

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第962號

原告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 游正霆律師

被告 杜秉剛

訴訟代理人 李宜諄律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年11月27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、原告主張：伊與被告於民國112年12月18日簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約），受被告委託出售被告名下門牌號碼為新北市○○區○○路00號11樓之1房屋及坐落土地（下稱系爭不動產），價格為新臺幣（下同）1,588萬元，委託期間自112年12月21日至113年1月7日止，嗣兩造於同日又簽訂契約內容變更合意書，變更委託出售價格為1,428萬元。旋伊仲介訴外人吳阿貴購買系爭不動產，經吳阿貴於113年1月3日與伊簽訂不動產買賣意願書及確認書，表示願以1,428萬元之價格承購系爭不動產，同時並交付20萬元定金予伊保管，伊遂聯繫被告於同日前往伊公司處與吳阿貴簽訂系爭不動產之買賣契約，被告雖有前往伊公司，然竟未依系爭委託銷售契約第6條第8項約定，完成與吳阿貴就系爭不動產之買賣契約簽訂，即逕行離去。嗣經伊一再以LINE通訊軟體並寄送存證信函催促被告履行前開簽約義務，被告均不予置理，則依系爭委託銷售契約第9條第3款約定，應視為伊已完成居間仲介系爭不動產買賣之義務，被告應按委託銷

01 售價格6%計算，給付違約金85萬6,800元予伊。又伊已依被
02 告委託條件，覓得系爭不動產買主吳阿貴以簽訂買賣契約，
03 已媒介就緒，乃被告無正當理由故意拒絕與之簽約，違反誠
04 信原則，伊得依民法第568條第1項規定，請求被告給付報酬
05 即以系爭委託銷售契約第5條第1項約定之成交價額4%計算金
06 額57萬1,200元，且伊因被告故意不履行簽約義務並於113年
07 4月17日將系爭不動產出售移轉予他人，而受有無法依不動
08 產買賣契約書及確認書等契約，向吳阿貴收取成交價額2%服
09 務報酬28萬5,600元，伊並得依民法第266條第1項規定，請
10 求被告如數賠償該服務費損失等語。爰依系爭委託銷售契約
11 第9條第2項第3款約定；民法第568條第1項規定、系爭銷售
12 契約第5條第1項約定、民法第226條第1項規定，請求擇一判
13 命被告給付伊85萬6,800元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按年息5%計算之利息。

15 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前以：系爭委託銷售契
16 約屬於原告為提供不動產仲介服務，而與不特定之消費者，
17 簽訂同類委託銷售不動產而先予擬定之契約條款，乃屬典型
18 「定型化契約」，而原告為不動產仲介經紀業者，以提供不
19 動產買賣仲介服務為營業，顯係消費者保護法所規範之企業
20 經營者，伊接受原告所提供之系爭不動產買賣仲介服務，為
21 消費者保護法所明定之消費者，兩造間就系爭委託銷售契約
22 所生法律關係，應有消費者保護法之適用。原告提供系爭委
23 託銷售契約予伊當日即與伊簽署該契約，未予伊合理審閱契
24 約期間，以充分瞭解契約條款內容，已違反消費者保護法第
25 11條之1第1項規定，依同法條第3項規定，系爭委託銷售契
26 約之第6條第8項、第9條第2項第3款約定不構成契約之內
27 容，伊不受拘束，原告自不得據以請求伊給付違約金。又不
28 動產買賣，除標的物及價金，尚有付款方式、稅賦、點交、
29 費用及違約金等重要事項，須經當事人相互磋商合意，惟原
30 告承辦系爭不動產買賣之業務即訴外人林昶廷，在當事人未
31 就買賣必要之點為任何磋商及達成協議前，即依系爭委託銷

01 售契約第8條第1項前段約定，以吳阿貴之出價已達伊出售底
02 價，強硬要求伊單方面簽訂買賣契約，一再慫恿促成交易，
03 而形成一個原告不需努力依照委任契約本質為居間媒介，僅
04 買方出價達伊之底價，無庸斡旋交涉，即得依系爭委託銷售
05 契約第8條第1項前段約定，直接強迫伊積極履行簽訂系爭不
06 動產買賣契約之義務，亦有權請求伊給付系爭委託銷售契約
07 第9條約定之銷售總額2%違約金，對消費者之伊顯失公平，
08 與消費者保護法第12條、同法施行細則14條規定有違，該等
09 條款亦應為無效之定型化契約條款。又吳阿貴交付林昶廷20
10 萬元，縱認係定金，然原告並未依系爭委託銷售契約第7條
11 第8項規定，於24小時內送交伊，更未依同條第9項約定於2
12 日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交，實係原告違約
13 在先，無可歸責於伊，是伊並無給付違約金之責。又伊無法
14 簽訂系爭不動產之買賣契約，乃肇因於原告違約在先，不可
15 歸責伊，依民法第225條第1項規定，應免給付義務，自無給
16 付報酬及賠償損害之義務等語，資為抗辯。並請求駁回原告
17 之訴。

18 三、原告主張其與被告於112年12月18日簽訂系爭委託銷售契
19 約，受被告委託出售被告名下系爭不動產，出售價格為1,58
20 8萬元，委託期間自112年12月21日至113年1月7日止，嗣兩
21 造於同日又簽訂契約內容變更合意書，變更出售價格為1,42
22 8萬元。旋有吳阿貴於113年1月3日與其簽訂不動產買賣意願
23 書及確認書，表示願以1,428萬元之價格承購系爭不動產，
24 同時並交付20萬元予其保管，經其於同日通知被告前往其公
25 司處與吳阿貴簽訂系爭不動產之買賣契約，被告雖前往其公
26 司，然未完成簽約，嗣經其催告亦拒絕簽約等情，業據其提
27 出系爭委託銷售契約、契約內容變更合意書、不動產買賣意
28 願書、確認書、訂金保管條、通訊軟體LINE對話紀錄及存證
29 信函等件為證（見本院卷第18至36頁），復為被告所不爭
30 執，堪信為實。

31 四、本院之判斷

01 (一)原告不得依系爭委託銷售契約第9條第2項第3款約定，請求
02 被告給付違約金85萬6,800元：

03 1.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
04 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
05 其條款不構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業
06 ，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程
07 度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11
08 條第1項至第3項定有明文。觀其立法理由為：「為維護消費
09 者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化
10 契約條款之機會，爰將本法施行細則第11條修正移列於本法
11 規定。為確保消費者之契約審閱權，爰於第2項明定企業經
12 營者未提供合理審閱期間之法律效果。因定型化契約之性質
13 不同，其審閱期間不宜一致，故於第3項規定主管機關得就
14 特定行業公告其審閱期間。」，又依內政部於92年6月公告
15 之不動產委託銷售契約書範本，契約審閱期間至少為3日，
16 可知不動產委託銷售之定型化契約通常應有3日以上之審閱
17 期間，始為合理，並符合前揭消費者保護法第11條之1第1項
18 之規定。

19 2.查系爭委託銷售契約第6條第8項、第9條第2項第3款約定均
20 由電腦繕打之文字，相較於系爭委託銷售契約其他條款或有
21 填寫手寫文字，或有勾選不同選項，或有甲方（即被告）簽
22 章，明顯有別。且系爭委託銷售契約下方有說明「本契約書
23 是由全國總部複印供加盟店使用」之文字，有各該契約可按
24 （見本院卷第18至24頁），足認系爭委託銷售契約第6條第8
25 項、第9條第2項第3款屬於定型化契約條款無訛。又系爭委
26 託銷售契約與前開契約內容變更合意書均記載締約日期為11
27 2年12月18日，已如前述，且林昶廷於本院審理時證稱：系
28 爭委託銷售契約與前開契約內容變更合意書是同時簽立，簽
29 約前並沒有讓被告先行審閱內容等語（見本院卷第143
30 頁），足徵原告於與被告簽署系爭委託銷售契約時，並未給
31 予被告3日以上之審閱期，依據前開說明，被告自得主張系

01 爭委託銷售契約第6條第8項、第9條第2項第3款約定為無
02 效，則原告依系爭委託銷售契約第9條第2項第3款約定，請
03 求被告給付違約金85萬6,800元，自屬無據。

04 3.原告固以林昶廷證稱：「簽委託書當下我都有跟被告講解情
05 況，因為被告告訴我他有買賣經驗，我想說大同小異。」等
06 語（見本院卷第143頁），及被告於112年12月18日簽約後攜
07 回契約副本，雙方於契約中約定3日後即112年12月21日契約
08 始生效，且其後被告亦未於相當期間對契約條款提出異議等
09 情，主張兩造簽署系爭委託銷售契約並未違反消費者保護法
10 第11條第1項規定，被告不得據以主張爭委託銷售契約第6條
11 第8項、第9條第2項第3款約定為無效云云，雖消費者於簽約
12 前如已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識
13 契約權利義務關係之合理審閱期間，不得引用消費者保護法
14 第11條規定主張契約無效；又消費者於簽約審閱契約條款內
15 容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者
16 事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，
17 於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考
18 量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之
19 限制，基於私法自治及契約自由原則，尚無不可，惟諸此消
20 費者例外不能依消費者保護法第11條規定主張契約條款無效
21 之情事，應由企業經營者舉證明之。被告於原告提出系爭委
22 託銷售契約當日即為簽署，業如前述，原告之承辦人林昶廷
23 固稱其有於被告簽約時，向被告講解情況，被告稱其有買賣
24 經驗等語，然林昶廷自承僅於仲介不動產成交時，才能領取
25 報酬與獎金（見本院卷第146頁），是其與被告對於是否締
26 結系爭委託銷售契約本質上具有立場衝突，所言本非逕可採
27 信，況林昶廷並未言明其於簽約時具體解說之內容，並稱因
28 經被告告知有買賣經驗，而認系爭委託銷售契約內容應大同
29 小異，亦難信林昶廷確已使契約之條款內容讓被告充分瞭
30 解，自難僅憑林昶廷前開證詞驟認原告主張被告透過林昶廷
31 之講解，已能充分理解系爭委託銷售契約各條款之意義為可

01 採。至兩造於112年12月18日簽署系爭委託銷售契約，雖於
02 契約中約定於000年00月00日生效，然此僅為契約生效期間
03 之約定，與契約之審閱期應屬二事。又契約審閱期規定之目的，
04 在使消費者在簽署企業所擬定之定型化契約時，能有機會
05 充分瞭解契約條款內容，企業本應於簽署契約前踐行，不
06 能僅以消費者於簽署後未於相當時期提出異議之單純事實代
07 之，原告僅以被告未於簽訂系爭委託銷售契約後相當時期提
08 出異議，主張被告不得依消費者保護法第11條規定為主張，
09 亦非可採。

10 (二)原告不得依民法第568條第1項規定、系爭委託銷售契約第5
11 條第1項約定及民法第226條第1項規定，請求被告給付居間
12 報酬57萬1,200元及損害賠償28萬5,600元共計85萬6,800
13 元：

14 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，始得請求
15 報酬，民法第568條第1項規定甚明。次按不動產之買賣，除
16 標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、
17 稅負、點交、費用及違約等重要事項（最高法院79年度台上
18 字第1357號判決意旨參照）。

19 2.又系爭委託銷售契約第5條第1項、第2項前段約定「1.服務
20 報酬為成交價額之百分之肆（營業稅內含，最高不得超過中
21 央主管機關之規定，買賣雙方收取報酬額不得超過不動產實
22 際成交價金6%，前項空白處未記載者，乙方（即原告）不得
23 向甲方（即被告）收取服務報酬）。2.前項乙方之服務報
24 酬，甲方於與買方簽定買賣契約時，支付服務報酬百分之七
25 十予乙方，餘百分之三十於交屋時繳清，均以現金支付。」
26 （見本院卷第19頁），足認原告依約請求居間之服務報酬，
27 係以被告與原告所仲介之買方成立系爭不動產之買賣契約為
28 前提，且於被告依買賣契約交屋時，原告始得依系爭委託銷
29 售契約請求給付全部居間報酬，是如被告未與買方簽立系爭
30 不動產之買賣本約，被告即無從請求服務報酬，則系爭委託
31 銷售契約顯非約定於被告報告訂約機會即得請求報酬之報告

01 居間，而屬媒介居間之性質，應堪認定。本件被告並未經由
02 原告仲介成立系爭不動產之買賣契約，原告依民法第568條
03 第1項規定、系爭委託銷售契約第5條第1項約定，請求被告
04 給付報酬57萬1,200元，自屬無據。

05 3.原告雖主張買方吳阿貴出價達原告委託銷售系爭不動產之底
06 價，業通知吳阿貴及被告前往原告公司簽訂買賣契約而媒介
07 就緒，被告拒絕簽約乃違反誠信原則，仍應給付仲介報酬云
08 云，然據林昶廷於本院審理時證述：「（問：之後為何訴外
09 人吳阿貴與被告同時到原告公司去？情形為何？）因為他們
10 在各自的房間，買方是我們經理協談。（問：所以你們是先
11 把吳阿貴及被告通知到原告公司去，先在不同的房間，在不
12 同的房間，經理與吳阿貴在另一房間談什麼事？）我們經理
13 負責與吳阿貴洽談價格及買賣、貸款等細節，我也是負責請
14 被告過來詳談買賣細項包含搬遷時間等，我和經理是各自在
15 不同房間確認後續的細節，這樣才能簽約。...（問：當天
16 訴外人吳阿貴與被告都有到原告公司，被告與訴外人吳阿貴
17 始終沒有碰到面？）訴外人吳阿貴與被告二人沒有碰面。」
18 等語（見本院卷第144至146頁），可徵原告通知吳阿貴及被
19 告前往原告公司時，並非已就系爭不動產之之買賣價金金額
20 達成合意，僅系爭不動產之付款方法、稅負、點交、費用及
21 違約等具體事項待被告與吳阿貴買賣雙方碰面磋商談定，即
22 得簽訂系爭不動產之買賣契約，尚難認原告已媒介就緒，亦
23 難認被告當場拒絕簽訂契約違反誠信原則，原告前開主張，
24 並非可採。

25 4.另系爭契約第6條第8項不構成契約內容，業如前述，則被告
26 並無於原告覓得符合底價之買方時配合簽認不動產買賣意願
27 書暨要約書之義務，故難認被告有可歸責之事由，原告依民
28 法第226條第1項規定，請求被告賠償損害28萬5,600元，亦
29 屬無據。

30 五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第9條第2項第3款約
31 定；及依系爭委託銷售契約第5條第1項約定、民法第568條

01 第1項、第226條第1項規定，擇一請求被告給付85萬6,800
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
03 之利息，為無理由，不應准許，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
06 此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

09 民事第二庭 法官 劉瓊雯

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
13 命補正逕行駁回上訴。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

15 書記官 劉淑慧