

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第388號

原告 捷運讚不動產經紀有限公司

法定代理人 張榮隆

訴訟代理人 郭千華律師

被告 馮志文

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 王羿文律師

賴承恩律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年3月8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、原告主張：

(一)兩造於民國110年8月20日簽立「專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約書），被告委由原告銷售其所有坐落彰化縣○○市○○段○○○○段000000○000000地號土地及其上同段9728建號建物（門牌號碼彰化縣○○市○○路00號）（下合稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣(下同)1,680萬元，委託銷售期間自110年8月20日起至110年12月31日止，並於系爭契約書第11條第1項第1款約定（下稱系爭約款），若被告於委託銷售期間內自行出售系爭房地，被告應給付按委託銷售總價1,680萬元之6%計算之違約金即100萬8,000元。

(二)兩造簽訂系爭契約書後，原告旋即製作產權資料表、調閱不動產登記謄本、建物測量成果圖、地籍圖謄本，並試算土地增值稅、查閱內政部不動產交易實價登錄，及查詢周邊環境設施位置。原告並委請其加盟店營業員即訴外人劉程耀前往

01 系爭房地現場看察、拍攝室內照片及繪製格局圖，俾利製作
02 銷售廣告。然劉程耀至現場時，系爭房地之承租人即被告之
03 胞兄拒絕其入內拍攝。嗣被告之姪子即訴外人馮守全致電表
04 示有意願購買系爭房地，原告遂請伊前往原告公司中山加盟
05 店洽談購屋斡旋事宜，並向被告回報此事。詎馮守全未到店
06 洽談購屋斡旋事宜，反與被告私自談妥買賣交易，被告並於
07 110年8月24日自行將系爭房地以1,400萬元出售予馮守全，
08 並於110年9月27日辦畢所有權移轉登記完畢，被告未經原告
09 仲介居間即私自交易，顯已違反系爭契約書約定，爰依系爭
10 約款請求被告給付違約金100萬8,000元等語，並聲明：①被
11 告應給付原告1,008,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至
12 清償日止，按週年利率5%計算之利息。②願供擔保，請准
13 宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)被告於110年8月20日至原告公司在向原告員工簡述銷售不動
16 產標的之基本資訊及提供相關文件後，原告員工隨即拿出已
17 填具所有內容之系爭契約書，草草要求被告於各處簽名後，
18 全然未向被告解釋審閱期權利及各項契約條款，被告對系爭
19 約款無從知悉，亦無機會加以了解與同意，無從拋棄審閱權
20 利。系爭契約書屬消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款
21 所定之定型化契約，原告未給予被告3日以上契約審閱期，
22 且刻意未向被告說明系爭約款，依消保法第11條之1規定，
23 系爭約款不構成兩造契約內容。

24 (二)系爭約款要求被告於原告未完成報告或媒介等居間義務之情
25 況下，仍應給付金錢，與民法第568條第1項規定不符，有使
26 原告免除或減輕居間責任之情形。又依系爭契約書第12條第
27 2項約定，原告不僅可將房屋委託與其他加盟店銷售，尚可
28 委託其他同業業者銷售，此約定之結果已與一般委託銷售契
29 約無異，已失專任委託之用意。而原告之代理銷售權利來自
30 於委託人即被告，系爭契約僅允許原告得自行配合其他仲介
31 業者併同進行一般委託銷售，卻不許權利來源之被告自行或

另為一般委託銷售，亦不當限制、剝奪被告以優於系爭契約委託條件或選擇交易對象之自由，明顯違契約平等原則，且喪失居間契約謀求委託人即被告利益之立法意旨。再者，課以被告應給付高達「委託銷售總價6%」之高額違約金，遠遠超過系爭契約第5條所定以「實際成交價4%」報酬、2%任意終止契約之違約金，使原告在於未履行契約義務之情況下，反可依系爭約款獲得比完成契約義務更高之利益，強令被告負擔高額及顯不相當違約金，其約定有失公允，是系爭約款已有消保法第12條第2項第1款所定「違反平等互惠原則」情事，依同法第1項及民法第247條之1規定，應為無效。

(三)被告於簽約後2日之110年8月22日，即向原告表示終止系爭契約，原告自不得依約請求。又被告於出售系爭房地後，曾向原告詢問是否仍需給付任何金錢，原告員工即證人陳延銘向被告表示：「不用」，故原告已向被告為免除系爭契約所生債務之意思表示。縱認被告應給付違約金，然被告於簽約後4日即110年8月24日即自行將房屋出售他人，其間原告除試圖到場拍攝房屋照片外，尚未實際進行受託銷售工作，可徵原告於履行契約上幾乎未支出任何成本，其所受損害微乎其微，是兩造約定違約金過高，應依民法第252條規定予以酌減等語置辯，並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，請准供擔保，免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於110年8月20日簽立系爭契約書，被告委由原告銷售其所有系爭房地，委託銷售價格為1,680萬元，委託銷售期間自110年8月20日起至110年12月31日止。

(二)兩造於系爭契約書第11條第1項第1款約定，若被告於委託銷售期間內自行出售系爭房地，被告應給付以委託銷售總價（1,680萬元）6%計算之違約金即100萬8,000元。

(三)被告於110年8月24日，自行將系爭房地出售予馮守全，並於110年9月27日辦理所有權移轉登記完畢。

01 (四)系爭契約書屬消保法第2條第7款所定之定型化契約。

02 (五)原告並未給予被告相當之契約審閱期，兩造於110年8月20日
03 簽訂系爭契約書。

04 (六)被告於110年8月24日自行將系爭房地以1,400萬元，出售予
05 馮守全，並於110年9月27日辦理所有權移轉登記完畢。

06 四、兩造爭執事項：

07 原告依系爭約款之約定，請求被告給付按委託銷售價格6%
08 計算之違約金100萬8,000元，有無理由？

09 (一)被告抗辯，原告未給予被告3日以上契約審閱期，依消保法
10 第11條之1規定，系爭約款不構成兩造契約內容，是否可
11 採？

12 (二)被告抗辯，系爭約款違反消保法第12條第1款「違反平等互
13 惠原則」、民法第247條之1規定，為無效，有無理由？

14 (三)被告抗辯已於110年8月22日終止系爭契約，原告不得依系爭
15 約款請求被告給付違約金，是否可採？

16 (四)被告抗辯，原告已向其免除因系爭契約所生債務，是否可
17 採？

18 (五)如認被告應依系爭約款給付違約金，被告抗辯違約金過高，
19 應依民法第252條規定酌減，有無理由？

20 五、得心證之理由：

21 (一)按消保法所謂企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、
22 經銷商品或提供服務為營業者；所謂消費者，係指依消費目
23 的而為交易、使用商品或接受服務之人，此觀消保法第2條
24 第2款、第1款規定即明。準此，所謂消費，應指直接使用商
25 品或接受服務為其最終目的之交易行為。本件原告係依公司
26 法成立之營利事業法人，登記所營事業含不動產仲介經紀
27 業，有其商工登記公示資料可稽（見本院卷第279頁）。其
28 提供被告居間仲介系爭房地出售之服務，核屬消保法所稱企
29 業經營者。被告則依約直接接受原告提供該項服務，且原告
30 所提供之仲介服務，被告無從轉售他人營利，係以直接接受
31 仲介服務為最終目的，故被告屬消費者，兩造間應成立消費

01 關係，得適用消保法之相關規定，先予敘明。

02 (二)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
03 理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，其
04 條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項本
05 文定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使
06 其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
07 會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供
08 合理審閱期間之法律效果（最高法院103年台上字第2038號
09 判決意旨參照）。又104年6月17日修正公布之消保法第1條
10 之1第2項明訂：「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋
11 棄前項權利者，無效。」，即為落實該條第1項之立法目
12 的，故除有消費者明知契約條款內容，而故意違反以謀取不
13 當利益，或有其他明顯過度保護消費者，將導致顯失公平之
14 情形外，自不宜任意剝奪消費者之此項契約審閱權，更不宜
15 僅因消費者在簽訂契約前、後，有其他瞭解契約相關權利義
16 務內容之機會，即例外排除消保法第11條之1第2項適用。

17 (三)本件兩造約定由原告報告訂約之機會或為訂約之媒介，被告
18 給付報酬之契約，屬居間契約之性質。又系爭契約書屬消保
19 法第2條第7款所定之定型化契約，原告並未給予被告相當之
20 契約審閱期，即於110年8月20日簽訂系爭契約書等事實，為
21 兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第(四)、(五)項），是原告就
22 系爭契約書，未提供被告合理審閱期間，已違反消保法第11
23 條之1第1項規定甚明。

24 (四)原告雖主張其並無妨礙被告審閱契約條款，被告係於充分了
25 解契約條款後，方簽訂系爭契約書，已達消保法第11條之1
26 之保護目的，且被告於本件訴訟前，未曾向原告反應其契約
27 審閱權遭剝奪，可認被告已選擇放棄審閱期間云云。然據證
28 人陳延銘即原告公司經紀人員到庭證稱：我於110年8月20日
29 當日大約花2個小時，與被告簽訂系爭契約書，當時僅就有
30 手寫文字部分說明，並未逐條向被告解釋契約內容，亦未特
31 別說明系爭約款之處罰效果等語（見本院卷第215至216

頁），可見原告於被告簽約時，並未使被告充分瞭解全部契約內容，亦未明確知悉違約需給付高額違約金之法律效果，即貿然簽訂系爭契約書，則原告主張被告於簽訂系爭契約書時，已充分瞭解該契約之權利義務關係云云，顯與事實相悖，亦不得以被告於本件起訴前未提出爭執，即謂被告於簽約後已選擇放棄審閱期間，故原告上開主張，要難憑採。又被告委託原告銷售系爭房地之價格為1,680萬元，其於簽訂系爭契約書後4日即110年8月24日，係以低於上開委託價格之1,400萬元，將系爭房地出售予其姪子馮守全，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第(二)、(六)項），亦難認被告係於明知系爭約款內容之情況下，而故意違反以謀取不當利益。此外，復查無其他因適用消保法第11條之1第2項規定將過度保護消費者，導致顯失公平之情事，故被告辯稱原告未給予合理契約審閱期，依消保法第11條之1第2項規定，系爭約款不構成契約之內容，核屬有據。從而，原告依系爭約款之約定，請求被告給付違約金100萬8,000元，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告依系爭約款之約定，請求被告給付100萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
民事第三庭 法 官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
書記官 張茂盛

