

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1282號

原告 崇厚不動產有限公司

法定代理人 張凱鈞

訴訟代理人 林更祐律師

邱宇彤律師

被告 邱怡霖

訴訟代理人 蔡宜宏律師

被告 王建得

訴訟代理人 蔡明宏律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國110年8月16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：被告邱怡霖於民國109年9月22日與伊簽訂專任委託銷售契約書，委託伊自109年9月22日起至同年12月30日止，出售坐落臺中市○○區○○段000000地號土地及其上同段9597建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○道0段0000號）（下合稱系爭不動產），約定系爭不動產銷售底價為新臺幣（下同）3480萬元，成交後邱怡霖應給付伊成交價4%之服務費（下稱系爭契約）。嗣後，經伊居間磋商為邱怡霖尋得被告王建得願意購買系爭不動產，並已分別於同年11月30日、同年12月4日由伊之業務帶王建得看房。邱怡霖竟為規避因系爭契約約定須給付伊服務費之義務，而私下與王建得商議，先由邱怡霖、王建得接續向伊表示無意願出售、購買系爭不動產，再由邱怡霖於110年2月19日逕將系爭不動產出售並移轉登記予訴外人即王建得配偶呂淑杏。邱怡

霖違反系爭契約第11條第1項第2、4款約定「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，並應全額一次付予受託人：（二）委託人與受託人覓得之買方私下成交。（四）受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後3個月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成交者。」應視為伊已完成仲介之義務，邱怡霖須給付伊委託銷售總價6%計算之違約金，且被告上揭行為，均係故意以背於善良風俗之方法不法侵害伊權利。爰依民法第184條第1項後段、第185條（對被告二人）或系爭契約約定（對被告邱怡霖），提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應連帶給付原告208萬8,000元，即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告邱怡霖則以：依原告證二對話紀錄，王建得於109年12月4日上午11時59分許傳訊「太太打電話來請我緩一下，下班後再議！」予收話方，足認其並無意斡旋，故原告業務於同月28日上午10時2分許傳訊「…專約期間榮總醫師王建得本想下斡旋，卻突然喊停，說要暫緩…」，顯與事實不符。況於系爭契約委託銷售期間，原告均未提及其曾帶看房之人為何人，僅於委託銷售期間屆滿前2日（即109年12月28日）稱有「榮總醫師王建得」之人，若此人即為王建得，此更與前述王建得並無斡旋意願之事實不符。再伊原於109年4月6日即委託訴外人即富馨不動產股份有限公司（下稱富馨不動產）銷售系爭不動產，約定委託期間為3月（契約所載之109年4月6日起至同年12月31日止係由富馨不動產人員自行填載，此經伊與該人員確認為3月），並未成功出售，後伊始與原告簽訂系爭契約亦未成功出售，富馨不動產人員於110年1月間詢問伊是否有意願再次委託其出售，伊原擬自住系爭不動產，且後續亦有規劃裝潢，惟因衡量經濟狀況後決定再為出售系爭不動產，故復委託富馨不動產出售系爭不動

01 產，將委託條件變更為成交價逾3,000萬元部分均為服務
02 費，惟並未另簽訂新委託契約，後成功以3,050萬元售出，
03 伊亦將其中50萬元充作仲介費給付完畢，比較系爭契約之成
04 交價格為3480萬元，成交後須給付成交價之4%（以最低成
05 交價計算，即 $34,800,000 \times 4\% = 139萬2,000元$ ），伊委託富
06 馨不動產之成交價為3050萬元，兩者成交價格相差430萬
07 元，遠高於如果成交，伊須給付原告之139萬2,000元，是當
08 無可能為規避給付139萬2,000元而損失430萬元。伊出售系
09 爭不動產予呂淑杏時，其配偶並未陪同，其僅告知伊配偶為
10 澄清醫院醫師，伊當無法知悉其係王建得之配偶。退步言
11 之，縱認伊確有違約之情事，系爭契約第11條第1項第2、4
12 款約定亦顯失公平，且系爭契約伊並未實際審閱3日，該約
13 定應不構成系爭契約內容等語，資為抗辯，並聲明：如主文
14 所示。

15 三、被告王建得則以：原告與邱怡霖間簽訂之系爭契約期間為10
16 9年9月22日起至同年12月30日止，伊於110年2月4日仍曾向
17 住商不動產（原告係住商不動產之加盟商）帶看之業務詢問
18 「東海儷堡（系爭不動產）屋主是否有賣的意願」，該業務
19 回復「現收回去了，我可以幫你問問看」、「那次談過後，
20 到期，他就說暫時不賣了」，伊並回覆「如果處理好可以再
21 找我我有意願」，益徵伊已表示欲委託該業務就系爭不動產
22 進行磋商，並無原告所指規避給付仲介費用之情事，原告應
23 就伊有何侵害其權利行為負舉證責任等語，資為抗辯，並聲
24 明：如主文所示。

25 四、經查，邱怡霖於109年9月22日與原告簽訂系爭契約，委託原
26 告自109年9月22日起至同年12月30日止，出售系爭不動產，
27 並約定系爭不動產銷售底價為3480萬元，若成交，邱怡霖應
28 給付原告成交價4%之服務費。於同年11月30日、同年12月4
29 日由原告之業務帶王建得看房後，邱怡霖於110年2月8日將
30 系爭不動產出售，並於同月19日移轉登記予呂淑杏，有系爭
31 契約書、系爭不動產土地、建物登記第一類謄本、兩造間LI

NE對話紀錄、系爭不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第19至24、26至48、109、139至144、177至187頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、得心證之理由

原告主張上揭情節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：（一）系爭契約第11條第1項第2、4款之約定是否因違反審閱期間而不構成契約內容？（二）被告未經由原告買賣系爭不動產之行為，是否係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告？茲分述如下：

（一）系爭契約第11條第1項第2、4款之約定不構成契約內容：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，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約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條定有明文。觀其立法及增訂理由為：「為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，爰將本法施行細則第11條修正移列於本法規定。參考最高法院98年度台上字第168號民事判決理由：『……爭專任委託銷售契約書所載消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款，依其情形顯失公平，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效……』，增訂第2項，以保護消費者審閱契約之權利。為確保消費者之契約審閱權，爰於第3項明定企業經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不同，其審閱期間不宜一致，故於第4項規定主管機關得就特定行業公告其審閱期間。」

2.經查，系爭契約之契約審閱欄業已記載「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國109年9月22日經委託人攜回

01 審閱3日（契約審閱期間至少3日，違反前項規定者，該
02 條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契
03 約內容。）」惟系爭契約書末端簽名欄於委託人及經紀
04 人員簽章日期均填載「中華民國109年9月22日」，有系
05 爭契約書附卷可佐（見本院卷第19至22頁），參委託人
06 攜回系爭契約書與簽約日期均係109年9月22日，足認實
07 際上並未有審閱期間，系爭契約書於契約審閱欄填載之
08 「已審閱3日無誤」與事實不符，故系爭契約第11條第1
09 項第2、4款之約定應不構成契約內容，不得拘束邱怡霖
10 。是原告依系爭契約上開條款請求被告邱怡霖給付208
11 萬8,000元，即屬無據。

12 (二)被告未經由原告買賣系爭不動產之行為均非係故意以背於
13 善良風俗之方法加損害於原告：

14 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
15 責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦
16 同；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償
17 責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1
18 項前段、後段、第185條第1項固各有明文。

19 2.經查，王建得分別於109年12月4日及翌日（5日）以LIN
20 E傳訊「太太打電話來請我緩一下，下班後再議！」、
21 「家人另有其他的房屋再（應為在）考慮該案（即買賣
22 系爭不動產之事）先暫緩」；經原告於同月5日將王建
23 得暫時無意願購買系爭不動產情事，並將其與王建得
24 （LINE對話對象為「榮總王醫師」之人）LINE對話紀錄
25 擷取照片傳給邱怡霖，邱怡霖同日回覆「昨天已經有出
26 到3千了嗎？怎麼又反悔」，有原告分別與邱怡霖、王
27 建得LINE對話紀錄擷取照片在卷可稽（見本院卷第24至
28 37、141至144頁），足認係王建得先因家人同時考慮其
29 他房屋而暫緩對於系爭不動產之承購計畫，原告將此情
30 事告知邱怡霖後，觀是時邱怡霖之回覆應仍有出售系爭
31 不動產之意，倘被告係先行商議私下買賣系爭不動產，

於原告告知邱怡霖王建得並無購買意願時，邱怡霖當應順勢而為，對原告表示其意無出售意願當是，而非繼續針對買家之意願詢問。後原告於同月26日以LINE傳訊「你好！最近我們有加強廣告，適逢假日，有2組客人想約看，但都要延到下星期，您key有放在管理室嗎？」，邱怡霖始於同日及同月28日分別回覆以「暫時沒有要賣了喔」、「不好意思！因為有點個人因素房子暫時沒有要賣了，之後有需要會再跟你聯絡的」、「暫時不賣是有家庭個人因素，跟是不是要給別的仲介賣無關，且我也跟你說過很多次，請不要拿往後處理的問題來壓我，如果可以賣我當然趕快賣，純粹是個人家庭因素」等訊息予原告，有原告與邱怡霖LINE對話紀錄擷取照片存卷足參（見本院卷第39至41頁），參此時與王建得表示暫緩承購計畫後業已時隔20日以上，且係原告先行傳訊詢問邱怡霖關於帶看房之事後，邱怡霖始告知原告因個人家庭因素已無出售意願；再王建得尚於110年2月4日以LINE傳訊原告「東海儷堡屋主（即邱怡霖）是否有賣的意願」、「如果已經處理好可以再找我我有意願」，有原告與王建得LINE對話紀錄擷取照片存卷足參（見本院卷第109頁），邱怡霖與呂淑杏係於110年2月8日買賣系爭不動產，王建得於簽約前4日仍傳訊予原告詢問系爭不動產是否業已出售，若王建得確係故意規避給付服務費之義務，則其既於109年12月4日已告知原告暫緩承購計畫，即無須再與原告聯繫而逕自向邱怡霖買賣系爭不動產即可，益徵被告均非係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告。

3.原告雖主張其於109年12月5日已以LINE傳訊予原告「我這客人是榮總小兒血液腫留（應為瘤）科主任王建得，已經認識很多年了，他太太呂小姐也跟我看屋許多年，這一次已談到價格願意出3000萬，怎又突然反悔，另（應為令）人奇怪，以上跟您報告這客人狀況，讓您知曉

，若有相同友人介紹請您注意一下」（見本院卷第144頁），則邱怡霖經原告為上開告知後應已知悉呂淑杏為王建得之配偶，即使當時尚不知情，出售系爭不動產予呂淑杏時亦會查看呂淑杏身分證而得以知悉王建得為其配偶等語。惟查，原告雖有告知邱怡霖「王建得之配偶為呂小姐」，然其告知時距邱怡霖出售系爭不動產予呂淑杏時已時隔2月以上之久，原告於本院110年8月16日言詞辯論時亦當庭表示邱怡霖、王建得未曾於原告帶王建得看房時見過面（見本院卷第206頁），觀邱怡霖與呂淑杏買賣系爭不動產之契約，契約上並無顯示與被告「王建得」有關之文字，此有上揭契約附卷足參（見本院卷第177至201頁），則邱怡霖確有可能於聽聞買家為呂淑杏時，一時尚無法將其與王建得之配偶「呂小姐」連結而無法得知其為王建得之配偶，況此契約上尚有數位經紀人之簽章，足證邱怡霖與呂淑杏買賣系爭不動產時應尚有經紀人在場協助簽約，邱怡霖未詳細察看呂淑杏身分資料或根本未查看而全權委託經紀人代為處理亦合乎常情。

- 4.原告復主張邱怡霖係為規避因系爭契約約定須給付服務費之義務，而私下與呂淑杏買賣系爭不動產等語，惟觀邱怡霖與富馨不動產委託銷售契約期間係自109年4月6日起；另邱怡霖與原告簽訂之系爭契約係自109年9月22日起至同年12月30日止；至邱怡霖出售系爭不動產予呂淑杏之買賣契約上物件編號填載之「UA0000000」係邱怡霖與富馨不動產委託銷售契約之物件編號（見本院卷第19、167至169、177頁），則邱怡霖抗辯其係於109年4月6日即委託富馨不動產銷售系爭不動產，約定委託期間為3月〔契約所載之109年4月6日起至同年12月31日止係由富馨不動產人員自行填載，此經邱怡霖與該人員確認為3月，此有邱怡霖與該人員LINE對話紀錄附卷可參（見本院卷第175至176頁）〕，並未成功出售後，邱怡

霖始與原告簽訂系爭契約且亦未成功出售，後經富馨不動產人員於110年1月間詢問邱怡霖是否有意願再次委託其出售，邱怡霖始再次委託富馨不動產出售系爭不動產，並將委託條件變更為成交價逾3,000萬元部分均為服務費，未另簽訂新委託契約，成功以3,050萬元售出等語，應為可採，再邱怡霖亦已將系爭不動產成交價其中50萬元充作仲介費給付完畢，有邱怡霖給付共計50萬元予富馨不動產、訴外人宸炘有限公司、爵聖不動產有限公司之發票存卷可查（見本院卷第121頁），其中宸炘有限公司、爵聖不動產有限公司均有參與邱怡霖與呂淑杏買賣系爭不動產之過程，此觀邱怡霖與呂淑杏買賣系爭不動產契約之立契約書人欄即得知悉（見本院卷第187頁），益徵被告均非係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，是原告主張自屬無據。

六、從而，原告依民法第184條第1項後段、第185條規定請求被告應連帶給付原告208萬8,000元，或依系爭契約第11條第1項第2、4款請求被告邱怡霖給付同上金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 13 日
民事第一庭 法 官 曹宗鼎

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 110 年 9 月 13 日

