

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1575號

原告 藥鼎地產股份有限公司十一期藥鴻分公司

法定代理人 林映辰

訴訟代理人 謝明智律師

複代理人 曾偉哲律師

被告 黃秋梅

訴訟代理人 趙若竹律師

許文鐘律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年5月26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：訴外人即原告營業員蔡鴻洲代理原告於民國111年3月27日以傳真方式與被告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），原告受被告委託銷售坐落臺中市○區○○○段000000地號土地及其上同段5157建號建物即門牌號碼臺中市○區○○街00巷0號房屋（下合稱系爭房地），委託期間自111年3月27日起至111年6月30日止，委託價款為新臺幣（下同）1,598萬元，並同時簽訂契約變更附表（下稱系爭契約附表），更改委託價款為1,562萬元。然訴外人即被告之子賴從庚卻突於111年4月6日代理被告以Line向蔡鴻洲表示被告不再委託原告銷售系爭房地，並使原告無法帶客戶進入系爭房地看屋，足見被告係無正當理由對原告終止系爭契約，被告並於111年4月16日將系爭房地出售予第三人，已違反系爭契約第6條約定，應依系爭契約第5條約定給付實際成交價4%之服務報酬即62萬4,800元（計算式：1,562萬元×4%=62萬4,800元）作為違約金。又被告係故意以違反

01 善良風俗之方法終止系爭契約，致原告受有服務報酬62萬4,
02 800元之損害。爰依系爭契約第5條、第6條約定及民法第184
03 條第1項後段規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利於原告
04 之判決等語。並聲明：被告應給付原告62萬4,800元，及自
05 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息；願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭契約為定型化契約，應有消費者保護法（下
08 稱消保法）之適用，蔡鴻洲卻故意將系爭契約以原件縮小5
09 0%之比例傳真予被告，且明知原告並未給予被告3日以上之
10 審閱期間，卻自行在系爭契約首段記載「已審閱」等語，並
11 要求被告於圈選處簽名後回傳，過程僅約30分鐘，顯違反消
12 保法第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，系爭契約第5
13 條、第6條不構成系爭契約之內容。又被告未曾向原告為終
14 止系爭契約之意思表示，縱認被告違反系爭契約第6條約
15 定，原告亦未舉證證明其受有何損害，且違約金數額亦過高
16 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
17 回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第458至459頁）：

19 （一）蔡鴻洲於111年3月27日下午3時12分，將部分填載完成並
20 有將簽章欄位特別圈選之不動產專任委託銷售契約書、標
21 的現況說明書及契約變更附表（下合稱系爭部分填載契約
22 書，見本院卷第69至79頁、第83頁），透過統一超商以縮
23 小50%之比例（即2張A4大小之紙張合併為1張A4大小）傳
24 真予被告；被告復於111年3月27日下午3時46分回傳已在
25 系爭部分填載契約書圈選處簽章之不動產專任委託銷售契
26 約書（即系爭契約）、標的現況說明書及契約變更附表
27 （即系爭契約附表）予蔡鴻洲。

28 （二）兩造於111年3月27日以前項方式簽訂系爭契約，由被告委
29 託原告銷售系爭房地，委託期間自111年3月27日起至111
30 年6月30日止，委託價款為1,598萬元，並同時簽訂系爭契
31 約附表，更改委託價款為1,562萬元。

01 (三) 賴從庚於111年4月6日透過LINE向蔡鴻洲表示：「目前我
02 媽授權給我處理，目前我們討論就是請你下架……請你們
03 下架，跟客戶說我們不賣了，不要帶來現場後，怕你們客
04 戶尷尬」等語。

05 (四) 被告於111年4月16日將系爭房地出售予第三人。

06 (五) 依行政院消費者保護委員會公告，不動產委託銷售定型化
07 契約應有3日以上之審閱期間。

08 四、得心證之理由：

09 (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
10 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規
11 定者，其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1
12 項、第3項前段定有明文。其立法目的，在維護消費者知
13 的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化
14 契約條款之機會。行政院消費者保護委員會公告不動產委
15 託銷售定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間不
16 得少於3日（最高法院110年度台上字第2837號判決意旨參
17 照）。經查：

- 18 1. 蔡鴻洲於111年3月27日下午3時12分，將系爭部分填載契
19 約書透過統一超商以縮小50%之比例傳真予被告，被告復
20 於111年3月27日下午3時46分回傳系爭契約予蔡鴻洲，且
21 系爭契約為定型化契約等節，為兩造所不爭執（見本院卷
22 第479頁）。參以證人蔡鴻洲於本院審理時證稱：因為被
23 告住在花蓮，系爭部分填載契約書上之手寫文字及「已審
24 閱」等語，均係伊事先記載，主要係為了加快銷售速度，
25 且因為被告書讀得不多，這樣比較便利說明等語（見本院
26 卷第262頁），足見蔡鴻洲係為加快銷售速度，始在系爭
27 部分填載契約書事先記載被告已審閱系爭契約，而未實際
28 給予被告3日以上之期間審閱系爭契約，且被告並無拋棄
29 審閱期間權利之意思。又被告於收到系爭部分填載契約書
30 後，僅審閱約34分鐘，即將系爭契約回傳予蔡鴻洲，而系
31 爭部分填載契約書經蔡鴻洲縮小50%後傳真予被告，該縮

01 小50%之字體確已達難以辨識之程度，有系爭契約附卷可
02 參（見本院卷第21至22頁），難認被告有充分了解系爭契
03 約定型化條款之機會，核與消保法第11條之1第1項為維護
04 消費者知的權利之規定相違。是被告抗辯原告違反消保法
05 第11條之1第1項規定，依同條第3項規定，系爭契約第5
06 條、第6條約定不構成系爭契約之內容乙節，應為可採。
07 被告依系爭契約第5條、第6條約定請求被告給付違約金，
08 則不足採。

09 2. 原告雖主張兩造於111年3月27日簽訂系爭契約後，原告直
10 至111年4月29日提起本件訴訟前，均有不斷帶客戶至系爭
11 房地看屋之行為，被告均無反對意見，卻於本件主張原告
12 違反消保法第11條之1審閱期間之規定，有違法律安定性
13 等語。惟兩造於111年3月27日簽訂系爭契約後，賴從庚於
14 111年4月6日即向蔡鴻洲表示：「目前我媽授權給我處
15 理，目前我們討論就是請你下架，也很感謝你們努力，但
16 是真的跟我們想的差很多，我們不想再被打擾，我媽已經
17 被你們煩到心律不整，你再打電話給我媽吵我媽，我真的
18 會對你們提告……請你們下架，跟客戶說我們不賣了，不
19 要帶來現場後，怕你們客戶尷尬」等語（見本院卷第29
20 頁），足見被告於111年4月6日即透過賴從庚對原告表示
21 反對繼續委託原告銷售系爭房地之意見，並表示不希望原
22 告繼續帶客戶至系爭房地看屋，期間僅間隔約10日，兩造
23 已就系爭契約之效力有所爭執，原告復未能舉證其於111
24 年3月27日後有提供正常大小版本之系爭契約予被告，嗣
25 於原告起訴後，被告抗辯原告違反消保法第11條之1第1項
26 規定，難認有何違反法律安定性之情形。是原告上開主
27 張，亦不足採。

28 3. 至證人蔡鴻洲固證稱：伊主要向被告確認系爭契約3個最
29 重要的部分，有無非自然身故、輻射屋，或系爭房地附近
30 有無基地台，仲介服務費4%及買方毀買之效果，沒有特
31 別提到違反專任委託的效果，但有提到若違反專任委託，

要給付原告違約金等語（見本院卷第179頁），縱認可採，然尚無法取代消保法第11條之1關於審閱期間之規定。況蔡鴻洲亦證稱其未特別說明系爭契約第5條、第6條關於違約金收取之約定，僅向被告表示若違反專任委託要收取違約金，難認被告確已充分了解上開約定，亦無從為有利於原告之認定。

（二）次按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項後段亦有明定。查原告因違反消保法第11條之1第1項規定，故系爭契約第5條、第6條約定不構成系爭契約之內容等節，業經本院認定如前，是被告本得隨時終止系爭契約，並將系爭房地出售予第三人，難認有何背於善良風俗之情形。是原告主張被告係故意以背於善良風俗之方法終止系爭契約，並不可採。

五、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第6條約定及民法第184條第1項後段規定，請求被告給付原告62萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
民事第四庭 審判長法官 吳國聖
法官 侯驊殷
法官 董庭誌

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（須附繕本）。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 112 年 6 月 16 日
書記官 江慧貞