

臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第345號

上訴人 駿耀不動產經紀有限公司

法定代理人 楊景棋

訴訟代理人 謝明雯

被上訴人 莊金葉

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國110年8月24日本院三重簡易庭110年度重簡字第461號第一審判決提起上訴，經本院於111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按於簡易程序第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條之1第3項準用第463條、第256條定有明文。上訴人主張兩造簽訂「專任委託銷售契約書」（下簡稱系爭契約），由被上訴人委託上訴人仲介出售新北市○○區○○路000號房屋及座落土地（下合稱系爭不動產），然上訴人尋得訴外人李瑞麒願購買系爭不動產後，被上訴人反悔拒絕與李瑞麒簽訂不動產買賣契約，起訴時原依系爭契約第5條第1、2項請求被上訴人給付新臺幣（下同）39萬2,000元，然於本院改依系爭契約第11條第1項第3款請求，核上訴人所為，係更正其法律上陳述，非屬訴之變更追加，揆諸前開說明，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：被上訴人於民國109年11月10日委託上訴人出售系爭不動產，兩造簽訂系爭契約，約定委託銷售底價為1,

080萬元，委託期間自109年11月10日起至110年5月9日止，嗣兩造於109年11月27日簽立「委託銷售契約內容變更同意書」（下稱系爭同意書），修正委託銷售底價為950萬元，由被告實拿950萬元，不另支付任何仲介服務費，其後上訴人於委託期間內之109年12月4日覓得李瑞麒願以980萬元購買系爭不動產，李瑞麒所出具「買賣議價委託書」經被上訴人簽認同意，被上訴人其後卻反悔不願與李瑞麒簽訂系爭不動產之買賣契約，違反系爭契約第6條第8項之規定，故上訴人得依系爭契約第11條第1項第3款向被上訴人請求委託銷售總價6%計算之違約金。被上訴人雖辯稱未賦予3日審閱期，然上訴人於簽約前已逐條解釋系爭契約條文4小時，且告知被上訴人有三天審閱期，被上訴人迄至簽署系爭同意書時，均未對系爭契約提出異議，且被上訴人擔任保險業務員，對於契約條款應有相當理解，不得主張系爭契約條款無效，仍應給付違約金，然上訴人考量覓得買方之時間、成本，願將違約金由原訂6%降為4%，僅請求被上訴人給付39萬2,000元，是爰依系爭契約第11條第1項第3款之約定請求被上訴人給付39萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按年息5%計算之利息。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人39萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。

二、被上訴人則以：在締約過程中上訴人並未詳細告知契約內容，上訴人稱有花四小時講解，是上訴人希望降價及簽專任約，簽約前上訴人表示如果不想賣隨時可以不要賣，才與上訴人簽訂專任契約，其後上訴人不僅未提供審閱議價書之機會，且未告知底價及實價登錄，上訴人未盡其義務等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第110頁）：

(一)被上訴人於109年11月10日有就其所有位於新北市三重區之系爭不動產與上訴人簽訂系爭契約。

01 (二)系爭契約約定系爭不動產出售底價為1,080萬元，委託銷售
02 期間為109年11月10日至110年5月9日止，約定報酬為實際成
03 交價格4%。其後兩造於109年11月27日簽訂系爭同意書，將
04 委託銷售底價改為950萬元，由被上訴人實拿，不支付任何
05 仲介服務費。

06 (三)上訴人仲介陳錫慧於109年11月10日當天提供系爭契約予被
07 上訴人，並未提供被上訴人三天之契約審閱期。上訴人有尋
08 得訴外人李瑞麒於109年12月4日願以980萬購買系爭不動
09 產，並經被上訴人簽名確認。

10 (四)被上訴人其後向上訴人表示不願出面締結買賣契約。

11 四、經查：

12 (一)系爭契約之違約條款是否構成契約之內容：

13 1.按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服
14 務者。企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷
15 商品或提供服務為營業者。消費關係，指消費者與企業經營
16 者間就商品或服務所發生之法律關係。消費者保護法（下簡
17 稱消保法）第2條第1款、第2款、第3款有所明文。上訴人為
18 不動產經紀公司，提供不動產仲介服務，為消保法所規範之
19 企業經營者，而被上訴人與上訴人簽訂系爭契約出售系爭不
20 動產，被上訴人乃消保法所明定之消費者，兩造間就系爭契
21 約所發生之法律關係，自屬消保法所定義之消費關係，而有
22 消保法之適用，合先敘明。

23 2.次按定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費
24 者訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款。定型化契
25 約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容
26 之全部或一部而訂定之契約。消保法第2條第7款、第9款亦
27 有明文。上訴人為提供不動產仲介服務之企業營業者，系爭
28 契約則為上訴人為與多數不特定消費者簽訂不動產委託銷售
29 契約之用，以預先擬定之契約條款做為契約內容而預先擬定
30 之契約，有系爭契約在卷為憑（見原審卷第17頁至第27
31 頁），系爭契約自屬定型化契約，系爭契約第6條第8項及第

11條第1項第3款之規定，均為上訴人預先擬定之定型化契約條款，而非個別磋商條款，是上開條款自均有消保法規定之適用。

3.另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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1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。企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容。消保法第11條之1第1項、第2項、第3項、第13條第1項前段定有明文。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項前段規定，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（最高法院106年度台上字第2097號判決意旨參照）。消保法上開規範立法意旨，係為保護消費者了解全部契約條款內容的權利，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，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，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。又內政部92年6月26日公告修正之要約書定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。然上述規定均係為保護消費者所設，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，倘消費者於訂約當時對於契約條款內容業已明瞭知悉，並自願放棄其審閱期間之權利，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘消費者已有充分了解契約條款之機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇放棄審閱期間，法律並無禁止

消費者拋棄此部分權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，並無不可，對於該定型化契約之效力自不生影響。本件兩造就系爭契約簽署前，上訴人並未提供被上訴人3日契約審閱期乙情，雖不爭執，然上訴人主張有詳盡解釋系爭契約之內容，既為被上訴人否認，依消保法第17條之1規定，應就上訴人就其行為符合消保法規定乙節，負舉證責任，經查：

(1)證人陳錫慧證稱略以：系爭契約是在被上訴人家中簽約，簽約前有跟被上訴人解說契約內容，聊了3、4個小時，是逐條解釋，聊了大概3、4個小時，包含了解契約內容，被上訴人還有詢問其他遺留的房屋土地如何處理，在當天就完成簽約，簽約當天還有訴外人即我的配偶張瑞智在場云云（見本院卷第97頁至第98頁），雖證稱有逐條解說系爭契約之內容，然證人陳錫慧為上訴人公司之員工，倘系爭不動產順利成交，證人可獲取仲介報酬，故證人陳錫慧就本件訴訟與上訴人利害關係一致，陳錫慧更曾於原審擔任上訴人之訴訟代理人，其所為對上訴人有利之證詞，自無從逕信。再者，證人張瑞智同日證稱：簽約當天有被上訴人、我、陳錫慧在場，應該待了一個多小時，因為加蓋部分有瑕疵問題，被上訴人有兩層一起出售，會有違章建築問題，當天我有說違章出售可能會產生問題，但被上訴人無法理解；契約我們講解需要10到15分鐘，當天在那邊一兩個小時，是因為除了講契約過程，被上訴人還有離開處理事情後來才回來等語（見本院卷第99頁至第101頁），證稱僅在被上訴人家中待1、2個小時，講解契約期間約僅10至15分鐘等語，是證人陳錫慧與證人張瑞智就「簽約當天會面時間」、「解說契約花費時間」等情，證述既有上開之重大差異，證人陳錫慧之證詞，難認可採。

(2)又上訴人提出與被上訴人間Line對話紀錄（見本院卷第127頁至第151頁）、監視攝影畫面截圖及對話逐字稿（見本院卷第45頁至第49頁），充其量僅能證明兩造有簽訂系爭契

約，簽訂系爭契約後被上訴人不願出面與買家締結買賣契約，但無從證明上訴人有詳細解說契約條款，是上訴人所提出之對話紀錄及影片逐字稿，自無從作對上訴人有利之認定。

4.上訴人未能舉證證明有詳細解說系爭契約之內容，被上訴人對系爭契約內容已充分了解，已如前述，且觀系爭契約審閱權欄，亦未見被上訴人放棄其審閱期間之權利，揆諸前開說明，系爭契約中違約之條款自不構成系爭契約之一部，上訴人徒以被上訴人未於締約期間提出異議，主張違約條款有效，顯有誤會而不可採。

(二)從而，系爭契約第11條第1項第3款之約定，既因上訴人未提供合理審閱期間，不構成契約之一部，上訴人依該款約定請求被上訴人給付違約金39萬2,000元，自無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第6條第8項、第11條第1項第3款之約定，請求被上訴人給付39萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
民事第五庭 審判長法官 高文淵

法 官 連士綱

法 官 王 廷

01 以上正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日

04 書記官 黃信樺