建富等人察覺發現有誤  
31 ，聯繫被告黃月眉的女兒黃千又才得知，原來原告居間訛騙

01 被告各人，故被告黃肅玲及訴外人黃亮潔、黃建富等人乃告  
02 知原告不同意簽署「不動產買賣意願書」，要求原告將條件  
03 一致且需先行告知被告等人，無奈原告竟告知這是「土地專  
04 用語」、不用擔心云云，而要求強逼被告等簽名（被證2）  
05 ，並稱：如不簽名將寄發存證信函表示毀約須給付賠償金（  
06 後原告於108年12月25日寄發佳里郵政第241號存證信函，  
07 被證3），故被告黃肅玲、黃月眉及本案相關之訴外人黃亮  
08 潔、黃建富迫於無奈僅能於108年12月27日寄存證信函（臺  
09 南成功路3049號，被證4）再次表明立場原告未依合約程序  
10 履行之聲明，給予原告機會，並告知不得再運用不當之手段  
11 或程序，然原告於變更不動產買賣意願書時，還是自行變更  
12 、且均不與被告黃肅玲、黃月眉及本案相關之訴外人黃亮潔  
13 、黃建富溝通協商，一味要求被告等簽約，實在違背其受託  
14 之責。

15 (四)、經被告黃肅玲、黃月眉等人寄發存證信函後，原告即同意更  
16 正「不動產買賣意願書」並於108年12月31日給予被告黃肅  
17 玲、被告黃月眉及本案相關之訴外人黃亮潔、黃建富，結果  
18 原告未經告知擅自將原先的「不動產買賣意願書」第四條幹  
19 旋有效期間從108年12月30日變更為109年1月10日；且其  
20 他日期亦未變更外（被證5），被告黃肅玲、被告黃月眉及  
21 訴外人黃亮潔、黃建富共同要求之條件協商結果未先告知，  
22 直接強迫簽名，並於LINE上不斷催促強逼被告等至代書處簽  
23 名，然被告黃肅玲、黃月眉及訴外人黃亮潔、黃建富均尚未  
24 同意買賣條件（被證6），原告即以違約之名義要求恫嚇簽  
25 約，顯然無理。

26 (五)、綜上所述，本案所訂之系爭契約第6條第1項之約定：「甲  
27 方簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委  
28 託其他仲介公司出售、出租，如有違反本項約定，甲方應依  
29 第四條之約定服務報酬以現金一次給付乙方，做為違約金。  
30 」，是原告先以不動產意願書之內容錯誤而不認錯，再私下  
31 分別以話術詭騙被告黃肅玲、被告黃月眉及訴外人2人，望

01 吾等簽名，又於條件未成就、未達買賣條件之時，藉此存證  
02 信函威逼恫嚇本案相關之人，且被告黃肅玲、被告黃月眉及  
03 訴外人黃亮潔、黃建富均有給予原告機會，顯已足認被告等  
04 行使終止權，於法自屬有據，且與誠信原則無違。

05 (六)、原告所提供之系爭契約及程序已違反消費者保護法，應屬無  
06 效：

07 ①、系爭程序部分：

08 1. 最高法院98年度台上字第168號判決意旨：「一、按企業經  
09 營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間  
10 供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不  
11 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  
12 。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重  
13 要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約  
14 之審閱期間。消保法第11條之1第1項、第3項、第4項定  
15 有明文，其立法理由係為維護消費者知的權利，使其於訂立  
16 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，並為確  
17 保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期  
18 間之法律效果。而因定型化契約之性質不同，其審閱期間不  
19 宜一致，故規定主管機關得就特定行業公告其審閱期間。又  
20 審閱期間之立法意旨，在於保障消費者於簽約前有充分時間  
21 瞭解定型化契約內容，蓋所謂定型化契約條款，依消保法第  
22 2條第7款及第9款規定，係指企業經營者為與不特定多數  
23 消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，凡  
24 以定型化契約條款作為契約內容之契約，均屬定型化契約。  
25 此種契約之特色，在消費者只能按其契約條款與企業經營者  
26 訂約，且因此種契約之訂立，消費者並未就契約內容與企業  
27 經營者為個別磋商，只能對企業經營者所提供之定型化契約  
28 條款予以附合，而無討價還價之餘地，故為保護消費者之權  
29 益，特於消保法第11條之1規定審閱期間。準此，倘企業經  
30 營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，由企業經營者  
31 單方所預先擬定之定型化契約條款，固不構成契約之內容，

01 惟非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約  
02 條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依  
03 相關法律規定補充之。又企業經營者於其所提供之定型化契  
04 約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯  
05 失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，該  
06 條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者  
07 合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理。」是以，  
08 原告從系爭契約及「不動產買賣意願書」中均於簽約前並未  
09 告知之情況下，自行寫上「本人知悉合約內容，無須三日審  
10 閱期」等語，已為不法之程序。

- 11 2. 原告未於簽立系爭契約時，先行告知被告黃肅玲、被告黃月  
12 眉等人可選擇適用「內政部版的要約書」，直接要求被告等  
13 人無須審閱而簽署，故原告亦有過失之存在（被證7）。原  
14 告在不符合程序等情況下，要求被告簽立對於自己不利之契  
15 約，已有故意或過失不法侵害他人之行為。

16 ②、系爭契約部分：

17 臺灣高等法院108年度上字第197號民事判決：「按解釋契  
18 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之  
19 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、  
20 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  
21 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判  
22 斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解  
23 致失其真意。又定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消  
24 費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第11條第1項定  
25 有明文。」；又依消保法第17條「中央主管機關為預防消費  
26 糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇  
27 特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請  
28 行政院核定後公告之。前項應記載事項，依契約之性質及目  
29 的，其內容得包括：一、契約之重要權利義務事項。二、違  
30 反契約之法律效果。三、預付型交易之履約擔保。四、契約  
31 之解除權、終止權及其法律效果。五、其他與契約履行有關

之事項。第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。二、限制或免除企業經營者之義務或責任。三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。四、其他對消費者顯失公平事項。違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」系爭契約第五條第三款「乙方委託仲介銷售所做買賣交涉、諮商服務、差旅出勤…等及其他相關活動與支出，均由乙方負責，乙方不得任何理由請求補貼。但甲、乙雙方合意終止或甲方片面終止契約時不在此限。」該條的「甲、乙雙方合意終止或甲方片面終止時不在此限。」及第六條第一款「甲方簽訂本契約後，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、出租，如有違反本項約定，甲方應依第四條之約定服務報酬以現金一次給付乙方，做為違約金。」之「甲方簽訂本契約後，不得提前終止」及第七條第二項「若買方同意本契約之出售條件及出售已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方，後，該定金即轉為買賣價款之一部分。…」之「甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書」均已違反消保法第17條第3項「三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。四、其他對消費者顯失公平事項。」規定。上述約款表示甲方根本無法解約，因為委託代賣後，解約即要給付費用，但只要不解約就不用，而簽約後，亦不得提前終止，顯然也違反當事人之權益行使，未有保障，況通知五日內即須出面簽訂系爭契約，在未確實確認條件是否一致時，遂要求簽約，顯然與法不合，且

該合約內並無明訂乙方如有程序不法時，可解除契約之約定，顯然系爭契約對於消費者之保障是有不公，應屬無效之約定。

(七)、本件買賣未達系爭契約給付定金之條件，被告並無違約：

①、系爭契約所訂之第七條第二項「若買方同意本契約之出售條件及出售已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。…」應係由系爭「不動產買賣意願書」第四條第一項「斡旋有效期間…，若賣方於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起五日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書，若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效。」而來。

②、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，此時，才適用系爭契約第六條第一項及第七條第二項之規定，買賣契約也才會成立。但本案唯一簽署「不動產買賣意願書」的被告黃月眉係經詭騙，且被告黃肅玲及訴外人黃亮潔、黃建富等人發現後均未表示同意，對於條件均表示尚有意見，且未簽立系爭意願書，況原告找到買家後亦未先通知被告，在條件未達成的情況下，自不適用系爭契約之定金收取條款，且被告黃肅玲、被告黃月眉及訴外人黃亮潔、黃建富等人係與原告系爭契約到期後之109年1月3日始給予終止告知（被證8），在此之前，皆希望原告能以善良受委任之立場，盡力協助，但卻未果。

(八)、綜上所陳，原告未履行房仲之誠信原則，且該系爭合約、系爭意願書已有違消保法之規定，在被告黃肅玲、被告黃月眉

01 等人均表示條件不符之情況下，原告仍強硬逼迫被告黃肅玲  
02 、被告黃月眉簽立系爭意願書、系爭買賣合約，已有不法程  
03 序，經遭被告等人主張終止系爭契約後，還索求高額違約金  
04 （原告沒有將交易完成），洵屬無據等語。

05 (九)、聲明（見本院卷第192頁）：

06 ①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 ②、訴訟費用由原告負擔。

08 ③、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)、經查，被告等欲共同出售名下系爭土地，並於108年8月8  
11 日與原告簽訂系爭契約，約定委託銷售總額為每坪53,000元  
12 ，委託期間自108年8月8日起至108年12月31日止，且系  
13 爭契約第6條約定：「（一）甲方（即被告；下同）簽訂本  
14 契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲  
15 介公司出售、出租，如有違反本項約定甲方應依第四條之約  
16 定服務報酬以現金一次給付乙方（即原告；下同），做為違  
17 約金。……（三）乙方如在委託期間內依甲方委託條件覓得  
18 買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙方正式  
19 簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理由藉故  
20 不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後三日內，一次  
21 付清第四條之約定服務報酬予乙方做為違約金，若因而致買  
22 方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」、第7條第2款約  
23 定：「若賣方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，  
24 甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金（甲  
25 方簽章黃亮潔/黃建富甲方於此處未簽章者，視為不授權代  
26 收定金），通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙  
27 方通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契  
28 約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即  
29 轉為買賣價款之一部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法  
30 完成簽約者，甲方應加返還買方已付之定金，並願依第4條  
31 之約定服務報酬給付乙方做為違約金。……」；被告等嗣於

01 108 年 8 月 22 日簽立系爭契變，更改委託銷售價格為每坪 42  
02 ,000 元，並於補充事項記載「一般買賣，仲介費 4 %」、「  
03 地主負責整地鑑界給予買家」等語；後原告尋得買方吳明學  
04 同意以每坪 42,000 元之條件購買系爭土地，並於 108 年 12 月  
05 23 日簽立系爭 012 意願書及交付斡旋金 200,000 元給原告，  
06 且於特約事項記載「1.本案件需整地、測量、鑑界給買方。  
07 2.本案件需指定建築線，如能指定出來，買方負擔其費用。  
08 如果指定不出來，需由賣方負擔其費用。3.田地、建地面積  
09 以測量為準。4.賣方需要房屋減『屍』清運地上物。5.353-  
10 4 地號分割後作為道路使用的部分由地主提供同意書給建商  
11 指定建築線使用及通行。6.田地與建地分割的費用由賣方負  
12 擔。」等語（院卷第 39 頁）；被告等對於上開特約事項不同  
13 意，並未在系爭 019 意願書上簽名；嗣原告於 108 年 12 月 25  
14 日寄發存證信函給被告黃月眉、黃肅玲及另案訴外人 2 人，  
15 催告其等簽訂買賣契約，否則將請求違約金，另寄存證信函  
16 予被告黃肅玲，意旨同上；被告黃月眉、黃肅玲及另案訴外  
17 人 2 人則於 108 年 12 月 27 日寄發存證信函給原告，表示不同  
18 意上開特約事項；原告又於 108 年 12 月 31 日以 LINE 傳送修改  
19 後之系爭 019 意願書，將特約事項修改為：「1.本案件需整  
20 地、測量、鑑界，夷為平地淨空交給買方。2.田地、建地面  
21 積以測量為準。3.田地、建地分割的費用由賣方負擔。」等  
22 語（司促卷第 29 頁），然被告黃月眉、黃肅玲及另案訴外人  
23 2 人仍表示不同意修改後之特約事項，而未簽名於其上等情  
24 ，有土地登記第一類謄本 2 份、系爭契約、系爭契變、系爭  
25 012 意願書、佳里郵局第 241、242 號存證信函、台南成功  
26 路 3049 號存證信函、系爭 019 意願書、LINE 對話截圖各 1 份  
27 等附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

28 (二)、原告固主張其已依系爭契約約定之條件覓得買家成交，惟被  
29 告藉故拒絕簽訂買賣契約出賣系爭土地，被告中途違約，自  
30 應依據系爭契約之約定負擔違約金云云，然為被告等所否認  
31 ，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：原告得否依據系爭

01 契約第6條第1項、第3項或第7條第2項之約定向被告等  
02 請求違約金？經查：

03 ①、按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或  
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其  
05 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條  
06 、第568條之規定甚明（最高法院72年度台上字第1537號裁  
07 判意旨參照）；易言之，倘交易雙方尚未意思表示一致而成  
08 立契約前，居間人要無請求報酬之餘地。又按解釋意思表示  
09 ，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條  
10 定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探  
11 求者，固不得捨契約文字而為曲解。蓋解釋意思表示，端在  
12 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  
13 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  
14 效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。是故於探  
15 求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條款時，  
16 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  
17 所欲達成之契約目的為基準，以期不違背契約本質，而為符  
18 合公平正義之契約解釋。再按「若買方同意本契約之出售條  
19 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  
20 受訂金」、「買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所  
21 仲介成交之買方另行簽定不動產買賣契約書」，系爭契約第  
22 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  
23 約約定將「出價」與「出售條件」分別以不同文字表示，足  
24 見當事人顯有意加以區別，揆諸前揭說明，系爭契約第6條  
25 第3項之「委託條件」自應包含「出售條件」及「出價」兩  
26 項無訛。

27 ②、雖原告主張已分別於108年12月23日、108年12月31日覓得  
28 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  
29 爭012意願書、系爭019意願書，且被告等在系爭契變有同  
30 意系爭019意願書特約手寫之條件，並親筆簽名，故買方吳  
31 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，然觀之系爭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，惟系爭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，買方負擔其費用。如果指定不出來，需由賣方負擔其費用。3.田地、建地面積以測量為準。4.賣方需要房屋減『屍』清運地上物。5.353-4地號分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築線使用及通行。6.田地與建地分割的費用由賣方負擔。」等語之條件；另系爭019意願書之特約事項則載有：「1.本案件需整地、測量、鑑界、夷為平地淨空交付給買方。2.田地、建地面積以測量為準。3.田地與建地分割的費用由賣方負擔。」等語，業如前述。而依據兩造間所簽訂之系爭契約及系爭契變可知（司促卷第25、31頁），被告等雖有同意「一般買賣、仲介費4%。地主負責整地鑑界給予買家。」之條件，然衡酌社會通念及一般不動產交易習慣，如另需測量、清除地上物、夷為平地或特予淨空土地、辦理分割等事務，勢必須另外負擔額外成本，客觀而言，尚難逕認與系爭契變所載之「整地」二字為同一內涵，故就系爭012意願書而言，買方所要求之被告等需負擔之指定建築線、測量、清運地上物等行為及進行田地與建地分割之費用負擔等買賣條件，實均尚未為被告等所同意。又原告嗣後提出系爭019意願書，減少特約事項為「買方要求被告須將土地整地、測量、鑑界、夷為平地淨空交付買方及負擔田地與建地分割之費用」等買賣條件，亦未得被告等之同意甚明。是雙方之買賣條件顯然不一致，易言之，原告所覓得買家吳明學之買賣條件並未完全符合被告等之委託條件；又原告復未舉證證明被告等另有同意變更其委託條件之情事，進而與原告所覓得買家吳明學所開立之買賣特約條件相符；此外，系爭契約第6條第3項所謂之「成交」，自係指買賣契約當事人互相表示意思一致時方成立，僅由仲介方與買方之間所為之約定顯然不得拘束賣方，始符合法律規定之「買賣雙方合意」之意旨，

是被告等與買方顯然尚未達成「成交」即買賣契約條件互相  
意思表示一致之情事，被告等與買方吳明學間仍屬斡旋階段  
無訛。基上，本件原告既未覓得符合被告等委託銷售條件之  
買方，被告等亦未與買方進一步達至買賣契約「成立」之階  
段，原告亦未提出足資證明買賣雙方（即被告與吳明學）已  
成交之證據，原告自無從依系爭契約第6條第3項及第7條  
第2項約定向被告等請求違約金，是原告上開主張，係屬無  
據。

③、原告另主張被告等有違反系爭契約第6條第1項「甲方簽訂  
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，出租，如有違反本項約定，甲方應依第4條  
之約定服務報酬以現金一次給付乙方，作為違約金」之約定  
云云，惟原告迄未舉證被告有何違反上揭約定（亦即提前終  
止或自行出售、委託其他仲介公司出售等）之事實，是原告  
前開主張，亦屬無據。

（三）、綜上所述，原告未於委託期間依被告委託條件覓得買方成立  
買賣契約，亦未舉證證明被告有何違反系爭契約第6條第1  
、3項約定之事實，已如前述，從而，原告自不得依據系爭  
契約第6條第1項、第3項及第7條第2項約定向被告等請  
求53萬4,620元之違約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5計算之利息，本件原告之請求為無  
理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即  
失所附麗，應併予駁回。

四、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，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此  
敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 10 月 30 日

民事第一庭法官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

01 明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者  
02 ，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任  
03 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

05 書記官 李崇文