

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

111年度營簡字第262號

原告 沅家房屋仲介有限公司

法定代理人 林益振

訴訟代理人 何平

洪東成

被告 鄭鈞云

訴訟代理人 林宜樺律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院柳營簡易庭於民國111年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國111年1月6日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定將其所有臺南市○○區○○段00○○地號（下稱系爭土地）及其上建物即門牌號碼臺南市○○區○○路0○○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），委託原告自111年1月7日起至111年5月6日止，以新臺幣（下同）6,500,000元銷售。依系爭契約第10條約定若買方同意被告之出售條件及其出價已達委託價格，授權原告無須再行通知被告即得全權代理收受定金。

(二)於111年1月11日訴外人即買方胡宏仁願以6,500,000元承購系爭不動產，原告代為收受定金50,000元，被告與胡宏仁間針對系爭不動產之買賣契約業已成立，惟被告至今仍拒絕與胡宏仁簽訂買賣契約書，爰依系爭契約第8條約定以服務報酬即260,000元（計算式：6,500,000元×0.04＝260,000元）作為違約金。

(三)並聲明：被告應給付原告260,000元，及自民國111年1月15

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 二、被告則以：

03 (一)系爭契約不成立

04 被告於111年1月6日晚間抵達原告營業處，針對系爭契約委
05 託價額及其他重要條文，兩造意思表示均未一致，難認系爭
06 契約成立。

07 (二)系爭契約應屬無效

08 系爭契約之條款限制被告之締約權限，參酌臺灣高等法院10
09 4年度上字第260號判決，系爭契約應屬無效。

10 (三)原告未給予審閱期間，系爭契約應屬無效

11 兩造簽約時，原告未詳細說明系爭契約條款內容，即在系爭
12 契約第一頁書立「本人已充分了解契約內容自願提前簽立本
13 契約」要求被告簽名，依消費者保護法第11條之1規定，系
14 爭契約之定型化約款不構成契約內容，惟因系爭契約之定型
15 化契約條款涉及必要之點，若不構成契約內容時，應認系爭
16 契約無效，始符合公平正義原則。

17 (四)系爭契約有得撤銷事由，被告依民法第74條、第88條第1
18 項、第92條第1項行使撤銷系爭契約

19 兩造簽訂系爭契約時，原告未提供「最近三個月同類型之不
20 動產成交行情」，原告詐騙佯稱系爭不動產僅值約6,500,00
21 0元，實際上系爭不動產粗估至少15,000,000元，致被告陷
22 於錯誤，被告依民法第88條第1項、第92條第1項撤銷意思表
23 示。又被告未曾有買賣不動產之經驗，在短短數小時內欲決
24 定以何價格出售實過於急迫，認為有民法第74條之情事，被
25 告亦得上開規定撤銷系爭契約。

26 (五)系爭契約已於111年1月10日終止

27 被告於111年1月10日至原告營業處表示系爭契約不成立、未
28 給予審閱期間及主張解約，依民法第529條及第549條之規定
29 系爭契約業已終止。系爭契約第6條限制被告之終止權，違
30 反消費者保護法第12條第2、3款規定應屬無效。

31 (六)系爭不動產之買賣契約尚未成立，原告不得依系爭契約第8

01 條請求違約金

02 被告於111年1月10日業已終止系爭契約，原告於111年1月11
03 日始媒介胡榮仁購買系爭不動產，自不得依系爭契約請求被
04 告與胡宏仁簽約，於被告拒絕簽約時，依系爭契約第8條約
05 定請求違約金。縱系爭契約尚未終止，然被告於111年1月10
06 日業已更換系爭建物之門鎖，原告如何帶領胡宏仁進入系爭
07 建物確認房況，何況系爭不動產買賣契約之成立，非僅有買
08 方之出價達系爭契約之約定，尚須出售條件、付款條件達成
09 一致始可，原告所提出胡宏仁之不動產買賣意願書第2條付
10 款條件並未載明，究竟是否同意系爭契約第3條之付款條件
11 尚有疑問，難認被告與胡宏仁間針對系爭不動產買賣之意思
12 表示一致。

13 (七)原告請求被告給付違約金應酌減至2,000元

14 原告為履行系爭契約而支出之廣告、人事成本及影印費，應
15 僅有2日，其違約金應當酌減至2,000元。

16 (八)並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判決，願供擔保，請
17 准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)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
20 理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，
21 其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項
22 前段定有明文。法律雖無禁止消費者得拋棄審閱權或審閱期
23 間，然考量上開條文之立法目的，在維護消費者知的權利，
24 確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之
25 機會，是消費者應在有合理機會知悉或斟酌定型化契約條
26 款，及締約時明知或可得而知定型化契約條款時，其所為之
27 拋棄審閱權或審閱期間，始生效力。此外，消費者保護法要
28 求企業經營者在使用定型化契約條款時，應給予消費者合理
29 之審閱期限，當企業經營者主張消費者業已拋棄審閱權及審
30 閱期間時，此主張不僅與原規範相對立，更有利於企業經營
31 者，參酌消費者保護法第17條之1規定，此時應由企業經營

01 者就消費者已有合理機會知悉或斟酌定型化契約條款，及消
02 費者締約時明知或可得而知定型化契約條款之前提下，拋棄
03 審閱權及審閱期間之事實負舉證責任。

04 (二)被告於111年1月6日前往原告之營業處所，當日兩造簽立系
05 爭契約，系爭契約由原告訴訟代理人洪東成手寫註記「本人
06 已充分了解契約內容自願提前簽訂本契約」後，交由被告簽
07 名等情，為兩造所不爭執，堪認為真實。被告抗辯兩造締約
08 過程甚短，原告並未向被告解釋定型化契約條款，被告在未
09 充分知悉定型化契約條款下所為之拋棄審閱期間等語，依上
10 開說明，自應由原告負舉證責任。然查，原告僅以被告主動
11 前往原告營業處委託銷售系爭不動產及被告具有相當智識程
12 度，認定被告簽約前已充分了解該契約之權利義務關係，然
13 原告未提出任何證據證明兩造簽約時間長短、原告有無向被
14 告解釋定型化契約條款、被告有無審視定型化契約條款，加
15 以佐證被告在有合理機會知悉或斟酌定型化契約條款，及締
16 約時明知或可得而知定型化契約條款下，拋棄審閱期間。依
17 上開說明，被告抗辯定型化契約條款不構成契約之內容，自
18 屬有據。

19 (三)綜上，原告雖依系爭契約第8條約定請求被告給付違約金，
20 惟因系爭契約第8條不構成兩造契約內容，原告自無從依此
21 規定請求被告給付違約金。

22 (四)至被告雖抗辯兩造契約不成立、無效、得撤銷云云，然消費
23 者保護法第11條之1第3項規定僅使定型化契約條款不構成契
24 約內容，並不導致契約無效。兩造於111年1月6日口頭上既
25 已達成原告為被告針對系爭不動產以6,800,000元為出售條
26 件之訂約媒介，而被告願給付原告報酬之意思表示合致，居
27 間契約之要素即必要之點業已意思表示合致，兩造居間契約
28 自屬有效成立，其餘未約定或因被告上開主張而不構成契約
29 內容部分，自應回歸民法有關委託及居間之相關規定。另被
30 告僅空言稱原告有詐欺行為致被告陷於錯誤，然未舉證證明
31 有上開情事，難認居間契約有得撤銷事由，附此敘明。

01 四、從而，原告依系爭契約書第8條約定請求被告給付違約金，
02 因此約款不構成契約內容，原告據此請求，於法無據，應予
03 駁回。

04 五、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，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
06 列，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78
08 條。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
10 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
11 法 官 陳協奇

12 以上正本係照原本作成。

13 被告如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
14 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
15 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
18 書記官 洪季杏