

【裁判字號】103,訴,1796

【裁判日期】1040423

【裁判案由】給付違約金

【裁判全文】

臺灣臺中地方法院民事判決

103年度訴字第1796號

原 告 羅宇

原 告 杰成不動產經紀業有限公司

法定代理人 郭韋夫

上二人共同

訴訟代理人 吳承祐律師

蔡坤旺律師

被 告 林阿香

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國104年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告羅宇新臺幣壹佰貳拾萬元，及自民國一〇三年八月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告杰成不動產經紀業有限公司新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一〇三年八月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告杰成不動產經紀業有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告杰成不動產經紀業有限公司負擔。

本判決第一項於原告羅宇以新臺幣肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告羅宇預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項原告杰成不動產經紀業有限公司勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告杰成不動產經紀業有限公司預供擔保後，得免為假執行。

原告杰成不動產經紀業有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告羅宇委任代理人楊俊星辦理買受房屋事宜，由楊俊星委任原告杰成不動產經紀業有限公司（下稱杰成公司）代為尋找合適標的，楊俊星遂與杰成公司簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱斡旋契約），並於民國103年4月8日簽訂買方給付服務報酬承諾書（下稱報酬承諾書），嗣經原告杰成公司仲介，原告羅宇遂於103年4月12日，在原告杰成公司店內，與賣方即被告就被告所有坐落臺中市○區○○

○段00000000○00000000○00000000○0○地○○○○段
0000○號、門牌號碼臺中市○區○○路000號之房屋1棟（下
稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）
，雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）1,000萬元，系爭買
賣契約簽訂後，原告羅宇即依約當場給付其中買賣價金10
萬元現款予被告，其後另於同年4月14日將90萬元現款存入
系爭買賣契約之履約保證專戶內，亦即原告羅宇已依買賣
契約第5條約定，如期將其中買賣價金100萬元匯入履約保證
專戶而為給付。惟103年5月5日，被告竟透過永慶不動產太
平旱溪加盟店（下稱永慶加盟店）黃貴英店長告知停止辦理
履約流程，系爭買賣契約之特約地政士簡宏任遂致電被告確
認是否停止，被告之子賴冠丞則回覆確認停止辦理履約流程
；103年5月9日，買賣雙方則就此履約爭議相約至原告杰成
公司協調，該次協調會到場者除買方委託人即原告羅宇之
未婚夫白傑霖及被告外，亦有原告杰成公司店長吳政杰、業
務員王子桀參與，惟因雙方無法達成解決共識而無結果。原
告羅宇於103年5月23日則曾以臺中市○○路○○000號存
證信函通知被告於文到後7日內履約，惟未獲置理，其後於1
03年6月9日再委任律師發函告知被告務必於文到7日內通知
簡宏任地政士履行系爭買賣契約，續行過戶流程，若屆期未
獲通知，原告羅宇將逕行解除契約，並向法院訴請給付違
約金及因違約導致買方所受之損害賠償等情，然被告仍無任
何回覆，實已陷於給付遲延，為此爰依民法第229條、第254
條、第260條規定，以本起訴狀之送達作為解除原告羅宇
與被告間系爭買賣契約之意思表示。按「本約簽訂後，乙方
若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除
時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之
權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價
金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」，系爭
買賣契約第11條第3款既有明文，而被告因拒不履行陷於給
付遲延，系爭買賣契約並經原告羅宇解除，依上開約定，
被告應按原告羅宇已支付價金總額之同額即100萬元給付
原告羅宇，作為懲罰性違約金。又依原告羅宇與代理人
楊俊星之授權書授權範圍之條款「有關右列指示房地之出賣
，設定負擔，期限2年之租賃，購買、貸款，其他處分等一
切事物之委任代理」、代理人楊俊星與原告杰成公司簽訂之
報酬承諾書「立書人委託杰成公司居間仲介購買系爭房地，
立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2（含
稅）之服務報酬予受託人，並以現金給付（於買賣雙方簽訂

不動產買賣契約書時1次付清），絕無異議。若不可歸責於受託人之因素，致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付予受託人。」之記載，佐以代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，為隱名代理，仍發生代理之效果，是依該報酬承諾書之約定，原告羅宇於系爭買賣契約正式簽訂時，應給付杰成公司買賣總價款百分之2（含稅）之服務報酬，是原告羅宇與被告買賣房屋之總價款為1,000萬元，依原告羅宇與杰成公司間系爭報酬承諾書之條款計算，原告羅宇應給付原告杰成公司20萬元仲介報酬金。此報酬原係為買受房地而給付，現因被告簽約後又蓄意不移轉標的物所有權，致原告羅宇與杰成公司之委託仲介契約目的無法達成，而受有相當於仲介報酬金之損害，依民法第231條第1項及第216條第1項規定，原告羅宇得向被告請求因被告遲延給付而生之損害即20萬元之仲介報酬金。另依被告與原告杰成公司簽訂之委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約）第5條規定「買賣成交者，甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之4之服務報酬，最高不得超過中央主管機關之規定，並應於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時1次付清。」、「因不可歸責乙方事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除時，甲方不得拒絕服務報酬之給付義務。」，系爭買賣標的物成交金額為1,000萬元，則被告應給付原告杰成公司之服務報酬為40萬元，而被告既曾於103年4月12日簽發佣金未付確認單1紙予原告杰成公司，用以確認被告尚未給付該筆服務報酬，且至今被告仍未給付該筆服務報酬予原告杰成公司，業已陷於給付遲延，故原告杰成公司依該契約第5條約定請求被告給付服務報酬40萬元，亦屬有據等語。並聲明：（一）被告應給付原告羅宇120萬元，並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）被告應給付原告杰成公司40萬元，並加計自本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。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告對被告抗辯所為陳述：

- （一）被告雖指稱原告杰成公司未依系爭銷售契約第7條第2款規定提供被告近3個月成交行情作為訂定售價之參考云云；惟原告杰成公司確已提供相關資訊予被告，且該買賣契約第7條亦明載原告杰成公司曾據實提供近3個月行情提供被告參考，並經被告簽名確認無誤，則原告杰成公司既已盡契約義務提供周邊交易行情予被告參考，被告自應就其所

開出之售價負出賣人之責，無論其售價是否合於周邊行情價格皆然，是被告空言指稱上情，未據提出確切事證，自無足取。

(二) 被告又稱原告杰成公司既留有經被告簽署之相關資料，自應由原告杰成公司證明伊確已交付鄰近成交資料予被告云云；實則，原告杰成公司將相關資料交予被告後，被告隨即於銷售契約中簽收，依通常交易情形，足證被告收受此等資料，自無必要再行留存其他資料；復楊俊星任職之馬上發不動產經紀業有限公司（下稱馬上發公司）雖與原告杰成公司同屬東森房屋加盟店，然2公司之法人格不同，且各房屋仲介業者間相互交流不動產之供給需求資訊再平常不過，自無法以同屬東森房屋加盟店而得出原告杰成公司刻意誤導被告之結論。

(三) 再被告雖指陳原告羅宇未至現場看屋云云；惟原告羅宇買受系爭房地原欲供結婚後居住之用，伊未婚夫白傑霖亦曾於103年4月8日上午偕同楊俊星至現場實際看屋，當日並由被告之子賴冠丞於現場陪同看屋，並拍攝房屋內部房間狀況，看屋後白傑霖相當滿意，隨即表示欲與原告杰成公司簽署斡旋契約，然因白傑霖未攜帶支票，故由楊俊星先代為簽署斡旋契約及代為簽發付款行為臺北富邦銀行臺中分行、帳號000000000、票號BN0000000之支票1紙作為斡旋金，其後，原告羅宇即自行與被告簽訂系爭買賣契約，楊俊星即取回其為開立斡旋金所交付之上開支票，並由原告羅宇提領現金10萬元及開立90萬元本票交予特約地政士簡宏任作為第1期款之給付，其後原告羅宇復交付90萬元現款予簡宏任以取回上開本票。是縱斡旋金係楊俊星代為簽發，惟系爭房地之所有買賣款項皆由原告羅宇支付，實際買受人自為原告羅宇無訛。

(四) 被告於簽約後無任何理由拒不履行契約義務，使原告羅宇需再費心神另覓房屋，並數次至他處查看實際屋況，所耗費之勞力、時間及精神甚鉅，且目前我國房地產價額不斷攀升，待原告羅宇另行尋覓到適宜房屋時，極可能須支付更高額房價，絕非如被告所言無任何需支出之成本；按系爭買賣契約第11條第3款既約明：「（乙方）同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」，而買受人即原告羅宇業已依約將價金籌出並交付予出賣人即被告，則課予出賣人同等額度之違約金給付義務亦屬公平，與契約正義無違；況為解決此交易紛爭，買賣雙方曾於103年5月9日在原告杰成公司召開協調會，

該日原告羅宇曾透過白傑霖向被告表示，如被告認其售價過低，願於一定範圍內加價購買；惟被告回應此非價格問題，而係家庭因素故決定不履行契約，依此可知，被告事實上係因家庭因素始決定不予履約，非如其所稱係因受詐欺而不交付系爭房地，已屬惡意違約。至被告以原告杰成公司可因而節省人事成本及勞務費用開銷，作為酌減違約金之理由，實屬荒謬，蓋此違約金約款係定於原告羅宇及被告之系爭買賣契約中，則非契約當事人之原告杰成公司支出究與該契約之違約金數額有何干係，是被告主張違約金約款數額過高應予酌減，為無理由。

三、被告則以：下列情詞，以資抗辯。

- (一) 被告於103年4月7日與原告杰成公司簽立系爭銷售契約，委託原告杰成公司銷售被告所有系爭房地，原告杰成公司並告知系爭房地價值約950萬元，是被告乃於系爭銷售契約中約定委託銷售總價為1,080萬元，並於契約內容變更合意書（下稱變更合意書）中變更委託銷售價格為950萬元，約定期間自103年4月7日起至103年7月7日止。嗣原告杰成公司於翌日即尋獲楊俊星，而楊俊星係原告羅宇授權購買系爭房地，並與原告杰成公司簽署願以1,000萬元價額承買系爭房地，後原告杰成公司於103年4月8日告知被告系爭房地之買賣已成立生效，要求被告於103年4月12日前往簽署買賣契約；然被告簽署系爭房地之買賣契約書後，始查悉原告羅宇所委託之人楊俊星乃受僱於馬上發公司，該公司與原告杰成公司則同為東森房屋之加盟店，後被告再依內政部不動產交易實價查詢服務網查得系爭房地所坐落之樹義路，於102年11月之成交價已為1,250萬元（按103年4月間之成交價更達1,500萬元），顯見系爭房地之市價非如原告杰成公司所稱僅為1,000萬元，而應有1,250萬元至1,500萬元之價額，是被告隨即於103年5月間告知原告杰成公司暫緩系爭房地之移轉登記程序，惟經協商後，兩造無法達成共識，被告再於103年6月8日以臺中英才郵局存證號碼001023號函函告原告2人稱：「因原告杰成公司於此次系爭房地之交易中未提供明確資料，致此次買賣出現不平等之情事，而解除系爭買賣契約」，足知原告杰成公司有刻意誤導及隱瞞系爭房地之市價，致被告陷於錯誤簽署系爭銷售契約及買賣契約，被告自得依民法第92條第1項前段規定，撤銷出售系爭房地之意思表示，則被告出售系爭房地之法律行為，即視為自始無效，原告羅宇主張被告應賠償懲罰性違約金100萬元，並無理由

。蓋依締約一方已要求告知或交易習慣上就某事項負有告知之義務，而刻意不告知，即依系爭銷售契約第7條第2項乙方義務約定：「乙方（即原告杰成公司）於簽約前，應據實提供其近3個月之成交行情，供甲方訂定售價之參考。」，原告杰成公司於簽署系爭銷售契約前，應有據實提供其近3個月成交行情之義務，以助被告訂定售價；然原告杰成公司竟僅告知被告系爭房地之價值約為950萬元，致被告陷於錯誤而為意思表示，後原告杰成公司於被告簽署系爭銷售契約後，隨即於翌日與同為東森房屋之加盟店經紀人楊俊星簽署承買價額為1,000萬元之系爭斡旋契約，顯見原告杰成公司顯有刻意誤導及隱瞞並壓低系爭房地之市價，而自行買受系爭房地之情事，更致被告因陷於錯誤而簽署系爭銷售契約及買賣契約，被告自得依民法第92條第1項前段規定，撤銷出售系爭房地之意思表示。被告當以本書狀之送達撤銷遭詐欺之意思表示，是被告既撤銷出售系爭房地之意思表示後，則被告出售系爭房地之法律行為，即依民法第114條第1項規定視為自始無效，原告羅宇主張被告應賠償懲罰性違約金100萬元即失所據。依上，原告杰成公司既違反伊對委託人即被告之義務，則原告請求被告應賠償原告羅宇應給付原告杰成公司之酬金20萬元，及應給付原告杰成公司服務報酬40萬元，亦無理由。

(二) 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1項前段、第571條分別定有明文。原告杰成公司既受被告委託為居間人，本有據實告知被告系爭房地成交價格之義務，原告雖陳稱實價登錄僅具參考價值，因係以個別房屋坐落及內部裝潢等判定，是否附停車位等來判定買賣標的實際價額等語；惟依系爭房地所坐落之社區簡圖以觀，臺中市○區○○路000號至150號、162號至190號、202號至230號等36戶均屬同一社區，外觀及格局均相同，甚而系爭房地之坪數更與樹義路121號至150號相同，則既同為樹義路61至90號、121至150號之房屋，於102年11月時之房價已達1,250萬元，應認被告所有系爭房地於103年4月出售時，絕不僅有1,000萬元之價值。況依同一社區即福田二街301號至330號之建物，於102年10月時，更以1,708萬元之價格出售，實價登錄仍有其參考價值，故依該社區

業已出售房地之價格以觀，原告於103年4月間所居間之系爭房地，顯有刻意誤導及隱瞞並壓低系爭房地之市價，致被告陷於錯誤，而簽署系爭銷售契約及買賣契約之情，即原告杰成公司所為，顯有違忠實辦理義務。又原告羅宇於103年4月9日委託楊俊星簽署系爭斡旋契約，並於103年4月12日簽署系爭買賣契約，至被告於103年6月8日解除系爭買賣契約之2個月期間，原告羅宇並無任何需支出之成本；另原告杰成公司與被告簽署系爭銷售契約之翌日，即已找尋楊俊星購買系爭房地，且於103年4月12日即完成買賣雙方簽署買賣契約之事項，是原告杰成公司因此節省相當人事成本、勞務費用之開銷，則原告杰成公司就本件所為之付出及成本支出，與業已銷售成功之案例相較，實屬輕微，是退步言，縱認系爭買賣契約無得撤銷之事由，被告仍得主張依民法第252條規定，請求酌減原告等人請求之金額。

(三) 並聲明：(一) 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二) 如受不利之判決，願供擔保請准免於假執行。

四、本院得心證之理由

(一) 查原告羅宇主張伊委任代理人楊俊星處理系爭房地買賣事宜，楊俊星遂與杰成公司簽訂系爭斡旋契約，並於103年4月8日簽訂報酬承諾書，嗣經原告杰成公司仲介，原告羅宇遂於103年4月12日，在原告杰成公司店內，與賣方即被告就被告所有系爭房地簽訂買賣契約，雙方約定買賣價金為1,000萬元，系爭買賣契約簽訂後，原告羅宇即依約當場給付其中買賣價金10萬元現款予被告，其後另於同年4月14日將90萬元現款存入系爭買賣契約之履約保證專戶內，而已依買賣契約第5條約定將其中買賣價金100萬元匯入履約保證專戶以為給付；惟103年5月5日，被告透過永慶加盟店黃貴英店長告知停止辦理履約流程，買賣雙方即於103年5月9日就此履約爭議相約至原告杰成公司協調，惟無共識，是原告羅宇於103年5月23日即曾以臺中市○○路○○000號存證信函通知被告於文到後7日內履約，惟未獲置理，其後於103年6月9日再委任律師發函告知被告務必於文到7日內通知簡宏任地政士履行系爭買賣契約，續行過戶流程，若屆期未獲通知，原告羅宇將逕行解除契約，並向法院訴請給付違約金及因違約導致買方所受之損害賠償；而系爭買賣契約第11條第3款確有約明「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外

並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之償金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」；又依原告羅宇與代理人楊俊星之授權書授權範圍條款載明「有關右列指示房地之出賣，設定負擔，期限2年之租賃，購買、貸款，其他處分等一切事物之委任代理」、代理人楊俊星與原告杰成公司簽訂之報酬承諾書載明「立書人委託杰成公司居間仲介購買系爭房地，立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2（含稅）之服務報酬予受託人，並以現金給付（於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時1次付清），絕無異議。若不可歸責於受託人之因素，致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付予受託人。」等，原告羅宇因系爭買賣契約之成立，本應給付以系爭房地買賣價金1000萬元計算百分之2之服務酬金20萬元予原告杰成公司；另依被告與原告杰成公司簽訂之系爭銷售契約第5條規定「買賣成交者，甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之4之服務報酬，最高不得超過中央主管機關之規定，並應於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時1次付清。因不可歸責乙方事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除時，甲方不得拒絕服務報酬之給付義務。」，系爭買賣標的物成交金額為1,000萬元，則被告本應給付原告杰成公司之服務報酬為40萬元，而被告曾於103年4月12日簽發佣金未付確認單1紙予原告杰成公司，用以確認被告尚未給付該筆服務報酬，且至今被告仍未給付該筆服務報酬予原告杰成公司等情，業據原告提出系爭授權書（原告羅宇授權楊俊星）、系爭斡旋契約（由楊俊星與原告杰成公司簽訂）、103年4月8日系爭報酬承諾書（由楊俊星與原告杰成公司簽訂）、103年4月12日系爭買賣契約、存證信函2份、系爭銷售契約及佣金未付確認單等為證（見本院卷第14至第38頁），復為被告所不爭執，當堪認為真實。

（二）然原告主張因被告係無故解約，是應依契約第11條第3款約定給付同於原告羅宇已給付價金1000萬元之懲罰性違約金予原告羅宇，又系爭買賣契約既已成立，且係因可歸責於被告無法履約之事由，致原告羅宇仍應給付原告杰成公司服務報酬20萬元，受有損害，另原告杰成公司亦未獲被告給付賣方部分之服務報酬40萬元，依上開約定，原告所為上開請求當屬有據等語，則為被告所否認，並以上情置辯。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條前段定有明文。次按因

被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項亦有明定。而主張被詐欺、脅迫而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例意旨參照）。再民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示；倘表意人並未因此不實之事陷於錯誤而為意思表示，自不構成詐欺。而所謂脅迫，乃指相對人或第三人故意告以不法危害，致表意人生恐懼而為意思表示；苟相對人或第三人所為並未示以何種危害，自非屬脅迫行為。查被告既稱其係遭原告杰成公司詐欺而為締結系爭買賣契約之意思表示，揆諸上開說明，自應由被告就此等部分之事實負舉證責任。

(三) 經查，被告辯稱其於103年4月7日與原告杰成公司簽訂系爭銷售契約載明委託銷售系爭房地之價額為1,080萬元，委託期間自簽約日起至103年7月7日止，依系爭契約第7條第2項約定，原告杰成公司應賣方即被告之要求，得提供該公司最近3個月之成交行情，供賣方即被告訂定委託售價之參考，又於同日簽訂變更合意書，將系爭房地價額1,080萬元變更為950萬元等情，業據被告提出系爭銷售契約及變更合意書為證（見本院卷第35至37頁），復為原告所不爭執，堪信為真。惟被告引據其依內政部不動產交易實價查詢服務網之時價登錄查詢（見本院卷第60頁）查得系爭房地所坐落之樹義路於102年11月之成交價已為1,250萬元（103年4月間之成交價更達1,500萬元），復依不動產經紀業資訊系統（見本院卷第58頁）可知原告羅宇之代理人楊俊星乃受僱於馬上發公司，該公司與原告杰成公司則同為東森房屋之加盟店等情，主張系爭房地之市價應有1,250萬元至1,500萬元，然原告杰成公司未據實提供近3個月之成交行情，顯有刻意隱瞞被告，欲壓低系爭房地市價，或為求自取系爭房地為銷售，而對被告佯稱系爭房地僅具950萬元之價值，導致被告先後為系爭銷售契約及買賣契約價格之簽訂，顯有詐欺被告之情等語，則為原告所否認。而查，觀諸證人楊俊星於本院言詞辯論期日到庭具結證稱：「（問：羅宇何時委託你購買系爭房地？）今年初農曆年後羅宇和其未婚夫白先生請我代為尋找南區的別墅要購買，我與他們是友人關係。因相識很久，沒有約定或提及支付任何報酬。羅宇表明預算1,000萬元，要購買南區別墅，我在東森房屋北屯區上發店執業，對南

區行情不熟，但有幫她留意，她自己也在南區附近尋找。我與杰成公司南區的吳店長有認識，我有請他代為留意有無此條件之案件可介紹給羅宇。是103年4月初知道被告要出售，我是透過杰成公司吳店長打電話來告知。（問：你何時與原告杰成公司簽署系爭斡旋契約？）契約上簽署時間就是當時簽立斡旋的時間。去看之前1天知悉被告有房屋要出售，看完當天同時簽立斡旋契約。（問：簽署系爭斡旋契約時，你如何決定承購總價款？會不會參考實價登錄上同區域的價格？）價格決定在於羅宇的未婚夫，我僅係給予多年專業的建議，認為多少錢來買應該合理，他們之前看過附近的物件，亦知附近房地產的大約行情。我本身沒有參考實價登錄上同區域的價格。（問：如何判斷系爭房地價格是1,000萬左右？）買方當然希望更便宜來買，我是以多年的經驗判斷，最後還是白先生決定，我有陪同他們去看，依照屋齡、區域的價位判斷，他們自己也看過很多物件。（問：系爭房地之內部房間及格局為何？）大約記得。地下室停車，我們看屋當天是從地下室進入，1樓是客廳與餐廳廚房，2樓為主臥室，3樓為2間房間，4樓有1間房間。擺設有一點印象，有一些裝潢但已經舊了，客廳有1個分離式冷氣孔，好像有移位而有空下來。（問：你有無看過系爭房地之不動產說明書？何時看過？）有。簽斡旋契約當天看到。（問：羅宇有無前往看過系爭房地？）她沒有看過內部，後來白先生有帶他去看外面，她要上班沒空過來。（問：你有無向羅宇回報已看過系爭房地？）簽約前我與羅宇有碰面，我有跟她描述狀況，簽斡旋金當日是白先生打電話向羅宇回報，當天我沒有跟她說。（問：你代羅宇下斡旋時，原告公司之承辦人員是王子桀嗎？）是。（問：簽立斡旋契約時，當時有支付何物？）交付我的支票，因為白先生未帶支票，他們口頭授權由我交付支票代下斡旋金。」等語（見本院卷第86至87頁），佐以證人即杰成公司業務員王子桀證稱：「（問：被告前往原告公司委託銷售系爭房地是你接辦？）是我接辦，但東森房屋南區文心大慶店的吳店長有陪同。（問：依公司規定，當接到賣方要委託公司銷售房地時，公司流程為何？）屋主來委託我們提供3個月的實價登錄資料給他，簽1份委託書，若非屋主本人，則要求提出授權書，再約時間去屋主住處拍照片，量座向蒐集相關房地資料，製作不動產說明書給買方看。（問：公司對物件之交換需求資料如何建檔及交換？）物件需求資料交換

部分，是若各區已經有資料建檔，我們從網路上就可看到，或打電話詢問在該區有何相關物件可提供。（問：系爭房地出售價格為何？）1,000萬。房地產經營時會設定契約的底價，還會有1個開價，這件開價是1,080萬元，底價應該是900多萬，詳細金額我忘記了。（問：被告出售系爭房地時，你有無陪同被告前往系爭房地坐落處探查系爭房地之屋況及內部裝潢？）有，簽立系爭銷售契約當天（103年4月7日）。我有拍現場照片，屋況及裝潢我大概還記得。（問：你是以何些條件評估系爭房地之出售價格，並建議被告？）看現場時，我有帶實價登錄的行情過去，我的店長也有去現場，他對行情會比較瞭解，都是店長跟賴先生溝通，當天訂定的價格賴先生之前已有請銀行評估過，銷售的價位是合理的價位，經店長與賴先生溝通後，以1,080萬開價銷售。確認開價及委託書都是在現場簽訂。（問：你建議被告出售價格時，有無參考實價登錄上的價格？）當時該區只有1筆1,250萬的實價登錄紀錄，店長有表明依照裝潢、座向、邊間或中間價格都有差異。實價登錄看不出這些，只有坪數與成交價。系爭房屋算是社區型第1、2間，並非臨路，所以這部分的評價價格較低。（問：你有無提供不動產說明書給被告簽署？何時提供？）簽署系爭銷售契約當天就一併提供。我們是給不動產說明書製作同意書給被告簽名，非提供不動產說明書給被告，製作完的產權資料並非一定要給屋主，是要給買方看的。（問：你有無提供不動產說明書給買方楊俊星檢視？何時提供？）楊俊星是打電話問吳店長有無附近適合的案件給他，帶看當天去看現場之前有給他看產權說明。看現場前已經有不動產說明書。（問：是楊俊星跟你聯繫要下斡旋嗎？）不是。是楊俊星跟吳店長聯繫，是看完後的事，是不是與斡旋同1天我不確定。（問：楊俊星下斡旋金1,000萬元，是否是你承辦的？）我是承辦人員並值班，我是開發方，有業績，所以是由我簽名。（問：自有實價登錄以來，公司有無賣過同區域的物件價格是低於實價登錄價格的？）我是今年2月17日進來東森文心大慶店，我不清楚，之後沒有賣過那邊的別墅。（問：你們參考的實價登錄與系爭房地有何差異，為何系爭房地開價低於實價登錄之價格？）實價登錄的那個物件也是透天，只看的到價位跟坪數，該物件的總坪數我忘記了。與本件差異在哪我忘記了。我們也看不出來與系爭房屋是否同條件，是否同社區看的出來，但本件超過實價登錄的區間121號至150號，因

為不會顯示該物件的門牌號碼為何，只會顯示1個區間。兩造看屋是103年4月14日，是簽立斡旋金當天。（問：簽立斡旋契約日期是4月14日止，簽立時間應非當日？）簽約後期限通常是1週，所以應該是4月8日看屋兼簽斡旋金契約，剛才所述有誤。（問：系爭房屋後來有糾紛，東森房屋後來怎麼處理？）簽立合約後約20幾日，屋主反悔不賣，我們103年5月中左右在公司有開協調會，屋主表示並非價位問題，是因為父親與小孩吵架，因而才想出售房屋，現在沒有這問題，所以就不賣了。（問：羅宇於協調會時有何意見？）羅宇有表示願意再增加一點價位，想要買到系爭房地。（問：當天簽系爭銷售契約，被告是否在場？）當天不在場，是簽立買賣契約時才看到。剛才說協調會表示願意增加一點價位的應該是楊先生及白先生的意思。」等語（見本院卷第88至89頁），及證人即原告杰成公司店長吳政杰證稱：「（問：系爭買賣由你負責？）是。（問：被告何時第1次到店接洽賣房事宜？）今年清明節前1個禮拜左右。（問：當時被告是否有告知賣房動機？）當時被告稱要換屋。稱2人住別墅太大，要換大樓。是同時委託我們賣屋及買屋。（問：買屋部分，帶被告看房次數約幾次？）約5至6次，看了5至6間房子。約於本案成交後2至3日開始。成交前也有看過其他房子。（問：被告委託銷售後，杰成公司有無提供資料給被告作為定價參考？提供何種資料？）有，提供實價登錄的行情。（問：鄰近地點是否有實價登錄交易價金可供參考？為何與本件交易價格有些微落差？本件交易價格是如何決定的？）在同1條街道只有1筆，價格是1,250萬元。我們是提供成交行情，決定權在屋主。（問：是否曾製作不動產說明書？不動產說明書的主要用途為何？）有，對房屋做產權調查及所有權人核對，提供給買方作為購買時的參考。（問：是否曾陪同羅宇等人至被告房屋現場看房？）有。（問：買賣契約簽訂後，被告至多久以後才通知杰成公司不再履約？當時有無說明不履約之理由？）約1個月後。協調會時說當時是父子吵架才要賣系爭房屋，後來違約是因為父子和好，所以不賣了。（問：交易糾紛產生時，是否曾嘗試開立協調會？開會的概況如何？）有，先協調，被告承認自己錯誤，希望獲得原諒，當下有談和解金，但談完後，電話聯絡被告，被告就開始推託。（問：被告是否曾向杰成公司提出和解方案？後來為何沒有成立？）被告開出願交付和解金50萬元，由買方與杰成公司分配，沒

有表明如何分配，後來電話聯繫被告如何分配，被告開始推託，沒有任何書面，只是口頭承諾，50萬元也沒有拿出來。（問：清明節前1個禮拜是被告本人或其子前往公司？）他兒子。是來詢問大約可以多少價格出售及買賣流程。我有解釋買賣流程也拿實價登錄供他兒子參考。（問：有無紀錄確有交付實價登錄資料予被告兒子？）沒有，因為該部分民眾都查的到。（問：你有帶羅宇等人去看系爭房屋，何時？）是帶羅宇之男友，是在簽完銷售委託之隔日。（問：剛所提參與協調會被告承認錯誤，其承認何錯誤？）因為是其家庭因素事後不賣，所以依常理才承認錯誤。（問：該協調會是否已查無錄音可佐證？）是。（問：買賣是誰與你聯繫？）一開始透過楊俊星與我電話聯繫，我是提供這房屋要賣的訊息給他，這是被告方委託書已備齊，屋主已經決定好價格，我們才向買方報價。（問：被告即系爭屋主決定好價格之前，是否即知道楊俊星要找與系爭房屋相同條件的房子？）楊俊星先跟我說要找房，條件價格都跟我說，才有被告決定好價格之事，這個案子接回來我就跟楊俊星報這個案子。（問：被告決定價格時，有無給予任何意見？）我是以實價登錄1,250萬元之資料有給予意見，我有告知這是大約行情，由被告自己做決定。（問：依照通常情形賣方有可能開出顯較實價登錄價格為低之售價，原因為何？）我有表示1,250萬元可能是在臨路或邊間，價格會較高，這是仲介業的專業判斷，認為較社區型的房屋高出100萬元至150萬元都是合理，且房屋的附加裝潢也有差異。（問：系爭房屋實際購買人是原告？）是羅宇沒錯。楊俊星與羅宇的男朋友白先生是朋友關係。（問：下斡旋金時是否在场？）在。因當下羅宇之男友白先生沒有帶票，所以由楊俊星開票代為下斡旋。」等語（見本院卷第142至145頁），顯與原告所提系爭買賣契約第7條第2款所載「乙方即原告於簽約（即系爭銷售契約）前，應據實提供其近3個月之成交行情，供甲方（即被告）訂定售價之參考，如有隱匿不實，應負賠償責任。確已提供參考無誤，甲方簽章：林阿香、賴冠丞代」等情節（見本院卷第35頁）、業經被告林阿香於103年4月7日簽名確認之不動產說明書（含相關產權調查及現場現況照片等，見本院卷第109至第132頁）及兩造所提相關簽約委託資料（詳見上述買賣契約等）等均相符，且被告對上開書證上其等簽名之真正亦未予爭執，足見被告於考慮系爭房地之出售價格之前，受託銷售系爭房地之原

告杰成公司承辦人員王子桀及吳政杰確已曾提供載明附近房地售價為1250萬元左右之近3個月實價登錄資料供被告方於決定售價時參酌，且業已製作相關不動產說明書先後供買賣雙方簽名確認，又系爭買賣之當事人確為原告羅宇及被告，楊俊星僅為原告羅宇之受託人，並非代表原告杰成公司之業務人員，亦非由楊俊星向被告購買系爭房地無疑，從而，被告辯稱因原告杰成公司未據實提供附近成交行情供被告參考，以致被告決定系爭買賣之訂定售價過低，其係事後自行查知附近房地售價，方知上情，復原告杰成公司未製作不動產說明書，致被告不知售價如何方為合理，又原告杰成公司顯有刻意壓低價格以便由同為東森房屋加盟店人員之楊俊星擔任買受人而低價購入系爭房地自售，被告顯有遭原告杰成公司詐欺之情云云，已非有據。蓋以，原告杰成公司既於賣方即被告決定售價前，即已明確提供系爭房地附近之實價登錄價格予被告參考，復已製作不動產說明書供被告簽名確認，則倘若被告就該實價登錄資料甚或不動產說明書，認與其就系爭房地最後決定出賣價額之落差有所疑問，抑或屬未確認原告杰成公司曾提供之上開資料即決定出售價格，並簽訂系爭銷售契約，亦當應至遲於簽約當日就此等情事對原告杰成公司提出質疑，進而拒絕出賣予原告羅宇為是，從而，足見被告事後方空言指陳上情，核為意圖卸責之詞，尚嫌無憑。

(四) 至被告雖復質疑原告杰成公司是否曾代售系爭房地同區域之物件，何以系爭房地出賣價格會低於實價登錄價格，益徵原告杰成公司顯有詐欺被告以低價出售之情云云；然則，原告杰成公司既否認曾代售系爭房地同區域之物件，且即便原告杰成公司未能充分提供伊自己公司成交紀錄予被告，因依一般社會通念，交易紀錄資料僅係供賣方作為委賣價格之參考，最終決定權既仍在賣方，是已難據此即認原告杰成公司就系爭房地之可能售價對被告示以不實，甚且，身為仲介之原告杰成公司既與買賣雙方均約明以系爭房地之成交交易價格按相當成數各收取服務報酬，則倘若原告杰成公司顯然低估建議售價，致使被告之訂價及成交价格偏低，亦必影響原告杰成公司可得之服務報酬，而實與仲介業常態相悖，是倘若被告猶仍就此爭執，本應當對此變態之事實舉證以實其說，惟則，被告迄無就此舉證以明，自無足遽認被告所辯上情為可取。再者，系爭房地之買賣契約乃原告羅宇與被告親自到場簽約，被告對此亦不爭執，已如前述，則原告杰成公司顯非代買賣雙方何者

簽立系爭買賣契約之代理人，僅屬媒合雙方締結系爭買賣契約，自絕未剝奪被告依其自由意志選擇決定價格及簽約與否之權利無疑，換言之，被告自身既仍得決定系爭房地之最終出賣價格，則被告辯稱其係受原告杰成公司詐欺，致陷於錯誤而為上開訂價之決定及買賣契約之簽訂云云，洵屬無據，無可採信。況且，被告於簽約日前既早已知悉買賣成交價金約定為1,000萬元，且原告杰成公司業曾提供實價登錄價格等供被告參考，復該實價登錄價格資料本亦屬一般人可得隨時即時上網查詢確認之公開事項，然被告猶仍決定與原告簽訂系爭買賣契約，可見被告對於系爭房地之成交買賣價金，尚無有何錯誤認識之處，且原告杰成公司亦無故意就系爭房地價額示以不實，令被告受詐欺而低價出售之情，甚為明確，準此，被告既未能舉證證明原告杰成公司確有故意隱匿成交行情資料，並致其陷於錯誤而決定委託銷售系爭房地之價格，另原告羅宇亦屬明知或可得而知上情而簽訂系爭買賣契約之事實，則被告徒以其遭受原告杰成公司詐欺致簽署系爭銷售契約及買賣契約為由，欲撤銷系爭銷售契約及系爭買賣契約云云，均非有據。至被告辯稱其於103年6月8日以臺中英才郵局存證號碼001023號函告知原告杰成公司及原告羅宇：「因原告杰成公司於此次系爭房地之交易中，原告杰成公司未提供明確資料，致使此次買賣出現不平等之情事，而解除系爭買賣契約」等語，足認原告杰成公司有刻意誤導及隱瞞系爭房地之市價，致被告陷於錯誤，簽署系爭銷售契約及買賣契約，被告自得依民法第92條第1項前段規定，撤銷出售系爭房地之意思表示云云；而查，被告固曾於寄發上開信函予原告無訛，有該存證信函可稽（見本院卷第61頁），亦為原告所不爭；惟被告既未舉證其以1,000萬元出賣系爭房地，有何受詐欺之情，已如所述，則被告舉其片面出具之上開存證信函為其遭受詐欺之證據，自非可信，而無足據為有利被告之認定。反之，原告羅宇既已於103年4月12日簽訂系爭買賣契約當日，依系爭買賣契約第3條、第4條所示交付10萬元予被告，並於103年4月14日將90萬元款項存入履約保證專戶，而已履行伊給付第1期款之契約義務，如前所述，則依上開契約第5條第2款約定，被告即應同時履行其將系爭房地所有權狀正本交由地政士保管之義務，此有系爭買賣契約可證（見本院卷第15頁），復為兩造所不爭，堪認為真；然則，因被告於簽約後，未將系爭房地所有權狀正本交由承辦地政士保管，復於簽

約後向原告告知其將悔約，原告羅宇遂於103年5月23日以臺中市○○路○○000號存證信函通知被告於文到後7日內履約，惟未獲置理，後於103年6月9日再委任律師代為函告，請被告務必於文到7日內通知簡宏任地政士履行契約，續行過戶流程，若屆期未獲通知，原告羅宇將逕行解除契約等語，有上開存證信函及掛號郵件收件回執在卷可稽（見本院卷第23至29頁），復原告亦於本件起訴時，再為解除系爭買賣契約之意思表示，是堪認原告羅宇依民法第254條規定解除系爭買賣契約，洵屬合法有據。準此，原告羅宇依法解除系爭買賣契約後，爰依系爭買賣契約第11條第2項約定，請求被告負擔伊所受之損害賠償，當屬有據。

- （五）又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。民法所定違約金有2種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第11條第2項乃約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，其應負擔甲方所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」，又因被告確屬違約不為履行系爭買賣契約，原告羅宇遂已依法解除系爭買賣契約，均如前述，依上開說明，當可確認上開違約金約定係屬買賣雙方約定倘若被告不為給付，致解除契約後，預定債務不履行損害賠償額為目的之違約金性質，則原告羅宇自得依此向被告請求賠償與原告羅宇業已支付價金總額同額即100萬元之違約金甚明。另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條雖定有明

文。此所謂違約金，包括懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。而是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害，債權人可得享受之一切利益，債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院50年台抗字第55號判例、最高法院51年台上字第19號判例意旨參照）。查原告羅宇因被告不為給付，遂依上開約定請求已付買賣價金100萬元之懲罰性違約金，被告則抗辯稱違約金過高，請求本院酌減云云。而依內政部於101年10月29日以內授中辦地字第0000000000號公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第12條違約之處罰規定，違約金以不超過房地總價款15%為限。查，系爭房地之買賣價款總額為1,000萬元，而原告請求被告給付違約金100萬元，其比例為10%，尚未超過上開範圍，且原告羅宇因無法順利於上開約定期間買受系爭房地，致需重新找尋其他適當房地，耗費之時間、精力及金錢等確亦難以估算，並衡諸本件事實及現今社會經濟情況等，認原告羅宇請求100萬元違約金，尚未顯屬過高，是不予酌減。基此，當認原告羅宇向被告請求給付100萬元懲罰性違約金，為有理由，應予准許。

(六) 另按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。至居間契約如何成立，法無特別規定，應適用民法第153條規定，因當事人意思之合致而成立。又居間之報酬，既為居間契約成立之要件，故應約明，雖未約明，但依情形，非受報酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，未定報酬者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付，民法第566條定有明文。按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。查原告羅宇主張伊代理人楊俊星已與原告杰成公司簽訂系爭報酬承諾，約定於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之2（含稅）之服務報酬予原告杰成公司，現因被告於買賣契約成立後，又不願出售系爭房地，此乃屬可歸責於被告之情，惟原告羅宇仍需支付原告杰成公司上開服務報酬，因而受有損害，自得向被告請求應給付予原告杰成公司之仲介報酬金20萬元等語，乃為被告所否認。經查，原告羅宇之代理人楊俊星與原告杰成公司簽訂之系爭報酬承

諾書約定略以：立書人（楊俊星）委託杰成公司（受託人）居間仲介購買坐落臺中市○區○○路000號，立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2（含稅）之服務報酬予受託人，並以現金給付（於買賣雙方簽訂買賣契約時1次付清），絕無異議。若不可歸責於受託人之因素，致本不動產買賣契約不成立，本人承諾服務費仍支付予受託人等語，有原告所提系爭報酬承諾書可證（見本院卷第33頁），復為兩造所不爭，足見系爭契約雙方即原告羅宇與原告杰成公司已就居間仲介購買之標的及報酬等之意思表示一致，伊等間上開居間契約業已成立，自應受此拘束，不因原告羅宇迄未實質給付原告杰成公司上開款項而有何差異，況原告羅宇就此亦未主張予以酌減，並表示將依約如數給付予原告杰成公司，從而，系爭買賣契約嗣後既因可歸責於被告之故而已解除，且原告羅宇仍受系爭報酬承諾之拘束，負有應給付原告杰成公司伊買方應負擔上開以系爭買賣價金百分之2計算之居間報酬之義務，亦即因被告拒不為履約而遭解約，致原告羅宇因此受有應給付予原告杰成公司20萬元居間報酬之積極損害，依上開說明，自得向被告為該損害賠償之請求無疑。從而，原告羅宇向被告請求賠償20萬元損害部分，亦屬有據，應予准許。

- （七）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，消費者保護法第11條之1定有明文。另行政院消費者保護委員會第99次委員會議亦通過「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其中第1條第1項規定不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，違反該規定者，該條款不構成契約內容。惟上開規定之立法理由，在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行爲，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限

制，基於私法自治及契約自由之原則，尚無不可。查，被告乃在原告杰成公司提供系爭銷售契約之同日即103年4月7日為簽署，實際上未於簽署前經過3日之審閱契約期間，固為原告杰成公司所不否認；惟觀諸系爭銷售契約之聲明欄中以粗黑框註記「立委託書人您在簽訂本契約書前，得要求將本契約書之空白影本攜回審閱3日以上。（若您尚未行使此項契約審閱權，而現在欲行使時，請勿簽署本契約，契約審閱期至少3日），若您已行使前條契約審閱權或已充分了解本契約書之內容，無須另行攜回審閱時，請進入簽署本契約。」等語，並經被告之代理人賴冠丞簽名於後，此有原告所提系爭銷售契約存卷可稽（見本院卷第34至36頁），亦為被告所不爭，足認原告杰成公司業以上開文字充分告知被告就契約審閱所具有之權利義務，而依其文字所在位置與標示情形，實甚為明顯而具提醒作用無疑，是縱證人王子桀曾證述被告未親自至公司簽立系爭銷售契約，然該契約既經被告之代理人賴冠丞簽名確認，且依證人王子桀所述，被告本人至遲於簽立系爭買賣契約時，亦已看到系爭銷售契約，且當場無不同意之情，則被告自無推諉不知系爭銷售契約約定內容之理，亦足以推認被告係基於個人考量而放棄審閱期間之權利，同意與原告杰成公司成立系爭銷售契約甚明。又被告固曾質疑原告杰成公司為何於簽訂系爭銷售契約之隔日，即迅速找到楊俊星，並簽立系爭斡旋契約云云；惟無論原告杰成公司或原告羅宇委託之代理人楊俊星是否屬於同一房屋加盟店體系，參諸被告與原告杰成公司間簽訂之系爭銷售契約第7條第6點後段亦明定：「為求順利售出，甲方（被告）同意乙方（原告杰成公司）得與其他仲介經紀商合作流通銷售，與其他仲介經紀商合作之買方客戶視為乙方之買方客戶」（見本院卷第35頁），而透過各仲介經紀商之合作，既可縮短尋找買賣當事人之時間，又可提高買賣成交率，對買賣雙方而言並無不利，亦無違反公序良俗之可言，且被告既簽訂系爭銷售契約，顯示其已同意上開條款之約定，基於契約自由之精神，上開約定對兩造即具有拘束力。從而，依系爭銷售契約第5條第1項所為「買賣成交者，甲方（即被告）同意給付乙方（即原告杰成公司）成交總價款百分之4之服務報酬，最高不得超過中央主管機關之規定，並應於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時1次付清。」之約定，原告杰成公司與被告簽立系爭銷售契約後，既即仲介原告羅宇與被告簽立系爭買賣契約，以買賣總價1,

000萬元成交，且系爭買賣契約在解約前業已成立有效，已如前述，復原告杰成公司於103年4月12日開立佣金未付確認單予被告，請求被告於103年5月23日前支付酬金，亦經被告簽名確認無誤（見本院卷第38頁），亦如前述，則被告迄今仍未交付上開服務報酬予原告杰成公司而有所遲延，原告杰成公司依上開約定請求被告給付服務報酬，自非無理由。惟則，系爭買賣契約因可歸責於被告不為給付，而致契約嗣為原告羅宇所解除，原告杰成公司因而就系爭房地已無從持續為人力支出及金錢花費，且逸免後續過戶、點交等流程，應無可爭執；而按，約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條本文定有明文，而該條規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，觀之其立法之規範目的，乃兼顧公益，而對契約自由稍作限制。基上，秉諸一般社會上衡平、公正及上開說明，本院認被告對原告杰成公司負擔之服務報酬，應酌減百分之1.5，而以百分之2.5即25萬元計算之報酬金當為公允有據，至被告請求就此酌減部分雖誤引違約金酌減之相關規定，然其所執理由既同為認此約定報酬過鉅，原告杰成公司所任勞務已因解約而減少，是失其公平等語，則本院依上開規定予以酌減，亦當未超出被告所為主張，是原告杰成公司於向被告請求25萬元委任報酬之範圍內，方屬有據，逾此範圍之請求，當不為准許。

（八）未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；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，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。查原告2人得請求被告給付之前揭金額各120萬元及25萬元，未據原告2人主張定有給付之期限，則原告2人請求均自本件民事起訴狀繕本送達被告之翌日即103年8月9日（103年8月8日送達被告本人，見本院卷第48頁）起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，均未逾上開規定之範圍，核屬有據。

五、綜上所述，被告因違約不為給付，致系爭買賣契約遭原告羅

宇依法解除，已如前述，則原告羅宇依系爭買賣契約第11條第3項約定，請求被告賠償違約金100萬元，另依系爭報酬承諾及損害賠償等法律關係，請求應給付予原告杰成公司之服務報酬損失20萬元，共計120萬元，及自103年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。另原告杰成公司依據伊與被告簽立之系爭銷售契約第5條第1項及服務費報酬確認單等法律關係，請求被告給付服務報酬40萬元部分，經本院為前開酌減後，認原告杰成公司於請求被告給付服務報酬25萬元，及自103年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息之範圍內，為有理由，應為准許；至逾此範圍之請求，則不為准許，應予駁回。

- 六、原告羅宇與被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告羅宇勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。又本件判決原告杰成公司勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行；又被告陳明願供擔保請准免為假執行，核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告杰成公司敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。
- 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決結果無影響，無庸再逐一論述。至被告雖另請求傳喚永慶加盟店店長黃桂英為證，並辯稱黃桂英了解兩造交易過程並參與協調會，原告羅宇始願意再加價購買系爭房地，足見原告杰成公司居間系爭房地時，確有刻意壓低誤導系爭房地市價之情云云；惟則，兩造固曾就被告反悔而不出售系爭房地一節召開協調會無訛，然觀諸前已傳喚之證人王子桀等人既均證稱被告係基於家庭因素而毀約等語詳實，且互核相符，又被告就此亦未爭執，復縱原告羅宇曾於該協調會時表示願意再加價購買系爭房地，亦或可稱係出於伊極具購買系爭房地之意願所致，實礙難藉此推論與原告杰成公司居間系爭房地時，究有無刻意壓低誤導系爭房地市價之情有涉，是本院認無再行就上情傳喚黃桂英予以調查之必要，附此說明。
- 八、訴訟費用負擔、宣告假執行及免為假執行之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 104 年 4 月 23 日
民事第六庭 法 官 許惠瑜

以上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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 104 年 4 月 23 日
書記官 張峻偉