

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2972號

原告 品辰不動產開發有限公司

法定代理人 黃麗華

訴訟代理人 陳俊雄

被告 潘仲琳

訴訟代理人 張嘉麟律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年1月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣（下同）30,000元，及自111年11月
10日起至清償日止，按年息5%計算之利息
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔3%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項原告勝訴部分得假執行；但被告如以30,000元
為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造主張：

一、原告主張：

- (一)被告於111年7月23日與原告簽立專任委託銷售契約書，銷售
門牌號碼為臺中市○○區○○路000號6樓之3之房地（下稱
系爭房地），銷售期間自111年7月23日至111年11月1日止
（下稱系爭銷售契約）。原告於隔日取得被告同意後，隨即
在591房仲網刊登廣告銷售，被告卻於同年月27日以LINE訊
息通知原告系爭房地「先不賣了，591下架好了抱歉」，理
由是「房子暫時不賣了」。然原告竟於同年8月6日發現被告
另行委託同業在591房仲網銷售系爭房地，原告雖曾多次與
被告聯繫，並以存證信函通知其停止委託他人銷售系爭房地

01 之行為，被告均置之不理，故原告依系爭銷售契約第11條第
02 1項第1款規定，請求被告應按委託銷售總價14,380,000元之
03 6%，給付原告違約金862,800元（計算式：14,380,000元×6%
04 =862,800元），並同時主張依系爭銷售契約第10條為請
05 求，請擇一為有利之判決。

06 (二)並聲明：被告應給付原告862,800元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣
08 告假執行。

09 二、被告抗辯稱：

10 (一)被告於簽立系爭銷售契約時未完全理解及知悉相關權利義
11 務，原告亦未提供相當審閱期間，契約不生效力。且系爭銷
12 售契約第11條1項規定有違反消費者保護法第12條第2項第
13 2、3款規定，顯有失公平而無效。

14 (二)縱認被告有拋棄審閱期間，然由被告已於111年7月27日向原
15 告仲介人員以LINE訊息提出終止契約之意思表示，如認本件
16 為可歸責被告事由而單方不履行契約，但因被告係先行終止
17 系爭銷售契約後，始再委託第三人代為出售系爭房地，原告
18 至多僅能依據系爭銷售契約第10條作為請求違約金之依據，
19 本件並無事證足徵原告已覓得買家，可見原告並無受有重大
20 損害，從而原告請求862,800元違約金，顯屬過高。

21 (三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
22 免予假執行。

23 貳、兩造不爭執及爭執事項

24 一、不爭執事項：

25 (一)兩造於111年7月23日就被告所有坐落臺中市○○區○○段0
26 地號土地及其上門牌號碼為臺中市○○區○○路000號6樓之
27 3房屋簽立「專任委託銷售契約書」（即系爭銷售契約），
28 委託銷售期間自111年7月23日至111年11月1日止。（見本院
29 卷第15至20、143頁）

30 (二)原告為不動產仲介經紀業者。（見本院卷第111至113頁）

31 (三)被告於系爭銷售契約首頁最上方契約審閱權欄位內，手寫

01 「無須三日審閱期」處有簽名。（見本院卷第15、143頁）
02 (四)系爭銷售契約第10條委託人終止契約之責任規定：「本契約
03 非經雙方同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因
04 可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委
05 託總價百分之二計算之違約金，作為違約賠償」、第11條規
06 定：「違約之處罰一、委託人如有下列情形之一者，視為受
07 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
08 總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：
09 （一）委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租
10 或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。（二）委託人
11 與受託人覓得之買方私下成交。（三）委託人違反第六條第八
12 項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買
13 賣契約書者。（四）受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名
14 單，而委託人於委託期間屆滿後三個月內，逕與該客戶或其
15 配偶、二親等內之親屬成交者。二、受託人違反第七條第
16 三項者，委託人得終止本委託契約。」。（見本院卷第17
17 頁）

18 (四)系爭銷售契約業經被告於111年7月27日單方終止，終止時尚
19 無具體有意願買受系爭房地者。（見本院卷第147、157、17
20 6頁）

21 (五)被告對於原告所提出591房屋交易網路服務收入之兩紙電子
22 發票證明聯，形式上真正不爭執，並對於其中一紙金額為1,
23 216元之發票，與系爭房地有直接關連性，不爭執。（見本
24 院卷第183、187至188頁）

25 二、爭執事項：

26 (一)原告依系爭銷售契約第10條或第11條第1項請求被告給付86
27 2,800元違約金，有無理由？

28 (二)被告以原告違反消費者保護法第11條之1規定，主張系爭銷
29 售契約第11條第1項不構成契約之內容，有無依據？又該條
30 款是否因違反消費者保護法第12條第2項第2、3款規定而無
31 效？

01 (三)如認原告主張有理由，被告另以系爭銷售契約已終止，本件
02 應依系爭銷售契約第10條規定計算違約金，並請求依民法第
03 252條規定酌減數額，有無理由？

04 參、本院判斷：

05 一、系爭銷售契約已成立生效：

06 (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
07 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，
08 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
09 約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
10 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
11 型化契約之審閱期間。消費者保護法第11條之1第1項、第3
12 項及第4項分別定有明文。揆其立法意旨，在於維護消費者
13 知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契
14 約條款之機會，提供消費者訂約前之契約權益保障，且為確
15 保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱
16 期間」之法律效果（參最高法院103年度台上字第2038號判
17 決意旨）。又依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082
18 743號公告，不動產委託銷售定型化契約審閱期間至少為3
19 日。次按，企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合
20 第11條之1規定之事實者，就其事實負舉證責任。消費者保
21 護法第17條之1亦有明文。要言之，定型化契約審閱權之立
22 法目的，既在確保消費者於訂立定型化契約前，有充分了解
23 定型化契約條款之機會，則若綜觀定型化契約簽訂當時之客
24 觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，消費
25 者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契
26 約審閱權，並非法所不許。然倘企業經營者主張於締約前，
27 已透過交付定型化契約書面或口頭解說等方式，賦予消費者
28 合理獲知其內容之機會，或已使消費者確實知悉並了解個別
29 定型化契約條款之內容，固得認已合乎消費者保護法關於審
30 閱期間之要求，惟就此仍應由企業經營者負舉證責任。

31 (二)經查被告於系爭銷售契約首頁最上方契約審閱權欄位內，手

01 寫「無須三日審閱期」處有簽名確認乙情，有系爭銷售合約
02 書可憑（見本院卷15頁）。而本件原告方面確有於簽約之前
03 1日（即111年7月22日）藉由被告鄰居張愛明至被告住處訪
04 談乙節，亦有Line之對話紀錄可憑（見本院卷37至57頁、16
05 9頁），其後於翌日簽訂系爭銷售契約，而以手寫方式註記
06 「無須三日審閱期」，被告親自簽名於後，衡情原告應有告
07 知系爭銷售契約書之內容，被告既簽名無須審閱期，本件應
08 認系爭銷售契約已有效成立。

09 二、原告僅得依系爭銷售契約第10條委託人終止契約之責任規定
10 請求被告給付違約賠償金：

11 系爭銷售契約業經被告於111年7月27日單方終止，終止時尚
12 無具體有意願買受系爭房地者等情，業如前述。原告既未尋
13 得買主且被告亦無私下出售系爭房地，則被告自無違反系爭
14 銷售契約書第11條之情事，原告依系爭銷售契約第11條之規
15 定請求被告給付違約金，顯屬無據。然本件被告確有於111
16 年7月27日單方終止契約之情事，則依系爭銷售契約第10條
17 委託人任意終止契約之責任規定，原告自得請求被告給付違
18 約賠償金。

19 三、原告得請求違約金之數額：

20 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
25 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。約
26 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252
27 條亦有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般
28 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如
29 能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違
30 約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所
31 受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高

（最高法院96年台上字第107號判決意旨參照）。且法院核減違約金，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院90年台上字第857號判決意旨參照）。

(二)系爭銷售契約第10條委託人終止契約之責任規定：「本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價百分之二計算之違約金，作為違約賠償」。本件因被告片面終止契約，依上開約定，原告自得請求被告違約賠償。

(三)又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。本件依系爭銷售契約之約定，原告得請求之金額本為287,600元（ $00000000 \times 2\% = 287600$ 元，原告主張以6%計820,000元計算，顯與契約約定不符），然查原告主張其因推銷系爭房地有支出費用，然依原告所提出之證據，僅有591上架費用1216元（見本院卷183頁），與系爭房地有關，其餘原告所聲稱之有形費用與無形費用，原告並未舉證證明之，且被告亦否認之，自難採憑。再參酌本件被告於111年7月23日與原告簽訂系爭銷售契約後，隨即於同年月27日通知原告表示不賣系爭房地，請原告將廣告下架，相隔僅有4至5日之期間，為期不長，原告就系爭房地尚未有過度勞力付出與花費等情，本院認原告請求820,000元之違約金，尚屬過高，應予酌減為3萬元為適當。原告於此範圍之請求為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效力（見民法第229條第1、2項的規定）；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。

01 但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，
02 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5（
03 民法第233條第1項、第203條規定參照）。本件原告請求被
04 告應給付之金額，並未定有給付之期限，原告請求自起訴狀
05 繕本送達被告之次日起按年息5%計算之利息，並未逾上開規
06 定之範圍，自無不合。

07 五、綜上，本件原告依兩造系爭銷售契約第10條之約定，聲明
08 請求被告給付30,000元，及自111年11月10日（送達回證見
09 本院卷121頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
10 理由，應予准許，超過此部分的請求，即無理由，應予駁
11 回。

12 六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
13 條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；並依被告聲請定相
14 當擔保金額准被告供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，
15 其假執行聲請即失其依據，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，
17 均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
20 民事第二庭 法 官 李悌愷

21 正本係照原本作成。

22 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
23 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
25 書記官 廖春玉