

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第172號

原告 京天騰不動產經紀有限公司

法定代理人 謝昊呈

訴訟代理人 黃子峻

周冠宇

被告 李麗嬌

訴訟代理人 王振屹律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告於民國113年11月16日，委託原告出價新臺幣（下同）610萬元，承購門牌號碼新北市○○區○○路0巷00號4樓之1之房地（下稱系爭房地），兩造簽定確認書（下稱系爭確認書）及買賣議價委託書（下稱系爭委託書）。經原告積極處理，被告於113年11月16日與訴外人即賣方劉怡婷簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。然被告於簽約後，拒絕履行契約義務，經劉怡婷以三重溪尾街郵局第290號存證信函催告被告履行契約未果，於113年12月16日以三重溪尾街郵局第303號存證信函解除系爭買賣契約。系爭買賣契約之解除，顯可歸責於被告不願依約履行，依系爭確認書其他約定與說明第2條約定，被告應給付依實際成交價6%計算之違約金即36萬6,000元（計算式：6,100,000元×6%=366,000元）予原告。爰依系爭確認書其他約定與說明第2條第2款約定為請求，並聲明：被告應給付原告36萬6,000元，及自聲請支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息。

02 二、被告答辯意旨：

03 (一)原告為企業經營者，與消費者即被告簽定之系爭確定書、系
04 爭委託書，均係原告為與不特定之多數人訂立同類契約之
05 用，所預先擬定之定型化契約條款，應給予被告至少3日之
06 契約審閱期，然被告於113年11月6日與原告公司經紀人即訴
07 訟代理人黃子峻接洽，黃子峻告知現有物件適合被告，隨即
08 帶領被告前往看屋，並緊接安排被告與賣方之簽約程序，同
09 時與簽定系爭確認書、系爭委託書，與簽定系爭買賣契約之
10 日期相同，顯然未給予合理審閱期，影響被告就該等定型化
11 契約條款（包含被告之義務、高額違約金等）為足夠思慮之
12 機會，該等條款不構成契約內容。

13 (二)系爭確認書除有不可歸責於被告事由而解約時，被告仍應給
14 付服務報酬予原告之加重責任外，若因可歸責於被告之事由
15 而解除買賣契約，被告之違約責任遭被告片面提高至實際成
16 交價6%，遠高於原告議價成功時應得之服務報酬（購屋總
17 價2%），對於被告顯不公平，依民法第247條之1規定，該
18 部分約定無效。

19 (三)若認定系爭確認書條款有效，因系爭買賣契約經解除，對原
20 告而言，其損害僅限於喪失賺取服務費報酬之機會，而原告
21 可請求之服務報酬即實際成交價2%為12萬2,000元，然原告
22 竟請求36萬6,000元違約金，顯未考量原告實際損害之程
23 度，請法院酌減違約金之數額。

24 (四)原告未能為被告詳盡分析物件，誘導不識字之被告於同一天
25 內完成各項流程，致被告倉促簽約，嗣後發生履約爭議時，
26 亦未適時向被告提出與賣方商談方案之建議，違反居間義
27 務，致被告因他案應給付賣方12萬2,000元違約金，被告得
28 向原告請求損害賠償，若認被告應給付違約金予原告，被告
29 以上開損害賠償債權，與原告得請求之違約金數額互為抵
30 銷。

31 (五)並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (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
03 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型
04 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規
05 定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍
06 構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型
07 化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，
08 公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1定有
09 明文，又其立法理由為：為維護消費者知的權利，使其於訂
10 立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，爰將
11 本法施行細則第11條修正移列於本法規定。為確保消費者之
12 契約審閱權，爰於第2項明定企業經營者未提供合理審閱期
13 間之法律效果。因定型化契約之性質不同，其審閱期間不宜
14 一致，故於第3項規定主管機關得就特定行業公告其審閱期
15 間。又依內政部於92年6月公告之不動產委託銷售契約書範
16 本，契約審閱期間至少為3日，可知不動產委託銷售之定型
17 化契約通常應有3日以上之審閱期間，始為合理。

18 (二)經查：

- 19 1.原告為從事不動產居間仲介之企業經營者、被告為消費者，
20 兩造所簽定之系爭確認書、系爭委託書係定型化契約等節，
21 有系爭確認書、系爭委託書在卷可查（本院卷第11、13
22 頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。
- 23 2.系爭委託書固記載：「1.契約審閱期：本定型化契約及其附
24 件經委託人攜回審閱3日（審閱期間不得少於三日，違反本
25 條規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款
26 仍構成契約內容）。…」，並經被告簽名確認。然被告所
27 辯：黃子峻於113年11月16日與其接洽後，並未給予3日以上
28 之審閱期間，兩造旋於同日簽定系爭確認書、系爭委託書，
29 被告與劉怡婷亦於同日簽定系爭買賣契約等語，核與原告訴
30 訟代理人於審理中陳稱：系爭確認書、系爭委託書是在113
31 年11月16日簽署，同一天被告又跟劉怡婷簽立系爭買賣契

約。沒有將系爭確認書、系爭委託書讓被告攜回審閱等語（本院卷第82、83頁）相符，並有系爭確認書、系爭買賣契約書上所載簽約日期均為「113年11月16日」可證（司促卷第11頁、第21頁）。應認兩造於簽定系爭確認書、系爭委託書前，原告未給予被告任何一日之審閱期，並於同日由被告與劉怡婷簽定系爭買賣契約等節，堪可認定。

- 3.原告雖主張於簽約前有告知被告審閱期間權利，是被告自己放棄權利，系爭委託書也有3日斡旋期間云云。然按企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理（最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照）。查：原告主張被告自願拋棄審閱期間云云，未提出任何證據以實其說，已難認定。縱認被告自願拋棄就審期間之權利（假設語氣，非本院認定之事實），本院審酌系爭確認書其他約定與說明第2條前段所約定原告於議價成功後之服務費為成交價之2%，然同條項第2款記載若可歸責於被告之事由解除系爭買賣契約，被告應給付成交價6%之違約金，是原告於系爭買賣契約解除時，反可獲得較高之費用，已難認合理；復以兩造於簽定系爭確認書、系爭委託書後，旋於同日被告又與劉怡婷簽定系爭買賣契約，則被告不僅無法事先審閱系爭確認書、系爭委託書所載對其不利之條款，更無餘裕考量自身需求、經濟狀況及瞭解系爭房地之情形，即輕率簽定系爭買賣契約，終至因債務不履行而違約，而應給付劉怡婷違約金，有本院114年度重簡字第1262號判決在卷可參（本院卷第69至77頁），而原告為企業經營者，若認其於未給予合理審閱期間之情形下，仍得對被告請求高於原約定金額之違約金，依其情形顯失公平。揆諸上開說明，原告既未能舉證已提供被告合理審閱契約之期間，且依情形顯失公平，系爭確認書其他約定與說明第2條第2款關於違約金給付

01 條款，應屬無效，原告自不得依上開約定請求被告給付違約
02 金。

03 四、從而，原告依系爭確認書其他約定與說明第2條第2款約定，
04 請求被告給付36萬6,000元，及自聲請支付命令狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
06 由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
08 據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一
09 論述，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

12 臺灣新北地方法院三重簡易庭

13 法 官 張誌洋

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

19 書 記 官 陳羽瑄