

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭民事判決

108年度豐簡字第578號

原告 利全不動產仲介有限公司

法定代理人 林利美

訴訟代理人 何立斌律師

被告 王淑英

被告 楊育娟

被告 楊貴禎

被告 楊峻昇

前列四人共同訴訟代理人 詹閔智律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於中華民國109年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王淑英、楊育娟及楊峻昇應各給付原告新臺幣38,282元，及均自中華民國108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告楊貴禎應給付原告新臺幣129,365元，及自中華民國108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣5,290元，由被告王淑英、楊育娟及楊峻昇各負擔新臺幣424元、被告楊貴禎負擔新臺幣1,378元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告王淑英、楊育娟及楊峻昇如各以新臺幣38,282元為原告預供擔保後、被告楊貴禎以新臺幣129,365元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、兩造之主張：

一、原告起訴聲明：

(一)被告王淑英應給付原告新臺幣(下同)76,563元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二)被告楊育娟應給付原告76,563元，及自起訴狀繕本送達之

01 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (三)被告楊峻昇應給付原告76,563元，及自起訴狀繕本送達之
03 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 (四)被告楊貴禎應給付原告258,730元，及自起訴狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

06 (五)訴訟費用由被告負擔。

07 (六)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、原告陳述略以：

09 (一)原告於中華民國(下同)107年3月底分別與被告或其代理人
10 簽訂土地專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，由原告仲
11 介銷售被告楊貴禎單獨所有坐落於臺中市○○區○○段
12 ○○○○號土地(下稱365地號土地)，及同段366地號土地(下
13 稱366地號土地，被告權利範圍：被告王淑英、楊育娟、
14 楊峻昇權利範圍分別為00000000分之243500，被告楊貴禎
15 權利範圍為0000000分之243500)。委託銷售期間自簽約日
16 起至108年3月31日止，委託銷售價格為每坪160,000元，
17 詎被告楊貴禎於107年10月間自行將365地號土地委由太平
18 洋不動產經紀有限公司(下稱太平洋不動產公司)以每坪18
19 0,000元之價格，出售予慶生建設股份有限公司(下稱慶生
20 建設公司)；被告4人復於107年12月間將366地號土地委由
21 太平洋不動產公司以每坪180,000元之價格，出售予慶生
22 建設公司。

23 (二)被告違反系爭契約第10條第1款第1目之約定，應視為原告
24 已完成仲介義務，得依系爭契約第4條第1款之約定，請求
25 被告給付按實際成交價百分之4計算之服務報酬，亦得依
26 系爭契約第10條第1款第1目約定，請求委託銷售總價百分
27 之6計算之違約金。嗣原告向被告請求服務報酬遭拒，爰
28 依系爭契約第10條第1款第1目之約定，請求被告給付如訴
29 之聲明之違約金。

30 (三)提出：違約金計算表、土地專任委託銷售契約書、不動產
31 買賣契約書、林家進律師事務所108年進律字第005號函、

01 委託銷售/出租契約內容變更同意書、授權書、臺中市地
02 政局108年6月20日中市地價二字第1080020935號函暨消費
03 爭議申訴(調解)資料表、354地號土地買賣契約書、土地
04 整合費用收據、解約協議書、臺中市都市發展局函、Line
05 對話紀錄等影本附卷為證。

06 三、對被告抗辯之陳述：

07 (一)原告所提太平洋不動產公司與慶生建設公司間之不動產買
08 賣契約，係慶生建設公司提供予原告。

09 (二)系爭契約內契約審閱權欄均有被告或其代理人之簽名，原
10 告已告知被告有將系爭契約攜回審閱之權利及徵詢是否攜
11 回審閱之意願，被告或其代理人既於契約審閱權欄簽名，
12 顯見已知悉締約前有此權利。再觀系爭契約所約定委託銷
13 售期間為107年3月27日起至108年3月31日止，較一般委託
14 銷售期間一年之終期多出約3至4日，堪認原告已告知被告
15 有將系爭契約攜回審閱之權利，被告亦確實攜回審閱至少
16 3日，且被告從未於委託銷售期間向原告表示審閱權利遭
17 剝奪，亦未曾反應不瞭解系爭契約或主張系爭契約條款有
18 不公平之處。

19 (三)被告前於105年8月30日起即與原告就365及366地號土地簽
20 訂委託銷售契約書，委託銷售期間自105年8月30日起至10
21 5年11月30日，其後被告4人再次延長委託銷售期間分別至
22 106年3月1日、106年6月1日、106年9月1日，而於106年9
23 月1日之後，復於107年3月27日與原告簽訂系爭契約。又
24 兩造於105年8月30日簽訂委託銷售契約後，另於105年11
25 月15日、106年2月13日、106年5月22日分別簽訂契約內容
26 變更同意書，可知被告對於委託契約內容之權利義務關係
27 相當明瞭，否則無從為契約變更之約定。況簽訂委託銷售
28 契約書後，雙方尚可磋商、簽訂契約內容變更同意書，原
29 告自無利用經濟上強者地位預擬契約條款，致被告無磋商
30 變更餘地之情形存在，難認有消費者保護法第11條之1規
31 定之適用。另上開多次土地專任委託銷售契約書之內容與

01 系爭契約之內容大致相同，且關於服務報酬及違約金之約
02 定均相同，足認被告早已知悉於委託期間內，自行將標的
03 物出售者，應給付受託人按委託銷售總額百分之6計算違
04 約金之約定，則被告現主張審閱期遭剝奪、系爭契約條款
05 不得構成契約之內容等語，即無可採。

06 (四)被告辯稱業與原告於108年6月4日就系爭違約金合意為「
07 被告二人連帶給付原告66,000元」，對原告不生效力：

08 1.被告所提被證1之錄音光碟及錄音譯文中，雖有原告經紀
09 人員即訴外人即證人李昱塏之聲音，惟該錄音內容應非完
10 整始末之全部對話內容，其錄音譯文自2分40秒處始開始
11 ，原告否認其形式上真正。且觀訴外人即證人李昱塏所言
12 ：「那這樣我沒開發票唷！那樣公司就沒有開5%的發票了
13 喔。」亦無法解釋訴外人即證人李昱塏與被告楊峻昇、楊
14 貴禎間就系爭違約金達成66,000元和解。

15 2.退萬步言，縱訴外人即證人李昱塏與被告楊峻昇、楊貴禎
16 就系爭違約金以66,000元達成合意，其性質應為互相讓步
17 以終止爭執之和解，則依民法第534條第4款規定，訴外人
18 即證人李昱塏自須經原告之特別授權始得為之，惟原告並
19 未授與訴外人即證人李昱塏和解之特別授權權限，被告亦
20 無法證明訴外人即證人李昱塏經原告授與和解之特別委任
21 權限，此觀訴外人即證人李昱塏於109年4月30日言詞辯論
22 期日證稱：「原告沒有出具授權書也沒有授權我跟被告和
23 解」等語已明。

24 3.另依被告於109年1月13日民事答辯(三)狀之錄音譯文內容，
25 如「(訴外人即證人李昱塏)兩個加起來，6萬7千多啦，這
26 樣就是一個百分之0.5，1個是百分之1。」、「(被告楊峻
27 昇)就這樣啦，1人百分之1，1人百分之0.5，要不然就不
28 用說了。」、「(訴外人即證人李昱塏)這個我要跟公司說
29 一下…這真的不是我能作主的。」等語，足證被告答辯所
30 謂66,000元之合意即是以1個百分之0.5、1個百分之1為討
31 價還價之結果。亦可證訴外人即證人李昱塏並未獲得原告

01 對於和解法律行為之特別授權，訴外人即證人李昱塏亦向
02 被告楊峻昇、楊貴禎明確表示其沒有權限不能自己作主，
03 且被告楊峻昇、楊貴禎明知訴外人即證人李昱塏無和解之
04 特別權限。

05 4.又依據訴外人即證人李昱塏於109年4月30日言詞辯論期日
06 證稱：「當初跟被告協商的時候只有2人在場，只有講好1
07 位出百分之1、1位出百分之0.5，其他的都沒有算。然後
08 結論是講成66,000元，是包括被告4人在內。因為如此核
09 算的話，比例大概是百分之0.6或0.7左右，所以公司不同
10 意。」、「我與被告4人協商時，店長有同意在百分之2的
11 範圍內可以協商。我去跟被告協商的時候，店長是知悉的
12 」、「我與被告協商的時候，就是以百分之2為準。百分
13 之1及0.5是對方說的，我當時會答應是認為事情能夠圓滿
14 處理就好…」等語，佐以訴外人即證人李昱塏於錄音譯文
15 中面對被告楊峻昇、楊貴禎要求1位出百分之1、1位出百
16 分之0.5時，明確表示不能作主，必須先跟原告報告，蓋
17 因被告所提比例實與百分之2相差太多，被告楊峻昇、楊
18 貴禎亦明知訴外人即證人李昱塏並無和解之特別權限，是
19 訴外人即證人李昱塏擅行自作主張以被告楊峻昇、楊貴禎
20 給付66,000元達成和解合意，對於原告不生效力。

21 5.再觀被告楊峻昇於108年6月4日之後，並未向原告給付任
22 何款項，反而於108年6月18日對原告提出消費爭議申訴消
23 費爭議申訴，申訴內容略謂原告違反消費者保護法第11條
24 契約審閱期，而未稱與原告達成和解之情事，則被告辯稱
25 業與原告於108年6月4日就系爭違約金達成66,000元之合
26 意，應與事實不符。

27 (五)被告辯稱本件有表見代理之適用，應屬無據：

28 1.依民法第534條規定，訴外人即證人李昱塏既須經原告特
29 別授權始得與被告為和解行為，則系爭契約上縱有訴外人
30 即證人李昱塏用印，解為原來簽訂系爭契約之概括授權範
31 圍，則「原告與被告和解」自不包括在原來簽訂契約之概

01 括授權範圍內，關於和解事宜，訴外人即證人李昱塏並無
02 表彰、代表原告，原告就此並無以自己之行為表示以代理
03 權授與訴外人即證人李昱塏可言，且被告亦未證明原告有
04 何授與訴外人即證人李昱塏特別代理權之表見外觀事實。

05 2.訴外人即證人李昱塏於108年6月4日與被告楊峻昇、楊貴
06 禎洽談後，於次日向原告說明「66,000元」之解決方案，
07 為原告當場拒絕，原告並立即致電被告等人表示訴外人即
08 證人李昱塏並無代表原告洽談和解事宜，否認有66,000元
09 和解合意存在，此由被告於108年11月12日民事答辯二狀
10 記載稱：「詎料原告嗣後反悔，否認有上開合意存在」，
11 可資為證。是原告於知悉訴外人即證人李昱塏表示其為代
12 理人後，即向被告為反對之表示，而無法構成表見代理，
13 故被告辯稱訴外人即證人李昱塏與其洽談和解事宜，構成
14 表見代理，原告應負授權人之責任，洵非可採。

15 3.退萬步言，如認訴外人即證人李昱塏於108年6月4日與被
16 告楊峻昇、楊貴禎就系爭違約金達成66,000元和解，惟依
17 被告所提錄音譯文之內容已足證訴外人即證人李昱塏並未
18 獲得原告和解法律行為之特別授權，訴外人即證人李昱塏
19 亦向被告楊峻昇、楊貴禎明確表示其沒有權限，不能自己
20 作主，且被告楊峻昇、楊貴禎亦明知訴外人即證人李昱塏
21 並無和解之特別權限，是依民法第169條但書規定，亦無
22 從成立表見代理。

23 (六)被告辯稱百分之6違約金過高應酌減，亦屬無據：

24 1.被告雖稱兩造於簽訂系爭契約後，原告並未積極洽詢成交
25 機會亦未支出廣告費用，認為原告未受有損害。惟查，兩
26 造於簽訂系爭契約後，原告有進行相關網路廣告、平面廣
27 告刊登、客戶帶看、產權調查事務等行為，支付相關成本
28 及人力薪資成本，非如被告所稱未受有損害。而訴外人即
29 證人李昱塏與被告等於108年6月4日洽談時，訴外人即證
30 人李昱塏有提示系爭契約為「專任委託原告銷售」之旨，
31 以表示反對其他被告自行與他人簽約，非被告所稱系爭契

約為一般簽。況被告自行與他人簽約，如非因系爭契約第10條違約之處罰特約，原告即無法向被告請求委託銷售服務報酬，且亦無法向標的買受人收取服務報酬，原告豈無受損失之理。

2.另原告向被告等人之親友收取服務報酬，係基於原告與他人間契約關係而然，非本於原告與被告等人間系爭契約，原告向被告等人之親友收取服務報酬，與兩造系爭契約無關，被告所稱顯不足採。

3.被告4人前於105年8月30日即與原告就365地號土地、366地號土地應有部分簽訂專任委託銷售契約，嗣於106年7月間，有建設公司欲規劃整合臺中市○○區○○段351、353、354、355、356、365、366、367、368、369、370、371、372地號土地進行開發，經由原告仲介而買受其中354地號土地應有部分54分之4及355地號土地全部訂定買賣契約，並約定原告給付上開土地整費用150,000元予354(應有部分54分之4)、355地號土地出賣人，如整合土地事成則該150,000元即做為買賣價金之一部分，如整合破局則該150,000元由出賣人沒收。嗣因366地號土地應有部分、365地號土地被告4人於委託原告專任銷售期間違約，另透過其他不動產仲介公司出售予慶生建設公司，造成上開土地整合破局，354(應有部分54分之4)、355地號土地買賣契約遭到解除，原告即受有150,000元遭沒收之損失。原告覓得建設公司為上開土地整合(包括366地號土地應有部分、365地號土地)之潛在交易對象，可見原告確有積極洽詢成交機會，且為上開土地整合進行產權調查事務，諸如調查土地有無建物套繪文書作業、支付相關成本及人事薪資，卻因被告違約之行為造成土地整合破局，原告之損害難以估計，非如被告所稱原告未有損害。

4.被告或謂原告曾與其他違反專任銷售契約之共有人合意以百分之2達成和解，而主張本件原告請求違約金百分之6過高。惟本件被告違反誠信原則，堅持以被告楊峻昇、楊貴

01 禎其中1人百分1、1人百分之0.5，合計比例實則百分之0.
02 6或0.7，致使原告尚須委聘律師撰發律師函及行使本件訴
03 訟之代理權，額外花費律師委任費用而受有增加訴訟成本
04 及時間延滯成本之損害，被告意欲援引其他共有人委託價
05 金百分之2計算違約金，實屬引喻失義且不符契約誠信暨
06 公平原則。

07 (七)被告於109年2月19日民事答辯(四)狀所提之錄音檔，經原告
08 閱聽後，發現非如被告所稱2分40秒前僅為寒暄、問候，
09 而全係關於系爭土地買賣之爭執，顯見被告所提出之錄音
10 內容並非訴外人即證人李昱塏與被告楊峻昇、楊貴禎對話
11 錄音譯文始末內容，故原告仍否認其形式真正。

12 (八)綜上，被告所稱訴外人即證人李昱塏代理原告與被告楊峻
13 昇、楊貴禎就系爭違約金達成66,000元和解之合意、表見
14 代理之抗辯及辯稱違約金過高應酌減云云，均無理由。被
15 告顯有於系爭專任委託銷售期間經由第三人仲介介紹銷售
16 標的物之情事，違反契約專任委託銷售之旨及誠信原則，
17 原告本於系爭契約第10條第1款第1目請求被告給付以委託
18 銷售總價百分之6計算之違約金，洵屬有據。

19 四、被告聲明：

20 (一)原告之訴駁回。

21 (二)訴訟費用由原告負擔。

22 (三)如受不利判決，願供擔保請准免為宣告假執行。

23 五、被告陳述略以：

24 (一)因涉及個人資料保護，原告應敘明如何取得太平洋不動產
25 公司與慶生建設公司間之不動產買賣契約書。

26 (二)兩造確實於107年3月27日當日簽訂系爭契約，然於雙方簽
27 訂系爭契約前，訴外人即證人李昱塏並未提前將系爭契約
28 交由被告審閱，且於簽署時亦未敘明系爭契約之內容及條
29 款，被告無法知悉系爭契約內容。此亦由訴外人即證人李
30 昱塏於109年4月30日言詞辯論期日證稱：「被告他們在
31 107年3月27日簽約完之後就將銷售契約帶回去。」等語可

01 證。且系爭契約中關於契約審閱權亦約定「不動產委託銷
02 售契約及其附件於107年3月27日經委託人帶回審閱3日(契
03 約審閱期間至少3日，違反前項規定者，該條款不構成契
04 約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容)」，訴
05 外人即證人李昱塏未於簽署前將系爭契約交予被告等人攜
06 回審閱後「再」進行簽約，則依前開約定，系爭契約之條
07 款對被告不生拘束力，亦違反消費者保護法第11條之1第1
08 至3項規定，系爭契約應屬無效，原告請求被告等人依系
09 爭契約給付違約金，當屬無據。又原告雖提出兩造先前曾
10 簽訂之相類文件，然根據原告所提契約，可證原告之前均
11 載明委託期間僅3個月，然本件系爭契約卻載明長達1年餘
12 ，顯與之前契約有別，被告等人不察，誤認與先前委託契
13 約相同而簽名，此亦由雙方108年6月4日錄音對話內容即
14 可自明。

15 (二)倘認上開抗辯無理由，則被告等主張業與原告於108年6月
16 4日就系爭違約金合意為「被告2人連帶給付原告66,000元
17 」，原告就超過上開金額請求為無理由：

18 1.原告雖主張和解須有特別代理權，而認訴外人即證人李昱
19 塏與被告等人協議不生拘束原告之效果，惟查，兩造於10
20 8年6月4日當日會談係由訴外人即證人李昱塏主動邀約洽
21 談系爭違約金事宜，原告方面由訴外人即證人李昱塏負責
22 參與，被告方面則由被告楊峻昇及楊貴禎二人負責參與。
23 會中雙方就系爭違約金達成66,000元和解，並以現金支付
24 ，原告僅交付收據而未開立統一發票，洽談過程並有錄音
25 可證。而由訴外人即證人李昱塏於109年4月30日言詞辯論
26 期日證稱：「…當時講好用66,000元解決土地仲介的糾紛
27 …但是公司與他們協商只要給成交金的百分之2給公司，
28 這是店長陪我一同去跟對方協商的結果…因為店長有事在
29 忙，沒有陪我去。我與被告協商的時候，就是以百分之2
30 為準，百分之1.5是對方說的，我當時會答應是認為事情
31 能夠圓滿處理就好，公司應該會答應。…店長有同意在百

分之2的違約金範圍內可以協商。我去跟被告協商的時候，店長是知悉的。」等語，可知訴外人即證人李昱塏為本件土地專責人員，故連違約協商事項，原告亦委由訴外人即證人李昱塏負責。

2.雖系爭契約約定違約金係以委託價百分之6計算，然原告授權訴外人即證人李昱塏前往洽商和解係以委託價百分之2範圍內即得與違約當事人達成和解。準此，原告一再稱訴外人即證人李昱塏與被告等人於108年6月4日洽商和解未得原告授權，當不可採。原告確實授權訴外人即證人李昱塏與被告等人洽商和解，並具體授權和解範圍，且原告店長於當日亦知悉訴外人即證人李昱塏欲與被告等人洽商和解事宜。訴外人即證人李昱塏證述確實於108年6月4日與被告等人以66,000元達成解決土地仲介糾紛之合意，原告雖嗣後反悔，否認有上開合意存在，然雙方既達成合意，自應受該合意之拘束。縱訴外人即證人李昱塏於達成和解後，與原告之意見相左，然此為原告內部問題，與被告等人無涉。況於達成前揭和解內容前，被告等人對於訴外人即證人李昱塏具體被授權之成數一無所悉，當不應由被告等人承擔此等不利益。退步言之，倘原告不願承認上揭和解內容，此恐係訴外人即證人李昱塏逾越授權所為之結果，若造成原告損害，亦應由原告向訴外人即證人李昱塏求償或主張權利，當與被告等人無關。

3.訴外人即證人李昱塏自始即代表原告與被告簽洽系爭契約，被告等人除訴外人即證人李昱塏外，從未見聞原告其他員工，對被告等人而言，訴外人即證人李昱塏即足以表彰、代表原告，況洽談係由訴外人即證人李昱塏主動邀約，應具有洽商權限，原告不能既主張訴外人李昱塏於締結契約時有代表權，又主張於洽商系爭契約紛爭時無代表權，雙方既以達成和解協議，即應受協議結果之拘束，且若訴外人即證人李昱塏未獲原告和解授權，何以得直接與被告等人約定翌日11時來收取和解金，是訴外人即證人李昱塏

01 對此部分應有代理之權限。原告雖主張未授與訴外人即證
02 人李昱塏洽商和解權限，然對被告等人而言，訴外人即證
03 人李昱塏已足以表張原告，原告亦應受表見代理之效果拘
04 束。是以，兩造既已達成「被告二人連帶給付原告66,000
05 元」之協議，即應受該協議拘束，原告就超過上開金額之
06 請求應無理由。

07 (四)被告所提錄音譯文內容，因訴外人即證人李昱塏與被告楊
08 峻昇、楊貴禎於會面之初僅為互相寒暄問候，與本件訴訟
09 無涉，而依該錄音內容，於2分40秒前僅討論訴外人即證
10 人李昱塏至其他客戶處討論其他客戶土地之出價及土地農
11 地管制情況，後又提及被告楊峻昇工作狀況，隻字未提及
12 系爭土地買賣相關事宜。而自該錄音譯文中訴外人即證人
13 李昱塏稱「我有站在你的立場去想，…也希望妳賣到好價
14 格。」等語，可知悉原告於被告出售土地予他人前業已知
15 悉且亦未反對。況後續被告等人親友之土地，均以每坪
16 180,000元委由原告出售予他人，並非原本之160,000元，
17 就此原告亦有額外酬金可收取。

18 (五)倘鈞院認被告主張之本件違反契約審閱期間約定而無效，
19 及兩造協議66,000元和解為無理由，被告等人仍主張原告
20 主張百分之6違約金有過高之情，應予以酌減。經查，兩
21 造於簽訂系爭契約後，原告並未積極洽詢成交機會，亦未
22 支出相關廣告費用，顯認原告並未受有損害；再者，原告
23 明知已有其他買方願以更高金額(委託價：16萬元/坪；成
24 交價：18萬元/坪)購買系爭土地，然原告亦不表示反對，
25 且後續被告等人之親友均委託原告將土地出售相同買方，
26 原告亦賺取相當酬金，皆可認定原告並未受有損害。另原
27 告所提原證9至11之當事人與被告無涉，且亦非專售系爭
28 土地所為之必要開支。又原告所提原證12臺中市都市發展
29 局函文之發文期間為105年9月26日，與系爭契約約定期間
30 為107年3月27日至108年3月31日顯不相合。綜上所論，原
31 告無法提出關於為促進系爭土地成交所支付相關廣告、勞

費，足認系爭契約約定違約金應有過高之虞，鈞院得審酌原告亦因其他土地共有人由原告仲介出售，並以180,000元成交，報酬相對提高而獲利，酌減違約金至百分之1為度，以衡平雙方權益。

(六)提出：錄音光碟及錄音譯文附卷為證。

貳、得心證之理由：

一、按消費者保護法(下稱消保法)第11條之1規定，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。依內政部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，其契約審閱期間至少應為3日。其立法意旨在使消費者於訂約前有充分了解定型化契約條款之機會，倘其簽約時審閱期間雖未達3日，然已有充分瞭解契約條款之機會，或基於其他考量選擇放棄審閱期間者，基於私法自治及契約自由原則，不得事後主張排除該契約條款。又按企業經營者依消保法第11條之1規定，於與消費者訂立定型化契約前，應有合理期間供消費者審閱全部條款內容，並應依同法第13條第1項規定，向消費者明示定型化契約條款之內容。前者係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會；後者則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務。又企業經營者如主張符合上開規定之事實者，就其事實負舉證責任，同法第17條之1定有明文(最高法院106年台上字第2097號判決參考)；次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第二百七十七條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號判決意旨參考)；再按約定

01 之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條
02 定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般
03 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形，及債務
04 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準
05 (最高法院96年台上字第107號、107年台上字第2203號判
06 決參考)。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付
07 違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而
08 生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依
09 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請
10 求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方
11 法履行債務所生損害之賠償總額。上開規定，於民法債編
12 施行前約定之違約金，亦適用之，民法第二百五十條、同
13 法債編施行法第十八條分別定有明文。準此，除當事人另
14 有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償
15 總額(最高法院95年度台上字第627號參考)。

16 二、本件原告認被告違約而應支付違約金給原告，而其請求違
17 約金之給付可依二造間系爭契約第4條第1款之約定及同契
18 約第10條第1款第1目之約定請求，原告依第10條第1款第1
19 目請求被告給付違約金等語；被告雖未否認有違約之事實
20 ，但認其違約金之賠償業經被告與原告之代表人即證人李
21 昱堽談妥僅須支付66,000元等情；二造詳細之論述意旨詳
22 如前引辯述說明，於此不再爰引，被告並請求傳喚證人李
23 昱堽到庭陳證。

24 三、證人李昱堽到庭陳證謂「我目前是利全不動產仲介有限公
25 司的員工，擔任業務員」、「利全不動產公司是屬於住商
26 體系的加盟店。利全公司只有一家，沒有分店。我們裡面
27 的業務大概有二十幾個人，老板有一個，店長一個，其他
28 都是業務員。老板每天會比較晚到公司上班。我們每天到
29 公司打卡以後，就各自去活動找自己的業績。剛剛法官當
30 庭播放的錄音檔，是我跟楊貴禎及楊峻昇的對話，當場是
31 講好用66000元來解決土地仲介的糾紛，我出門後就跟店

01 長聯絡，店長不同意，所以我就馬上打電話給楊峻昇說店
02 長不同意。後來對方有跟我打電話，我告知如果我們店長
03 同意，我都沒有意見，後來對方有問我不是講好了，為什
04 麼會不同意，我告訴對方，我只是公司的業務，公司不同
05 意，我也沒有辦法，這些都有LINE的紀錄。我有將這些紀
06 錄拿給律師。後來就全部交給律師了，後續我就沒有再問
07 了。我回到公司以後有被店長教訓。因為系爭土地共有人
08 有三十多人，所有人有分別委託出售，我有收到一些共有
09 人的委託，有些共有人委託後又跟其他公司簽約並且出售
10 應有部分，我們本來應該要向這些違約的人收取違約金，
11 但是公司與他們協商只要給成交金的百分之二給公司，這
12 是店長陪我一同去跟對方協商的結果，對方大概有七人，
13 在與被告等人協商之前之後都有，與被告協商當天，因為
14 店長有事在忙，所以沒有陪我去。我與被告協商的時候，
15 就是以百分之二為準。百分之1.5是對方說的，我當時會
16 答應是認為事情能夠圓滿處理就好，公司應該會答應。如
17 果是百分之二的话，應該要有18萬左右，時間太久了，我
18 沒有明確的資料可以計算清楚，只是大約」、「(剛剛說
19 的百分之二是成交價？還是委託價？)是委託價，不是成
20 交價。每坪單價16萬元。當初跟被告協商的時候只有兩人在
21 場，只有講好一位出百分之1、一位出百分之0.5，其他
22 的都沒有算。然後結論是講成66000元，是包括被告四人在
23 內。因為如此核算的話，比例大概是百分之0.6或0.7左
24 右，所以公司不同意。當初被告四人給我的回覆是要等到
25 出售的錢拿到而且移轉完畢清楚以後才要談相關違約金的
26 問題。在錄音帶錄音前的時間，被告都沒有跟我講要給付
27 違約金的成數。原告公司沒有出具授權書也沒有授權我跟
28 被告和解。不管是三個月或是一年，全部都是專任約，專
29 任約每一次都有違約金的約定。第一份就是簽土地專任委
30 託銷售契約，並且有違約金的約定，其後都是延長委託時
31 間，延長時間最後是到106年9月1日，在107年3月27日又

再簽委託銷售契約，從107年3月27日至108年3月31日止。後來這塊土地就出售了。契約被告都有一份」、「(107年3月27日專任委託契約當天簽完有無給被告審閱期?)被告他們在107年3月27日簽完約之後就將銷售契約帶回去。有違約的七個人不包括被告四人。違約金在商談的時候，我都在場。我與被告四人協商時，店長有同意在百分之二的違約金範圍內可以協商。我去跟被告協商的時候，店長是知悉的」等情。

四、依卷附二造間系爭土地專任委託銷售契約書第4條第1款服務報酬約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四(高不得超過中央主管機關之規定)，數額空白未填載者，受託人不得向委託人收取服務報酬，委託人簽認買方之議委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交」；系爭契約第10條第1款第1目違約之處罰約定「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總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」；經查：該系爭契約之首即有註明委託人有三天之契約審閱權，並約定審閱之時間，被告等人並未於審閱期間表示終止該系爭契約，自應認已合法委任；而本件被告對有違約情事之事實並不爭執，僅對應給付之違約金有爭議，是本院應就證人李昱塏與被告等人間之協商是否即為二造違約金之約定金額，二造即應受該約定拘束？原告主張證人李昱塏雖為其公司職員，但未經合法授權而不能代表原告公司與被告等人間訂定違約金賠償之和解契約，被告則提出二造間之對話錄音及譯文來證明被告確與證人李昱塏完成違約金之約定即共同給付66,000元；本院經核該錄音內容顯示，證人李昱塏確曾先聲明僅是公司職員不能與被告等訂定違約金金額約定，二造間不斷協商，由被告等

人表示願給付66,000元給原告，誠如證人李昱塏到庭所述因前與有權決定之店長一同往其他同時有違約之委託人處時，都談成以2%之價額支付違約金，此件被告所提之金額約略在百分之1點多，證人於與被告等談後出門即即電告知其店長協商情形，因店長不同意而通知被告等人該金額公司不能接受，是證人李昱塏僅為原告公司之職員，並非負責人，亦未受到原告公司之合法委託與被告等談賠償金額之權限，是原則上證人李昱塏與被告等人間之協商亦僅是商議而已，證人李昱塏既未經授權，其與被告等人之協商結果，亦須經原告公司同意始成立，原告公司既不同意該協商結果，被告即不能指二造間對違約金額完成約定，換言之，證人李昱塏如真與被告等人完成違約金之約定並簽約，亦屬證人李昱塏個人之行為，對原告公司而言，該協商結果仍屬效力未定，原告公司既否認該協商結果，則該協商即完全無效而不具任何拘束力，更何況依前引被告委託之土地專任委託銷售契約書上簽約當事人之記載，1受託人是住商不動產加盟店之原告並由負責人林利美、經紀人張建文及經紀人員營業員李昱塏分別蓋章簽定，可見簽定委託書之受託人為原告，並非證人李昱塏，是被告主張該協商結果可拘束二造，應不可信，原告請求被告等給付違約金即應可採。

五、按違約金性質上有二種，即賠償額之預定與懲罰性違約金二者性質不同；本件依該系爭契約書所載顯示(如前引條文)，應屬賠償額之預定性質，次按民法第250條、第252條分別規定「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」；「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」；是二造間違約金

約定是否過高，法院自可依情況而為酌減至相當之數額，本件被告為違約方而應負支付違約金之責，被告等迄拒給付相當之違約金給原告，僅願支付顯不足之違約金，原告不能接受而起訴請求，原告認應依約定之違約金比例即依委託價之6%計算各被告應給付之違約金數額，而按本次因委託受託人出售土地而同時違約而應支付違約金之其他委託人，依原告及證人李昱堽所述均係以委託價之2%計算其違約金額，且均已支付，僅被告等4人拒絕支付，訴訟中本院訊問二造對支付2%之違約金振示意見，被告並未表示意見，原告則稱因提起本件訴訟支付人力勞力及律師費、訴訟費等，如僅以2%計付違約金對原告不公而不同意；本院審酌民事訴訟本即曠日費時，而吾國尚未採取律師訴訟主義，所生之律師費用並不能依法請求，然因被告等違約後仍拒依原告與其他同為違約人所訂定之違約金賠償成數支付違約金，致引本件民事訴訟，原告因而多支付費用，參以被告等人以高於委託原告銷售之金額出售系爭土地，而多獲數十萬元之利益，如仍依2%來計算違約金，對其他一經協商即願支付違約金之人及原告均屬不公平，本院雖認依契約約定之6%計付違約金額尚嫌過高，審酌二造情形及被告等獲利情形，認應以委託銷售價額3%來計算違約金額為適當，亦即原告請求被告王淑英、楊育娟及楊峻昇各給付原告38,282元部分(委託總價1,276,058元 $\times$ 3%=38,282元--元以下四捨五入，以下同)及被告楊貴禎給付原告129,365元[委託總價(3,828.173元+484,000元) $\times$ 3%=129,365元]部分，為有理由，應予准許。

六、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。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標

01 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
02 利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率
03 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法
04 第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告等之
05 違約金債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而於
06 108年8月21日送達訴狀，有送達證書可憑，被告迄未給付
07 ，當應負遲延責任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被
08 告翌日即108年8月22日起，按週年利率5%計算之法定遲延
09 利息，核無不合。

10 七、綜上所述，原告依違約金契約之法律關係，請求被告王淑
11 英、楊育娟及楊峻昇各給付原告38,282元、被告楊貴禎給
12 付原告129,365元，及各自108年8月22日起至清償日止，
13 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部
14 分之請求，為無理由，應予駁回。

15 八、本件判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定
16 適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟
17 法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；又被
18 告陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當
19 擔保金額宣告之。又原告雖聲請供擔保宣告假執行，惟本
20 件係屬簡易訴訟程序，依民事訴訟法第389條第1項第3款
21 規定，法院為被告敗訴判決時，原應依職權宣告假執行，
22 而無待於原告之聲請，是原告聲請供擔保為假執行之宣告
23 ，無非促使法院職權之發動而已，本院自無須就其聲請為
24 准駁之裁判，附此敘明。

25 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
26 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
27 敘明。

28 肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第
30 392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
法官 林新竑

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 6 月 18 日
書記官