臺灣花蓮地方法院民事判決

107年度訴字第285號

原　　告　真好地產有限公司
法定代理人　周國正
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師
被　　告　游逸屏
訴訟代理人　魏辰州律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年3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壹拾萬元，及自民國107年7月18日起至清償日止，按年息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新臺幣壹佰元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；惟被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告因花蓮地區於民國107年2月間發生強烈地震，擔心房價下跌，遂於地震後向原告表示欲出售花蓮市○○段○○○○○○○○號土地及同段1477號建物（下稱系爭房地）。兩造於107年5月19日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定願出售價格為新臺幣（下同）5,880萬元。嗣被告再與原告簽署委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱變更同意書），為俗稱「賣清」之特別約定，即同意以實拿5,000萬元之方式，出售系爭房地。系爭契約第6條第5項第4款約定：「甲方（即被告）同意出售或乙方（即原告）所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」，系爭契約第7條約定：「違約處理：…二、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6%計算之違約金」。原告已依兩造前開條件，為被告找到買主即訴外人陳美姚，其願意出價5,400萬元並已支付斡旋金，該買賣價金扣除稅費、規費後，被告實拿5,000萬元，應綽綽有餘。原告通知被告媒介成功，可與買家締結不動產買賣契約，被告表示希望締約時間訂於107年6月22日中午12時至隔日中午12時之間，詎被告於簽約前1日，稱其父親不同意出售，再以身體健康出問題為由，拒絕與原告見面溝通，擅自毀棄兩造間之約定。原告所媒介買家之承購條件，已達被告實拿5,000萬元之銷售條件，被告拒絕與買家簽訂買賣契約，即應依系爭契約第7條第2項約定，支付原告銷售總價5,800萬元6%計算之違約金，共352萬8,000元。另被告辯稱其沒有取得合理審閱期間部分，被告已於系爭契約上攜回審閱之欄位簽名，自已明知得將系爭契約攜回審閱3日，又被告將系爭契約攜回審閱後，不但未曾向原告表示不繼續履約，更多次接待原告及有意願看屋之買家，甚至將系爭房地鑰匙交付原告、與原告約定與買家簽約時間等，足認被告審閱契約後，並無任何不履約之意思。若被告審閱系爭契約後不欲履約，為何不告知原告，反而繼續利用原告資源尋找買家、試探市場水溫，於原告成功找到買家後，再稱其父親無意履約為藉口拒絕簽約，被告言行不一、有違誠信。系爭房地固為被告父親即訴外人游景聰所有，但系爭契約是被告簽訂，契約對象即為被告，不得以該房地係游景聰所有、未取得游景聰同意為由，拒絕履約等語。為此，爰依民法第250條、系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金352萬8,000元。並聲明：被告應給付原告352萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約是身為企業經營者之原告與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出欲先擬定之契約條款，且系爭契約之簽訂，未依法給予被告合理之審閱期間，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定，依同條第

3項規定，系爭契約之定型化契約條款不構成兩造契約之內容，原告不得依系爭契約之內容向被告請求違約金。系爭契約第1頁固記載系爭契約經委託人於107年5月19日攜回審閱3日，並由被告於委託人欄位簽名，但由系爭契約、契約後附不動產說明書現況調查表及變更同意書上記載之簽約日期及填表日期可知，兩造實於107年5月19日即簽約，原告未於簽約前給予被告合理審閱契約之期間，依前揭規定，原告不得依系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金。另系爭房地均為被告父親游景聰所有，此資訊也有記載在系爭契約上，游景聰為受輔助宣告之人，被告簽約時有告知原告，原告自應知悉系爭房地必須要經過游景聰本人同意後，才能正式簽訂系爭房地買賣契約，而游景聰事後不同意，被告自無法代游景聰與買主簽約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張兩造於107年5月19日簽訂專任委託銷售契約書即系爭契約，由被告委託原告仲介出賣系爭房地，委託銷售價格為5,880萬元；兩造另於同日簽立變更同意書，同意變更本件買賣委託價格調整為屋主實收5,000萬元；原告已找到買主陳美姚願意以5,400萬元之價格購買系爭房地，其出價價格已達到被告當初簽約的要求，有系爭契約、變更同意書、附停止條件定金（斡旋金）委託書、要約書附卷可稽（見卷第8-12頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。又系爭房地為游景聰所有，而游景聰經本院以106年度監宣字第71號裁定宣告為受輔助宣告之人，並由被告擔任游景聰之輔助人之事實，有土地建物查詢資料、前開裁定可證（見卷第72-74頁），且為兩造所不爭執，亦堪信實。至原告主張被告拒絕履約，依系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金3,52萬8,000元部分，為被告否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：㈠原告依系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金，有無理由？㈡若有理由，原告得請求之違約金數額

為何？茲分述如下：

㈠、原告依系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金，有無理由？

1.經查，系爭契約為兩造於107年5月19日所簽訂，以兩造為立契約書人，甲方委託人為被告、乙方受託人為原告，系爭契約第6條第5項第4款約定：「甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」，系爭契約第7條第2項約定：「前項第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6%計算之違約金」等內容，有系爭契約在卷可佐（見卷第8-9頁）；又兩造於107年5月19日另簽立之變更同意書記載：「（系爭房地）委託價格調整…特別約定事項：本件買賣價金屋主實收5,000萬元整，另增值稅、仲介費、代書費由買方支付」等內容，亦有變更同意書附卷可稽（見卷第11頁）。而本件原告找到之買主出價價格已達到被告當初簽約之要求，亦為被告所不爭執（見卷第96頁反面），既然原告所媒介之買方願意承購系爭房地之價格，已達到被告所要求之銷售條件，被告仍拒絕與買方簽訂買賣契約書，原告主張本件有系爭契約第6條第5項第4款所定之違約情形，原告主張被告應依系爭契約第7條第2項約定支付原告違約金，尚非無據。

2.按企業經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，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，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，消保法第11條之1固有明文。惟其目的在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容機會之前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而

受有損害，故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。經查，證人許泰山即本件原告營業銷售員到庭結證：伊有向被告確認契約內容，再讓被告把契約帶回去審閱，那3天被告都沒有什麼意見；簽立委託書之後，被告有交付系爭房屋的鑰匙給伊，如果被告在的時候，伊會通知被告到場，前幾次被告有陪同，但後來被告說伊比較忙，希望伊帶看就好等語（見卷第53、54頁反面），又系爭契約前言已記載：「本定型化契約及附件於107年5月19日經委託人攜回審閱3天（不得少於3日），違反前項規定者，該條款不構成契約內容」等文字，被告並於後方委託人簽章欄位簽名。由上可知，被告為智慮正常之成年人，且於簽約時即明確知悉其有主張審閱期間之權利，若對於系爭契約內容不瞭解或有疑義，衡情被告於簽約前應會向原告銷售員問明細節，不至於在對契約權利義務關係尚不瞭解之情形，即率予簽名而不要求給予審閱期間。況且，被告自107年5月19日起即將系爭契約攜回審閱，觀諸許泰山與被告間之通訊軟體對話記錄內容（見卷第13頁），可知被告於107年6月17日更傳訊與原告銷售員商談與買主簽約時間，堪認被告將系爭契約攜回後，已有合理的時間審閱系爭契約，確已充分瞭解系爭契約之內容，縱認原告未能給予被告3天審閱期限，亦難認被告有未能充分瞭解契約內容之時間，致造成不公平之情事。是被告抗辯原告未給予3日審閱期間，系爭契約應為無效云云，並不可採。

㈡、原告得請求之違約金數額為何？

又按約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法第252條定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限。而當事人約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自

得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。依系爭契約第7條第2項約定「被告應支付原告按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金」，而依系爭契約第2條第1項約定，該契約書約定系爭房地銷售總價為5,880萬元，是兩造約定之違約金數額高達352萬8,000元。經查，系爭房地非被告所有，而係被告父親游景聰所有，業如前述，觀諸系爭契約第1條約定所載之不動產所有權人標示為「游景聰」，是原告於與被告締約時，即早已知悉系爭房地並非被告所有，被告從未對原告隱瞞其非系爭房地所有權人之資訊。原告為經主管機關許可經營之不動產經紀業者，對於不動產買賣具有相當之專業知識，就不動產交易過程亦十分熟稔，自應可預見在賣方並非買賣標的即系爭房地所有權人之情形下，將來在仲介買賣雙方簽約、過戶等後續階段，可能衍生許多買賣糾紛，將會浪費許多交易成本。而如何避免此情形之發生，只需原告在簽約前向被告確認其是否有權出售系爭房地即可，就本件而言，原告只要向被告取得游景聰之授權書或游景聰之戶籍登記資料後，就可確認被告是否有權出售系爭房地，原告若於確認被告有權出售後，再為被告進行系爭房地之買賣仲介，即可以節省大部分原告所稱其仲介系爭房地買賣之人力、物力等交易成本。身為專業不動產經紀業者之原告，既早已知悉締結出賣他人所有不動產之系爭契約，後續可能會衍生之相關紛爭，仍急於追求成交，不顧將來買賣雙方將受到之權益損失，逕與非買賣標的所有權人且為一般消費者之被告締約，原告實已違背其身為專業不動產經紀業者所應負之責任，自應就所花費交易成本之損害，承擔絕大部分之責任。原告業務員即證人許泰山固證稱：其有要求被告相關資料，但未提出授權書或游景聰受監護之相關資料等語（見卷第55-56頁），然此更可證明原告早已知悉該等資料在不動產買賣交易過程之重要性，原告卻仍在被告未提出前開資料之情形下，急於與被告簽約並仲介買主，嗣因被告未

能取得系爭房地所有權人同意而無法與買主締約之結果，顯為原告在與被告締約時就可預知，亦可輕易避免，是原告所受損害，非但不能全部歸咎於被告，身為專業經營不動產經紀業者之原告，更應承擔絕大部分的責任。本院審酌上情，斟酌系爭契約締約之實際過程、目前履行階段及當事人所受損害等一切情況，平衡兩造之利益，認為本件原告依系爭契約第7條第2項約定，向被告請求違約金352萬8,000元，顯屬過高，爰依民法第252條規定，依職權酌減原告得向被告請求之違約金數額，認原告得向被告請求之違約金，以10萬元為適當，逾此範圍，則無從准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項約定，請求被告給付違約金10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月18日（見卷第18頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍以外之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件所命給付之金額未逾50萬元，依民法第389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，並無必要。其餘假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，不應准許。又被告陳明願供擔保，聲請宣告就敗訴部分免為假執行，核無不合，爰准其聲請並依職權酌定相當擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事庭　　審判長法　官　林恒祺

法　官　沈培錚

法　官　簡廷涓

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

10日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　李如茵