

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1048號

原告 全國都市更新重建股份有限公司

法定代理人 張玉雲

訴訟代理人 林榮裕

張木修

被告 陳駿逸

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年10月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣23萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,960元，由被告負擔二分之一即新臺幣2,480元
，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣23萬元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，
分別引用原告之起訴狀、訴狀資料（民國111年9月12日、同
年10月14日提出）、被告之答辯狀與訴訟資料（111年8月15
日、同年10月14日提出），以及本件111年10月14日言詞辯
論筆錄。

二、本院之判斷：

（一）查，兩造於110年2月3日簽訂委託銷售契約書（下稱系爭契
約書），由被告委託原告銷售新北市○○區○○段
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號碼新北市○○區○○路0段000巷
00弄0號13樓之5房屋與陽台、花台，權利範圍均為1/1，下
合稱系爭房屋）、附屬之停車位（即同區段993號建物，權

利範圍110/100000)暨坐落基地即同區段133地號土地之應有部分(以下與系爭房屋、附屬停車位合稱系爭房地),委託銷售期間為自簽立該契約書之日起至同年12月31日止(約11個月

);嗣被告於同年4月22日通知原告所屬人員(即訴外人胡瓊丹)先不用再帶客戶來看房子,並於翌日(即同年4月23日)即將系爭房地出售予第三人,於同年5月25日完成所有權移轉登記等情,有系爭契約書、系爭房地之登記謄本、被告與原告所屬人員胡瓊丹之LINE聯繫紀錄(見本院卷第13~15、17~41、95頁)等在卷可憑,此部分事實,堪以認定。

(二)兩造之主張與抗辯要旨:

原告主張系爭契約非兩造合意終止,而係被告私下逕自將系爭房地出售予第三人,違反系爭契約書第12條約定,應給付相當於按約定委託銷售金額4%核算、計新臺幣(下同)46萬元之違約罰(計算式:1,150萬 $\times$ 4%=46萬)等語。

被告則抗辯:系爭契約書屬定型化契約,伊在簽約時,原告並未提供至少3日之審閱期間,明顯侵害伊基於消費者身份之權利,是系爭契約書中第5條、第12條約定,應不構成系爭契約內容之一部,原告不得據該等條款對伊主張權利等語。

(三)依兩造爭執要旨,本件應審酌之爭點在於:1.系爭契約書未提供合理審閱期之效果為何?是否影響系爭契約書第5條、第12條約定之效力?2.系爭契約是否經被告合法提前終止?或是否已經兩造合意提前終止?3.原告依系爭契約第12條請求被告給付違約金是否有據?茲論述如下:

1.系爭契約書未提供被告審閱期,確影響被告權益,但被告並未於適當合理期限內爭執該契約之效力,且系爭契約書第5條、第12條約定事項,並未違反法律強制或禁止規定,亦無有失公允情形,此等條款仍有拘束契約雙方之效力:

(1)按,企業經營者與消費者訂立定型化契約前,應有三十日以內之合理期間,供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以

01 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一
02 項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條
03 款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌
04 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
05 項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法（下簡稱消
06 保法）第11條之1定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費
07 者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化
08 契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業
09 經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果，亦即企業經營
10 者如於定型契約中記載無審閱期間者，該記載無效；如未提
11 供合理之審閱期間者，消費者仍得於合理之審閱期間內，主
12 張不負任何理由終止契約，或爭執簽訂契約之效力，或否認
13 對其不利益且不公平之契約條款等權利。

14 (2)查，原告為公司法人，且兩造所簽定之委託銷售契約書（即
15 系爭契約書）係使用國內知名不動產仲介機構東森房屋之委
16 託銷售契約書（專任委託）之格式而簽訂，是系爭契約書性
17 質上應屬定型化契約之一種，先予敘明。又查，系爭契約書
18 上方「聲明欄」記載：「本契約及其附件於中華民國110年2
19 月3日經委託人攜回審閱（空白）日（契約審閱期間至少為
20 三日）…」，後方手寫加註「無審閱期」之文字，無論何人
21 加註，該加註之記載，均不生得免除企業提供合理審閱期之
22 義務，被告仍得於「合理之審閱期間內」，不負任何理由終
23 止系爭契約，或否認其有締約之真意，抑或爭執對其不利益
24 且不公平契約條款之效力，以維護其基於消費者身份之訂約
25 前契約權益保障。又查，對照內政部公告之不動產委託銷售
26 契約書範本節本（詳附件），是類委託銷售不動產契約之合
27 理審閱期間至少應為3日，但被告並未於110年2月3日簽訂系
28 爭契約翌日起算3日內（即110年2月7日前）即向被告表示終
29 止系爭契約，又系爭契約第5條約定「服務報酬（依本公司
30 所揭露之服務報酬計收；未載明者不得收取服務報酬）：買
31 賣成交者，甲方（賣方。即被告）同意一次給付乙方（即原

告)

按成交總價款百分之四之服務報酬，（最高不得超過中央主管機關之規定）並於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清（請務必填寫，未填寫記載者，乙方不得向甲方收取服務報酬）」、第12條約定「違約罰則：一、甲方如有下列情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應給付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予乙方：(一)委託期間內，甲方自行將委託買賣標的出售或另行委託第三者銷售者。(二)買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，甲方反悔不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣約或無法繼續履行契約者。(三)委託期間屆滿或契約終止後二個月內，甲方將委託標的出售予乙方曾經仲介之客戶者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。二、委託期間內，因可歸責一方之事由片面終止委託契約關係者，應給付他方委託銷售額百分之四之服務報酬以為違約金。三、乙方違反第七條第四項、第五項或第八項情形之一者，甲方得解除本契約。」，與內政部92年6月公告之不動產委託銷售契約書範本第5條（服務報酬）與第11條（違約之處罰）之約定內容（詳如附件）大致相符，且是類仲介契約本質上即屬有償契約之一種，可認上開契約約定條文並無違反法律強制或禁止規定情形，且難認有對被告（消費者）不利益且不公平情形。準此，被告自簽訂系爭契約日起3日之合理審閱期間內，既未就系爭契約之效力或該契約之部分約定條款提出爭執，該等契約條款自逾3日之合理審閱期日後，即應認有拘束本件兩造之契約效力。

2.系爭契約並未合法提前終止：

按，民法第98條雖然規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」。查，被告於110年4月22日與原告所屬人員（即訴外人胡瓊丹小姐）間之LINE聯繫紀錄為：「（被告）：最近工作算有穩定，我房子先不用賣了，也先不用帶看了。（胡小姐）：OK！。請問是要下架嗎

，因為我們廣告都花下去了，約期也還沒到，我們現在開會，主管要我確認是要下架嗎？（被告）：怎麼做比較好？（胡小姐）：看你。就繼續刊也行。（被告）：那就刊到約期到下架吧。或者提早下架也行。（胡小姐）：OK！我來處理。」（下稱系爭對話），經核系爭對話內容，被告僅係向原告所屬人員表示暫時不要再帶客戶來看房子，對於系爭契約後續要如何處理？仍屬未定，難認雙方已有明確之決定。被告辯稱伊於當日已告知原告終止系爭契約乙節，尚非可採。系爭契約既未經合法提前終止，其效力自仍存續。準此，可認被告確有於系爭契約約定之委託期間內，亦即於系爭對話之翌日（110年4月23日），逕自將系爭房地出售予第三人之情形。

- 3.原告依系爭契約第12條請求被告給付違約金，應屬有據：承前所述，系爭契約並未經被告合法提前終止或雙方合意提前終止，被告既於系爭契約之委託期間內，逕自將系爭房地出售予第三人，堪認被告已違反系爭契約第12條第1項第1款約定，而依該條約定，應視為原告已完成仲介之義務，被告即應給付相當於系爭契約第5條所約定服務報酬額之違約金。

(四)原告請求之違約金應酌減為23萬元：

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條亦有明文。而違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決要旨參考）。考以原告為被告媒合不動產買賣契約確須支出人力、時間等成本，然其實際受損狀況？原告並未具體提出證據為佐。另依系爭契約第12條

第1項第1款約定內容，被告仍應給付第5條約定之服務報酬（即按成交總價款4%之服務報酬），然而，被告實際出售系爭房地之總價款若干？亦屬未明。本院依民事訴訟法第222條規定意旨暨上述說明，綜酌一般客觀事實、社會經濟狀況、違約情節、當事人所受損害等一切情狀，認原告請求之違約金數額46萬元核屬過高，應酌減按委託銷售金額2%計算，即23萬元為適當。

(五)本件違約金之請求加計遲延利息並非有據：

按，按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明。又違約金，有懲罰之性質，有損害賠償之性質，本件違約金，如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條之規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害；如為損害賠償之性質，則應認為已就因遲延所生之損害，業依契約預定其賠償額，不得更依該條規定，請求遲延利息及賠償損害（最高法院107年度台上字第1062號判決意旨參照）。經核，系爭契約第12條有關違約罰則之約定，性質上應屬賠償總額預定性之違約金，依前開規定及說明，原告自不得請求就該違約金加計遲延利息。故原告並請求加給法定遲延利息部分，不應准許。

三、從而，原告本於系爭契約第12條違約罰則條款之法律關係，請求被告給付23萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決部分，應依職權宣告假執行；而被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

中華民國 111 年 11 月 11 日
內湖簡易庭 法官 施月耀

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（須依對造人數附繕本）。

中華民國 111 年 11 月 11 日
書記官 朱鈴玉

附件：

中華民國86年6月14日內政部台(86)內地字第0000000號公告頒行
中華民國87年8月19日內政部台(87)內地字第0000000號公告修正
中華民國92年6月26日內授中辦地字第0920082745號公告修正
(行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國_年_月_日經委託人攜回

審閱 日。(契約

審閱期間至少為三日)

受託人簽章：

委託人簽章：

不動產委託銷售契約書範本

內政部編

中華民國 92 年 6 月

第五條 服務報酬

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__（最高不得超過中央主管機關之規定）。

前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時，支付

01 服務報酬百分之__予受託人，餘百分之__於交屋時繳清。

02 第十一條 違約之處罰

03 一、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
04 託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託
05 人：

06 (一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託
07 第三者仲介者。

08 (二)簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約
09 者。

10 (三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間
11 屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產
12 經紀業仲介成交者，不在此限。

13 二、受託人違反第七條第四款、第五款或第八款情形之一者，委託人
14 得解除本委託契約。