

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第905號

原告 陳譔元
宇信開發有限公司

法定代理人 蕭淑慧

共 同

訴訟代理人 林見軍律師

被告 陳亮伯

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 吳奕賢律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳譔元新臺幣36萬元，及自民國113年8月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告宇信開發有限公司新臺幣14萬4,320元，及民國113年8月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告陳譔元以新臺幣12萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣36萬元為原告陳譔元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告宇信開發有限公司以新臺幣5萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣14萬4,320元為原告宇信開發有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告訴之聲明原為：一、被告應給付原告陳譔元新臺幣（下同）36萬元，及自民國112年11月7日

01 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二、被告應給
02 付原告宇信開發有限公司（下稱宇信公司）14萬7,200元，
03 及自112年11月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
04 息（見本院卷第9頁）。嗣將訴之聲明第二項減縮為被告應
05 給付原告宇信公司14萬4,320元、遲延利息均減縮自起訴狀
06 送達翌日即113年8月21日起算（見本院卷第77、139、236
07 頁），核其所為，僅屬上開規定之應受判決事項聲明之減
08 縮，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)緣原告宇信公司前於112年10月21日受被告委託出售坐落彰
12 化縣○○鎮○○段0000地號(面積96.98平方公尺、範圍全
13 部)、1333地號(面積477.65平方公尺、範圍1/18)土地
14 (下合稱系爭土地)，委託銷售總價額為440萬元。其後因
15 無人出價購買，被告於112年11月1日同意將出售總價降為36
16 0萬元。嗣原告陳譔元於112年11月2日與原告宇信公司簽立
17 不動產買賣意願書，並交付面額36萬元支票之斡旋金，表明
18 斡旋意欲購買之總價為360萬8,000元，然被告卻反悔不賣。

19 (二)原告宇信公司既已覓得買家願以賣方開出之底價承買本件不
20 動產，買賣雙方當事人已就標的物及其價金互為同意，買賣
21 契約即為成立，依照土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契
22 約）第4條：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，
23 其數額為實際成交價百分之肆」之約定，被告即應給付14萬
24 4,320元服務報酬予原告宇信公司。又依系爭契約第6條第3
25 項、第7條第2項之約定，被告於原告覓得買方成交卻反悔不
26 賣時，應給付系爭契約第4條之約定服務報酬做為違約金。
27 是被告中途不賣、不願出面簽立買賣契約，應給付14萬4,32
28 0元服務報酬、違約金予原告宇信公司。故求為擇一勝訴之
29 判決。

30 (三)依不動產買賣意願書第6條（下稱系爭意願書）：「違約處
31 罰：斡旋金轉為定金後....若係賣方反悔不賣或違反已約定

事項，致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還買方所付之定金」之約定，原告陳譔元得依上開約定，請求被告加倍返還買方即原告陳譔元所付定金之同等金額36萬元。爰依系爭契約第4、7條、系爭買賣意願書第6條之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：兩造並未以系爭契約第2條、第11條約定之書面、契約附表變更底價，底價仍為380萬元，本件原告陳譔元願以360萬8,000元承買，未達被告委託銷售之價格，被告無締約義務。又本件買賣雙方就預約買賣價金意思表示未合致，且被告未在系爭意願書右下角「賣方同意依本意願書之條件出售」欄位簽名，原告宇信公司尚未達成仲介成交。再者，原告宇信公司並未給予被告合理審閱系爭契約之期間，系爭契約違反消費者保護法第11條之1第3項之規定。縱未違反上開規定，系爭契約第6條第3項及第7條第2項之定型化契約條款，已限制被告選擇買家締約之自由，剝奪被告優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨，與系爭意願書所載賣方有不賣之權利，亦有牴觸，違反消費者保護法第12條第2項第2、3款之規定而顯失公平，依同條第1項應為無效。若本院認原告請求違約金有理由，則主張應依民法第252條之規定酌減違約金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第237、238頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

(一)原告宇信公司與被告間訂有原證二所示之土地專任委託銷售契約書，此為定型化契約。

(二)原告陳譔元原已簽發36萬元之支票予原告宇信公司做為幹旋金，後因本件買賣產生爭議，所以支票已經退回原告陳譔元。

(三)原告宇信公司曾以LINE告知被告「因為你希望我們努力的價

01 格有異動，我傳文字給你，再麻煩你幫我回覆OK」，被告立
02 即回以「好」，原告宇信公司再傳送「底價更改為360萬元
03 整，仲介服務費4%買賣雙方稅金及交易相關費用各自負
04 擔…如陳亮伯先生看完以上簡訊，請在LINE上回覆沒問題或
05 OK」，被告亦回覆「OK」。

06 二、本件爭點：

07 (一)系爭契約是否因違反消費者保護法第11條之1第3項之規定而
08 無效？

09 (二)系爭契約第6條第(三)項及第7條第(二)項定型化契約條
10 款，是否因違反消費者保護法第12條第2項第2、3款之規定
11 而無效？

12 (三)本件底價是否已有效變更為360萬元？被告是否有再將底價
13 變更為400萬元？

14 (四)原告宇信公司是否得依系爭契約第4條或第7條第2項請求違
15 約金？如是，違約金是否過高？

16 (五)原告陳譔元是否得依系爭意願書第6條請求加倍返還定金？

17 肆、本院之判斷：

18 一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有系爭契約、
19 對話紀錄、證明書在卷可稽（見本院卷第23至61、203
20 頁），堪信屬實。

21 二、系爭契約並未因違反消費者保護法第11條之1第3項之規定而
22 無效：

23 (一)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
24 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
25 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
26 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
27 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
28 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
29 公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。
30 消保法第11條之1規定意旨，乃為維護消費者知的權利，使
31 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，且為確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間之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照）。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為，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，尚非不可。且若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

(二)經查，兩造不爭執系爭契約為定型化契約。然系爭契約雖載有「本契約於__年__月__日經委託人攜回審閱__日。」及註明「依據內政部公告：本契約及其附件審閱期間為3日以上，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但委託人得主張該條款仍構成契約內容。」但仍勾選下方之「其他」，並以手寫方式記載：「本人已詳閱本契約內容，自願提前簽訂本契約」，並由被告於該條款旁簽名（見本院卷第23頁），且被告為79年次智識正常之成年人，就此記載應無難以理解之處，足見被告於簽訂系爭契約時，應已知悉其有要求原告宇信公司提供系爭契約攜回審閱至少3日之權利，但仍自願選擇放棄審閱期間，同意簽約。再者，系爭契約一式二份，一份由受託人即原告宇信公司收執，一份由委託人即被告攜回，此為兩造所不爭執（見本院卷第236頁），可見被告於簽約後保存1份，可隨時查閱系爭契約內容，被告歷經與原告宇信公司員工訊息往來、變更委託價格、原告宇信

01 公司尋得同意售價之買家即原告陳譔元，原告陳譔元交付幹
02 旋金後，被告拒絕出售，益見被告有相當合理期間可審閱、
03 瞭解、評估契約條款，至被告拒絕簽立買賣契約前，均未曾
04 向原告宇信公司表示其因未將系爭契約攜回審閱，而對該合
05 約內容有不清楚或不明瞭之情事。被告臨訟始以未給予合理
06 審閱期間抗辯系爭契約不構成兩造契約內容，依照前揭說
07 明，實已違反誠信原則。

08 三、系爭契約第6條第3項及第7條第2項定型化契約條款，並未違
09 反消費者保護法第12條第2項第2、3款之規定：

10 (一)按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
11 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
12 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
13 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
14 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
15 者。又定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公
16 平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習
17 慣及其他情事判斷之。定型化契約條款，有下列情事之一
18 者，為違反平等互惠原則：一、當事人間之給付與對待給付
19 顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。
20 三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其
21 他顯有不利於消費者之情形者，消保法第12條、消費者保護
22 法施行細則（下稱消保法施行細則）第13、14條定有明文。

23 (二)經查，系爭契約第6條第3項約定：「乙方（按即原告宇信公
24 司）如在委託期間內依甲方（按即被告）委託條件覓得買方
25 成交時，甲方不得以任何理由藉故不賣或中途違約，若有違
26 約，甲方應於成交後三日內，一次付清第四條之約定服務報
27 酬予乙方做為違約金…」、系爭契約第7條第2項約定：「若
28 買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲方同意
29 授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金（甲方簽章__
30 __甲方於此處未簽章者，視為不授權代收定金）、通知買方
31 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…如因可歸責於
甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付
之定金，並願依第四條之約定服務報酬給付乙方做為違約
金…」上開約定雖使受託人覓得買方時，委託人即被告有與
受託人即原告宇信公司所介紹之客戶簽訂買賣契約之義務，
並規範違反此義務之法律效果。惟查：

1. 按所謂不動產委託銷售者，係指委託人將其所有之不動產，
約定一定範圍之銷售價格，委託受託人得於一定期間內，代
為尋找買主，於成交後，支付報酬與受託人之契約。是委託
人就受託人所尋得之買主係何人，除有特別約定外，應無權
要求須事先會面協商，此乃係若買主出價係於銷售價格範圍
內，即已符合委託人之要求，委託標的係何人所購買，並非
不動產委託銷售契約之主要處理事項。亦即，不動產委託銷
售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託人所定價格購
買不動產」，至於買主之身分為何，除非有特別之約定，自
非委託人所得置喙。本件被告委託原告宇信公司出售系爭土
地，兩造又未特別約定買主身分，則被告所著重者在買方是
否願意以委託銷售總價購買系爭房地，至買主之身分，本非
系爭契約所著重者，是此種交易模式，並未影響被告之締約
自由，至為明確。且系爭契約第7條第2項賦予被告決定是否
授權代收定金之權利，本件被告亦在該處簽章，表示同意授
權原告代受定金，亦無何顯失公平之處。
2. 再者，上開約定考其意旨在於受託人為完成尋找買受人、媒
介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須
支出相當之行銷費用與成本，支出市場調查、廣告企畫、買
賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費用。如任令被告得任意拒
絕簽訂買賣契約，而有系爭契約第7條第2所約定之違約情
事，自將使原告宇信公司已付出之成本流於徒然，反對原告
宇信公司有失公平。是上開約款一方面可避免仲介業者投入
之心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介
費而拒絕訂約，再私下與買方成立買賣，合理分配雙方所應

01 負之責任，並無顯失公平或不當限制消費者權益之處。

02 3. 綜上，被告抗辯系爭契約第6條第3項、第7條第2項約定違反
03 消費者保護法第12條第2項第2、3款之規定，顯非可採。

04 四、本件底價已有效變更為360萬元，被告顯未再將底價變更為4
05 00萬元：

06 (一)按契約自由原則其中之方式自由，係指契約之成立及契約之
07 內容不以踐行一定方式為必要。是則，契約之成立、契約之
08 內容，原則上並不以一定方式之履行為要件。易言之，在契
09 約自由之原則下，契約非以要式契約（即諾成契約）為原
10 則，而以要式契約為例外。系爭契約第2條、第11條固約定
11 契約變更應由兩造以書面或契約變更附表為之。然系爭契約
12 就兩造未以書面變更內容者，並未約定無效之法律效果，足
13 見該條約定僅係要求兩造就契約內容變更一事慎重、明確及
14 便利舉證而已，亦即兩造係以契約變更之證據保全方法為目
15 的而訂立上開約定，尚難據而推認兩造不得以書面以外方式
16 變更。蓋不動產買賣市場瞬息萬變，商業機會稍縱即逝。故
17 不動產買賣受託人無不力求時效性與及時性，原則上若委託
18 人、受託人就變更價格之意思表示合致，即生委託銷售價格
19 變更之法律效果，不以要式行為為必要。而兩造對於原告宇
20 信公司有以LINE告知「因為你希望我們努力的價格有異動，
21 我傳文字給你，再麻煩你幫我回覆OK」，被告立即回以
22 「好」，原告宇信公司再傳送「底價更改為360萬元整，仲
23 介服務費4%買賣雙方稅金及交易相關費用各自負擔…如陳
24 亮伯先生看完以上簡訊，請在LINE上回覆沒問題或OK」，被
25 告亦回覆「OK」等節並不爭執，已如前述。而兩造既已特別
26 以文字方式確認變更之底價，自屬有效變更。而被告陳亮伯
27 本人亦於本院審理時陳稱：當時我知道底價是360萬元等語
28 （見本院卷第138頁）。是兩造顯已合意將底價變更為360萬
29 元，堪可認定。被告雖又辯稱：伊不知道底價到了就要賣云
30 云，然查，原告宇信公司員工曾問被告：「所以你是希望1
31 2.3這價格嗎？」、「如果你12.3就賣嗎？」、「希望我們

01 可以幫你賣到360萬嗎？」被告答稱：「對壓」，有對話紀
02 錄1份附卷可查（見本院卷第49頁），顯見其亦知悉達底價
03 即要出售，其所辯自無可採。

04 (二)被告之訴訟代理人雖又辯稱：被告已表達「我叔叔說附近有人賣到一坪14萬元耶是附近有成交嗎？」換算即為一坪400
05 萬元，故此訊息內容可認已將底價改為400萬元之意思云云
06 （見本院卷第238、239頁）。然查，被告本人在本院審理時
07 已自承：「當時（成交時）我是知道底價是360萬元」、
08 「我有這個想法，但沒有明確的說要提高到400萬元…我就
09 來不及跟他改底價了」（見本院卷第138頁），惟經本院闡
10 明後，被告之訴訟代理人卻仍堅持違背本人關於事實之陳述
11 而主張本件被告已將底價變更為400萬元（見本院卷第238
12 頁），此部分顯背於被告本人之主觀意思，且客觀上亦殊難
13 想像委託人提及「聽說附近有人賣到一坪14萬元」即等同於
14 已提高委託銷售底價，更何況如被告訴訟代理人所辯以一坪
15 14萬元計算，被告委託銷售之土地坪數29.33坪總價應為41
16 0.62萬元，根本亦非被告所辯稱之底價400萬元，被告訴訟
17 代理人之主張不僅背於本人之主觀意思，更有違社會常情，
18 洵非可採。
19

20 五、原告宇信公司得依系爭契約第7條第2項請求被告給付違約金
21 14萬4,320元，且違約金並非過高：

22 (一)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約
23 定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負
24 有成立本約之義務。預約權利人僅得請求對方履行訂立本約
25 之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。而不動產買賣
26 為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納
27 方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。是買賣
28 預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂
29 立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立(最高法
30 院61年台上字第964號、102年度台上字第69號、104年度台
31 上字第1410號判決意旨參照)。經查，本件原告宇信公司與

01 原告陳譔元簽訂系爭意願書（見本院卷第63頁），原告陳譔
02 元支付幹旋金36萬元，委託原告宇信公司居中協調買受系爭
03 不動產事宜，而其中系爭意願書第一、二條僅就買賣標的、
04 價金等為簡明記載，第四條第(一)項約定：「幹旋有效期間至
05 112年11月15日24時止，若賣方於期間內接受買方之承購總
06 價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條幹
07 旋金即轉為購屋定金之一部分…此據即視為定金收據。買方
08 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
09 簽訂不動產買賣契約書。若幹旋有效期間內賣方不接受買方
10 之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人
11 應於三日內無息返還幹旋金予買方。買方充分了解於幹旋期
12 間賣方隨時可能同意買方之承購總價款及付款條件」等語
13 （見本院卷第63頁），及系爭契約第7條第2項約定：「若買
14 方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲方同意授
15 權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金（甲方簽章_____
16 甲方於此處未簽章者，視為不授權代收定金）、通知買方成
17 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
18 面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書…」可見出賣人收
19 受幹旋金後，縱幹旋金已轉為定金，買賣雙方仍尚有待日後
20 簽訂正式買賣契約，以詳定雙方權利義務關係，則系爭意願
21 書所稱「買賣契約即成立生效」、「成交」等語，應係指買
22 賣雙方已成立買賣契約之預約，故雙方均負有訂立本約（買
23 賣契約）之義務，是本件原告陳譔元與被告均負有訂立本約
24 之義務，當可認定。如未依上開買賣預約，履行簽定系爭土
25 地買賣本約之義務，則違約方應負定金遭沒收或加倍返還定
26 金之責。

27 (二)依系爭契約第4條之約定，於「買賣成交」時，原告宇信公
28 司得向被告收取服務報酬，並於「成交時」以現金一次給付
29 或逕由交易價金安全專戶中撥款支付等語（見本院卷第23
30 頁）；系爭契約書第7條第2項前段則約定，於買方同意系爭
31 契約之出售條件及出價已達委託價格，賣方同意授權原告宇

01 信公司在代為收受定金後，並應於原告宇信公司通知後5日
02 內或依書面約定日期，出面「簽訂不動產買賣契約書」，且
03 於可歸責賣方之事由致「無法完成簽約」時，應依系爭契約
04 第4條約定數額給付原告宇信公司「違約金」，若因可歸責
05 於買方之事由，致無法完成簽約者，被告得沒收買方已支付
06 之定金，並同意支付該沒收定金50%（但不得逾約定定金5
07 0%且不得逾約定之服務報酬）予原告宇信公司，以作為該
08 次委託銷售服務之「支出費用」，且不得就該次再收取服務
09 報酬等語（見本院卷第25頁）。是通觀系爭契約之契約全文
10 可知，原告宇信公司係有意就買賣「本約」成立，以及買賣
11 「預約」成立後惟未成立本約之情形，區分其所得請求之費
12 用分屬服務報酬或是違約金或是費用。易言之，倘買賣本約
13 已成立，其得請求者自屬服務報酬；反之，成立買賣之預
14 約，若可歸責賣方而未簽訂買賣之「本約」之情形，原告宇
15 信公司則可請求依系爭契約第7條第2項以第4條約定服務報
16 酬之數額做為違約金。

17 (三)本件被告於經原告宇信公司通知達底價成交後，即表示欲提
18 高底價而不願出售，經原告宇信公司通知後亦未出面與原告
19 陳譔元簽訂買賣本約，顯可歸責於被告。原告宇信公司依系
20 爭契約第7條第2項之約定，請求被告依系爭契約第4條之約
21 定服務報酬計算之「違約金」，即360萬8,000元之4%即14
22 萬4,320元，應屬有據。

23 (四)按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
24 為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過
25 高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
26 受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切
27 利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務
28 人違約之情狀以為判斷（最高法院109年度台上字第1013
29 號、112年度台上字第652號判決意旨參照）。經查，原告宇
30 信公司得請求被告給付違約金，業如上述，惟被告另辯以：
31 原告公司於受被告委託後，幾乎未支出任何成本及勞務，所

01 受損害微乎其微，且被告於112年11月2日晚上9時許表明欲
02 提高委託銷售底價至400萬元以上之意思後，同日原告陳譔
03 元即馬上同意以360萬元8,000元成交，並由訴外人洪文玄立
04 即於同日代理原告陳譔元簽立系爭意願書，可證原告公司與
05 原告陳譔元關係非比尋常，顯為促成買賣成交以利原告公司
06 獲取服務報酬，其心可議，是系爭契約以約定服務報酬作為
07 違約金，顯屬過高，自應依民法第252條規定予以酌減云
08 云。惟查，不動產仲介業者向委託人收取居間服務報酬，依
09 其行業慣例多以成交價之成數或固定價額計算，此觀內政部
10 編訂之不動產委託銷售契約書範本第5條、不動產委託銷售
11 定型化契約應記載及不得記載事項第5條亦為類似規範，即
12 足證之，故不動產仲介業者並非以實際付出之人力、物力、
13 財力向委託人核銷請款至明，此蓋因不動產居間契約係以受
14 託人「提供居間服務」為契約核心內容，委託人之最大利益
15 即能依心理價位迅速成交，因此仲介業者居間、媒合所耗費
16 時日越短、效率越高，所獲評價越佳、口碑越好，但相對
17 的，若以其所耗費時間、資源作為評算委託人應支付服務報
18 酬之基準，顯然不符仲介業者之最大利益之故。且觀兩造不
19 爭執之對話紀錄，原告宇信公司於委託期間內已帶看多組客
20 人並向被告回報客人出價、詢問被告是否接受及可接受之範
21 圍，是原告宇信公司既已積極尋覓買方，原告陳譔元也有意
22 承買，則依通常情形，原告宇信公司有極大概率能獲取服務
23 報酬，卻因被告故意違約以致不能獲致，則以該未能獲得之
24 服務報酬作為違約所受損害，並無不合，故原告宇信公司以
25 此為違約金之數額，尚非過高。

26 六、原告陳譔元得依系爭意願書第6條，請求被告加倍返還定
27 金：

28 系爭意願書第6條約定：斡旋金轉為定金後，如賣方反悔不
29 賣或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍
30 返還買方所付之定金。佐以被告於系爭契約第7條第2項簽名
31 授權原告宇信公司，若買方同意本契約之出售條件及出價已

01 達委託價格，被告同意授權原告宇信公司無須再行通知即得
02 全權代理收受定金，應可認該斡旋金已轉為定金，而本件被
03 告嗣反悔不賣，原告陳譔元自得依系爭意願書第6條，請求
04 被告加倍返還定金36萬元。

05 貳、從而，原告宇信公司依系爭契約第7條第2項、原告陳譔元依
06 系爭意願書第6條分別請求判決如主文第1、2項所示，均為
07 有理由，應予准許。本判決第一、二項所命被告給付之金額
08 未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定應依
09 職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟
10 本院既已依職權宣告假執行，應認原告此部分聲請，僅為促
11 請本院為職權發動，附此敘明。又被告陳明願供擔保聲請免
12 為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

13 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日
18 民事第四庭 法 官 李 昕

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日
23 書記官 蔡宗豪