

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2441號

原告 家萬房屋仲介有限公司

法定代理人 徐翠賢

訴訟代理人 錢裕國律師

吳約貝律師

被告 薛碧雯

薛諺婕

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年5月10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：被告委託原告居間出售門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋及其座落土地之應有部分（下稱系爭不動產），原告與被告薛諺婕（下逕稱其名）於民國110年8月18日簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），以委託價格新臺幣（下同）1,398萬元，專任委託原告自110年8月18日起至110年11月17日止，仲介銷售系爭不動產。簽署系爭契約時，訴外人即原告員工茆佳潔已就系爭契約之內容進行詳細說明、解釋，薛諺婕亦已於系爭契約審閱欄明確表示業已行使契約審閱權利並親自簽名，可見對系爭契約內容均已瞭解。嗣兩造分別於110年8月18日、同年9月6日簽立委託銷售契約內容變更同意書（下分稱A、B同意書），降低委託銷售底價為1,320萬元，及將委託銷售期間縮短至110年10月3日

01 止。而被告薛碧雯（下逕稱其名，並與薛諺婕合稱為被告）
02 既在B同意書上簽名，可見被告2人均為系爭契約之相對人。
03 而原告於變更後之委託銷售期間內，尋得訴外人李樹同意以
04 1,320萬元承購系爭不動產，李樹遂與原告於110年9月29日
05 簽立買賣議價委託書並交付定金10萬元，原告旋通知被告依
06 系爭契約第6條第8項約定簽立要約書或議價委託書等相關契
07 約，詎遭被告拒絕，經原告於110年9月29日寄發存證信函催
08 告後，仍置之不理，依系爭契約第11條第1項第3款約定，視
09 為原告已完成仲介義務，被告應支付原告以委託銷售總價
10 6%計算之違約金即83萬8,800元【計算式：1,398萬元×6%
11 =83萬8,800元】。被告雖辯稱原告未提供契約審閱期間，
12 然被告從未向原告表明有任何不了解系爭契約內容之意，況
13 系爭契約文字淺顯，被告先前亦有出售不動產之經驗，足認
14 被告已確實知悉系爭契約之內容，事後主張原告未給予合理
15 審閱期間，自無理由，是爰依系爭契約第11條第1項第3款、
16 第6條第8項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給
17 付原告83萬8,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執
19 行。

20 二、被告則以：兩造原先素不相識，於110年8月18日第一次見面
21 當天即簽立系爭契約，原告並未提供3天之契約審閱期間，
22 被告未詳細閱讀系爭契約，茆佳潔未曾向被告說明涉及雙方
23 重要權利義務事項等合約內容，亦未提及有系爭契約違約之
24 處罰，被告並不了解終止合約就是違約，亦不了解違約的罰
25 則這麼重，且簽約後原告不斷希望能再減價，跟原先系爭契
26 約約定都不一樣，被告沒有同意原告減價的請求，李樹是在
27 銷售期間到期前一兩天才出現，無法確認李樹此人確實存
28 在，這些過程都讓被告無法信任原告等語，資為抗辯，並聲
29 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保請准宣
30 告免假執行。

31 三、經查，原告與薛諺婕於110年8月18日簽訂系爭契約，兩造均

01 為系爭契約之當事人（見本院卷第90頁），由被告專任委託
02 原告仲介銷售系爭不動產，其後有簽立A、B同意書，變更委
03 託銷售底價為1,320萬元，及將委託銷售期間更改為自110年
04 8月18日起至110年10月3日止等情，業據原告提出系爭契約
05 及A、B同意書（見本院卷第13頁至第17頁）、系爭不動產之
06 土地及建物登記第一類謄本為證（見本院卷第59至第66
07 頁），復為兩造所不爭執，而堪信為真實。

08 四、得心證之理由

09 (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
10 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，
11 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
12 約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
13 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
14 型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1第1項、第3
15 項及第4項分別定有明文。揆其立法意旨，在於維護消費者
16 知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契
17 約條款之機會，提供消費者訂約前之契約權益保障，且為確
18 保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱
19 期間」之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決
20 意旨參照）。又依內政部於92年6月26日內授中辦地字第092
21 0082743號公告，不動產委託銷售定型化契約審閱期間至少
22 為3日。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符
23 合第11條之1規定之事實者，就其事實負舉證責任。消費者
24 保護法第17條之1亦有明文。要言之，定型化契約審閱權之
25 立法目的，既在確保消費者於訂立定型化契約前，有充分了
26 解定型化契約條款之機會，則若綜觀定型化契約簽訂當時之
27 客觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，消
28 費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄
29 契約審閱權，並非法所不許。然倘企業經營者主張於締約
30 前，已透過交付定型化契約書面或口頭解說等方式，賦予消
31 費者合理獲知其內容之機會，或已使消費者確實知悉並了解

01 個別定型化契約條款之內容，固得認已合乎消費者保護法關
02 於審閱期間之要求，惟就此仍應由企業經營者負舉證責任。

03 (二)原告係以提供不動產仲介銷售服務為營業之企業經營者，系
04 爭契約係原告為與多數消費者訂定同類契約之用，所單方預
05 先擬定之契約條款而訂立，應屬定型化契約，依前揭說明，
06 原告於締約前應給予被告合理審閱期間。原告主張被告已充
07 分審閱系爭契約，而為被告所否認，自應由原告就有提供3
08 日以上審閱期或獲知系爭契約內容之事實，負舉證責任。經
09 查，系爭契約之審閱權一欄中，固填載「1.不動產委託銷售
10 契約及其附件於中華民國110年8月15日經委託人攜回審閱3
11 日（契約審閱期間至少三日，違反前項規定者，該條款不構
12 成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。）」
13 薛諺婕並於欄末親自簽名，而系爭契約簽署日期110年8月18
14 日，形式上已間隔3日（分見本院卷第13頁、第15頁），然
15 原告既自承系爭契約書在110年8月18日當天交付等語（見本
16 院卷第260頁），顯見前開審閱權一欄所填寫日期，應為簽
17 約當日所倒填之日期，以求形式上符合消費者保護法關於審
18 閱期間之規定甚明，堪認原告實際上並未於「締約前」即將
19 系爭契約交由被告攜回閱覽，使其有合理獲知其內容之機
20 會。準此，尚難逕以被告於系爭契約審閱欄親自簽名，遽認
21 其業已行使契約審閱權利並充分了解系爭契約內容，是原告
22 前開主張，實難憑採。

23 (三)原告雖另主張茆佳潔於簽約時已詳盡說明契約內容，被告簽
24 約後亦從未表明有任何不了解系爭契約內容之意，且系爭契
25 約文字淺顯，被告先前已有出售房地之經驗，足見被告已確
26 實知悉並了解系爭契約之內容云云。惟查：

27 1.審閱期間之規定既旨在提供消費者締約前之權益保障，以避
28 免其未能或未及仔細閱讀契約條款，於不了解其所得主張權
29 利及應負義務之情形下即訂立契約，此一規範目的，實難藉
30 由賦予消費者事後異議權之方式達成，更非要求消費者於締
31 約後尚必須積極表示異議始能主張審閱權，況消費者長期不

主張特定定型化契約條款不構成契約之內容，其可能原因多端，尤其在尚未發生法律糾紛前，實難苛求一般消費者必須時刻檢視契約條款並積極為反對之表示，自不得僅憑單純沉默，即推論其已同意定型化契約條款構成契約之內容，或認其嗣後主張審閱權有違反誠信原則等情事，否則消費者保護法關於定型化契約條款之相關規定不啻形同虛設。本件原告並未於締約前提供3日以上契約審閱期，業經認定如前，復觀諸被告所提出薛諺婕與茆佳潔之通訊軟體LINE對話記錄，兩造於系爭契約發生糾紛前，訊息來往過程均僅提及提供所有權狀、帶看房屋情形、委託銷售價格、服務費折讓等內容（見本院卷第97至105頁），而兩造所簽立之A、B同意書，亦僅涉及委託銷售底價、委託銷售期間之協議更改（見本院卷第15頁、第16頁），被告雖有履行契約之相關行為，然履約過程中均未提及系爭契約違約規定或罰款，難認對於系爭契約已11條第1項第3款之規定已有認知，或同意該條款構成系爭契約之一部。

2.再者，企業經營者對於消費者已確實知悉、了解個別定型化契約條款之內容，而合乎審閱期間之規範等事實，應負舉證責任，業如前述。原告既自陳系爭契約攸關不動產交易，所涉金額動輒數百萬至數千萬，對被告影響甚鉅，並以此主張被告對系爭契約內容應有了解云云，實則，原告既對系爭契約事涉被告權益重大有所明知，何以其身為企業經營者，卻可未於締約前給予被告合理審閱期間，反於締約後指摘消費者同意簽約與常情有違？又原告主張其已於簽約時將系爭契約內容一一詳盡解說，雖以證人茆佳潔之書面陳述為證（見本院卷第127至141頁），然原告聲請證人茆佳潔到庭作證，茆佳潔並未到場，僅以書狀陳報與薛諺婕簽約之過程，仍與民事訴訟法第305條第1、2項規定未合，其所為陳述，自不得作為本件判決之基礎。原告就此復無提出其他客觀證據加以佐證，是其主張尚難採信。至原告另主張被告先前已有不動產交易經驗，當無不知房屋委託銷售契約書常見內容之理

云云，然其亦未提出任何客觀事證以實其說，是原告此部分之主張自不足採。

(四)承前，原告於系爭契約締結前，未給予被告審閱期間，使其有合理獲知定型化契約條款之機會，復未能就被告已確實了解系爭契約第11條第1項第3款內容之事實善盡舉證責任，本院自應為不利於原告之認定。從而，被告自得抗辯系爭契約第11條第1項第3款並不構成契約之內容，原告本於該條款對被告有所主張，即屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項第3款、第6條第8項約定，請求被告給付原告83萬8,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 7 日
民事第五庭 法 官 王 廷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 111 年 6 月 8 日
書記官 黃信樺