

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第535號

上訴人 羅惠慶

被上訴人 加佳房地產開發有限公司

法定代理人 余美珠

訴訟代理人 周福珊律師

蔡士民律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國111年9月16日臺灣新北地方法院板橋簡易庭110年度板簡字第1916號第一審判決提起上訴，經本院於112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴及本院審理時主張：被上訴人於民國110年3月17日與上訴人簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），上訴人委託被上訴人居間仲介上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○路0號6樓房屋（連同坐落土地的應有部分，下稱系爭不動產），委託銷售金額為新臺幣（下同）1,099萬元，兩造並約定服務報酬為銷售金額之4%。後被上訴人覓得願意出價920萬元之買方即訴外人林詠薇，故與上訴人協商後，兩造於110年3月31日簽訂契約內容變更合意書（下稱系爭變更合意書），約定銷售金額更正為920萬元，且此金額包含服務費4%、塗銷費、土地增值稅，隨後上訴人於同日與林詠薇就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人亦於同日簽立服務報酬確認單，表示願給付被上訴人服務報酬368,000元之服務費。嗣上訴人屢藉詞推託，始終不願依系爭買賣契約所規定如提供印鑑證明文件等之協力義務，致林詠薇解除系爭買賣契約，

被上訴人因而受有上訴人違約而無法獲得仲介服務費之損害，爰依系爭委託銷售契約第9條第2項第4款規定請求違約金，並請求上訴人應給付被上訴人368,000元，及自110年7月30日起算至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人於原審抗辯則以：被上訴人未予上訴人審閱期間：因當時系爭不動產有辦理預告登記，上訴人急需出售系爭不動產以塗銷預告登記，故出於急迫性與被上訴人簽定系爭委託銷售契約。被上訴人係乘上訴人急迫、輕率或無經驗，使上訴人為財產上之給付或為給付之約定，顯失公平。另上訴人錢包曾遺失，被上訴人之房仲未攜上訴人至戶政事務所申請印鑑證明，因此上訴人無法交付上開資料以履行系爭買賣契約，被上訴人未積極提供服務，此非可歸責於上訴人，被上訴人請求違約金無理由等語資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，而就事實之陳述及所用證據，除與原判決記載者相同，予以引用外，並補充：被上訴人為服務業，必須具有服務之精神，被上訴人未協助上訴人溝通協調，反而容任買方解除系爭買賣契約；上訴人並非經常賣房子或經營房仲業，不服原審認定上訴人之學歷而認定上訴人對系爭買賣契約有所理解；且上訴人簽系爭買賣契約之時間是在晚上9點，且左右方均有服務人員，上訴人有遭受壓迫之感而簽立系爭買賣契約等語，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項

(一)兩造於110年3月17日簽立系爭委託銷售契約，委託銷售標的為系爭不動產，委託銷售價格為1,099萬元。

(二)兩造於110年3月31日就系爭委託銷售契約，簽訂系爭變更合意書，就委託銷售價格部分變更為920萬元（包含服務費、塗銷費及土地增值稅），系爭變更合意書未就原契約之違約金條款為更改。

(三)上訴人與林詠薇於110年3月31日簽立系爭買賣契約書，價金

01 為920萬元，該契約上有個別磋商條款，並經被告與林詠薇
02 用印、簽名。

03 (四)上訴人於110年3月31日在服務報酬收取確認單上簽名，確認
04 應付之服務報酬為368,000元。

05 (五)系爭買賣契約經林詠薇以上訴人未履行系爭買賣契約約定交
06 付印鑑證明等文件予承辦地政士為由，解除系爭買賣契約。

07 五、本院之判斷

08 上訴人主張被上訴人未予其足夠之審閱期間，且其係因急
09 迫、受壓迫之情形下簽立系爭買賣契約，又被上訴人未盡服
10 務精神為上訴人溝通協調，且未帶上訴人申請印鑑證明，難
11 認已盡其應盡義務，上訴人無庸給付違約金等語，為被上訴
12 人所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為：

13 (一)系爭委託契約書第9條第2項違約金條款之約定是否屬有效之
14 契約內容？

15 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
16 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「企業經營
17 者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效」、
18 「違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者
19 得主張該條款仍構成契約之內容」、「中央主管機關得選擇
20 特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡
21 及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，消保法
22 第11條之1定有明文。其立法理由在於維護消費者知的權
23 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款
24 之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目
25 的已達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未
26 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
27 行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後
28 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
29 審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私
30 法自治及契約自由之原則，尚非不可。因之，並非任何定型
31 化契約，於訂定契約之前，企業經營者均應給予消費者中央

主管機關所選擇特定行業之審閱期間，否則消費者即可主張該條款不構成契約之內容或契約全部無效，而仍應實質探究消費者於簽立定型化契約之前，是否有合理期間，能審閱全部條款內容，並充分瞭解該契約之權利義務關係，以考量締約與否。苟非如此，未經探究個案審閱期間是否合理及定型化契約條款是否顯失公平，一概以審閱期間不足中央主管機關所公告之審閱期間，即逕認定型化契約全部無效，應已逾審閱期間規範之目的，且有礙社會一般交易秩序。

2.經查，系爭委託銷售契約首欄載明「1.本契約於110年3月14日經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少為3日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」，且上開文字係以框線特別標明，上訴人並於該條款下方之「委託人簽章」欄簽名（見板簡卷第15頁），可知上訴人從契約文字之記載，已可清楚知悉其得主張3日之契約審閱權，上訴人既清楚知悉有審閱期間可以主張，並於審閱期條款下方「委託人簽章」欄簽名，堪認上訴人確已充分了解系爭委託銷售書之內容。且兩造於110年3月17日簽訂系爭委託銷售契約後，復於相隔14日後之同年3月31日另行磋商簽訂系爭變更合意書以及服務報酬確認單，為兩造所不爭執，則上訴人於上開期間有足夠時間可詳細審閱契約內容，若有疑慮亦有機會提出討論或修正，惟上訴人於110年3月31日前除另行磋商部分外並未就系爭委託銷售契約書其餘內容表明不同意見或提出質疑，亦徵上訴人已充分瞭解契約內容，並基於自主意識簽訂系爭專任委託銷售契約，是上訴人以未獲3日以上審閱期為由，抗辯系爭委託契約中為違約金條款依消保法第11條之1第1、3項規定不構成兩造間之契約內容云云，並無足採。

(二)上訴人主張伊係出於急迫、輕率、無經驗，方簽立系爭委託銷售契約，且依當時情形顯失公平，是否有據？

1.按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得

01 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法
02 第74條第1項定有明文。所謂急迫，係指緊急迫切之情狀；
03 所稱輕率，係指行為人對於其行為之結果，因不注意或未熟
04 慮，不知其對於自己之意義而言。所謂無經驗，指欠缺一般
05 生活經驗或交易經驗而言，非指欠缺特定領域或行業之知識
06 （最高法院79年度台上字第1394號民事裁判意旨參照）。又
07 聲請撤銷法律行為之人，應就行為人有利用他人急迫、輕
08 率、或無經驗而為法律行為之主觀情勢，負舉證之責（最高
09 法院82年度台上字第496號裁判意旨參照）。上訴人主張被
10 上訴人利用其急迫、輕率或無經驗，令其簽訂系爭委託銷售
11 契約，依當時情況顯失公平云云，為被上訴人否認，上訴人
12 應就此有利於己之事實負舉證之責。

13 2.查，上訴人就其主張急迫、輕率或無經驗事實並未舉證，且
14 兩造於110年3月17日簽立系爭委託銷售契約，於同年月31日
15 再行簽立系爭變更合意書，合意變更委託價格為920萬元，
16 上訴人對於上開變更後之價格予以認同並表示滿意等情，亦
17 據其於本院簡易庭審理時自承在案（見板簡卷第146頁），
18 其與買受人並於同日簽立系爭買賣契約書，可見上訴人簽立
19 系爭銷售契約迄至系爭買賣契約簽訂時，已有2週之時間，
20 果若原告確實急迫而簽立系爭委託銷售契約，豈有於2週後
21 再行同意變更價格並簽立系爭合意變更書、系爭買賣契約之
22 理。況被告為成年有一定智識能力之人，對於委託銷售契約
23 之效果當具有理解能力，而其簽訂系爭委託銷售契約時非全
24 無可商議，難認有急迫之情形。上訴人辯稱其係出於急迫、
25 輕率而簽定系爭委託銷售契約書，委無足取。

26 (三)上訴人主張其係基於遭壓迫而簽立系爭買賣契約，是否有
27 據？

28 按因被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民
29 法第92條第1項本文定有明文。所謂因被脅迫而為意思表
30 示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表
31 意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其意

思表示係因被脅迫而為之者，應就其被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號裁判意旨參照）。上訴人主張遭被上訴人脅迫方簽立系爭買賣契約，依前揭規定，自應由上訴人就主張之事實負舉證責任。惟查，上訴人稱其簽立系爭買賣契約時左右兩側均有服務人員故而感到壓迫等語，縱認其簽立系爭買賣契約之際左右兩側確有服務人員在旁乙情屬實，亦難據此即認其有遭脅迫之情事，此外，上訴人復未就其簽立系爭買賣契約時存有何遭脅迫之情事，其此部分主張，難認有據。遑論系爭買賣契約是否存有民法第92條遭脅迫之撤銷事由，亦屬上訴人與買方間就系爭買賣契約效力之爭議，與兩造間之系爭委託銷售契約無涉，併予敘明。

(四)被上訴人依據系爭委託銷售契約第9條第2項第4款規定，請求上訴人，給付4%之違約金，有無理由？

1.依系爭委託銷售契約第9條第2項第4款約定：「甲方如有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額之百分之六計算之違約金予乙方：（4）簽訂不動產買賣契約後在簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者」等語（見板簡卷第19頁）。查，上訴人與林詠薇經由被上訴人之居間而簽立系爭買賣契約後，因上訴人未依約履行提出印鑑證明等文件，林詠薇對上訴人主張解除系爭買賣契約等情，為兩造所不爭執。是系爭買賣契約成立後，有因可歸責於上訴人之事由致解除契約之情事發生，依系爭銷售契約9條第2項約定，被上訴人得請求上訴人按銷售總額6%計算之違約金。本件被上訴人僅請求上訴人給付依銷售總價920萬元之4%計算之違約金即368,000元【計算方式：920萬元×4%=368,000元】，為有理由，應予准許。。

2.上訴人雖辯稱被上訴人未帶上訴人申請印鑑證明，上訴人具有不可歸責事由云云。然上訴人依系爭買賣契約本負有提出印鑑證明予承辦地政士之義務，可參系爭買賣契約第6條第2

01 款約定在案。而上訴人之印鑑證明是否存在、有無遺失、補
02 辦而可依約提出之時程等情，上訴人自己最為清楚，本應審
03 酌自己對文件持有及保管狀態予以依約履行，蓋仲介者縱資
04 產雄厚、資源眾多，亦難期待其知悉上訴人遺失印鑑證明，
05 並促使上訴人或代為申辦印鑑證明等情，此應為上訴人所得
06 知。上訴人如認提出印鑑證明等文件有困難，自應於簽約時
07 提出，非可於簽約後再執其文件無法提出之問題，抗辯被上
08 訴人未盡其銷售契約義務。再被上訴人受託銷售系爭不動產
09 之過程，已為上訴人覓得買方，並協調買賣雙方滿意之價格
10 而促使買賣契約之成立，難認有何未盡義務之情事，上訴人
11 空言指稱被上訴人未盡協助之義務，並不足取。

12 六、綜上所述，本件被上訴人主張因可歸責於上訴人之事由致系
13 爭買賣契約遭解除，依據系爭委託銷售契約第9條第2項第4
14 款約定給付違約金，為可採，上訴人所辯均為無可取。從
15 而，被上訴人依系爭委託銷售契約第9條第2項第4款約定，
16 請求上訴人給付368,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110
17 年7月30日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，
18 應予准許。是則原審判命上訴人如數給付，並依職權宣告假
19 執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
20 予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
22 經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
24 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
26 民事第六庭 審判長法官 許瑞東
27 法官 黃信滿
28 法官 陳幽蘭

29 以上正本係照原本作成
30 本判決不得上訴

01 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
02 書記官 李淑卿