

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3380號

原告 禾豐不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 劉宜靖

被告 林峰盟

訴訟代理人 林伸全律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國111年12月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國110年9月19日與原告公司業務簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託出售其所有坐落台中市○○區○○段000○○000地號土地二筆（下稱系爭土地），委託銷售價格為新台幣（下同）833萬元，委託銷售期間自110年9月21日起至111年9月21日止，並同意以銷售成交總價百分之4之金額給付原告作為服務報酬。被告於委託銷售期間，私自於110年9月將上開土地以9,367,200元整售出，並完成移轉登記，違反系爭契約第7條第1項約定，被告依約應給付服務報酬以現金一次給付受託人即原告，作為懲罰性違約金即333,200元等語。並聲明：被告應給付原告333,200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。

二、被告則以：原告係依公司法成立之營利事業法人，原告提供被告居間仲介系爭房地出售之服務，核屬消保法所謂之企業經營者。兩造簽訂系爭契約，由原告提供被告仲介服務，應

成立消費關係，被告自為消保法所定之消費者至明。被告於110年9月21日與原告簽訂系爭契約及委託銷售契約內容變更合意書，系爭契約實為定型化契約，依內政部92年6月26日公告修正不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日。觀諸系爭契約開頭雖記載「本定型化契約及其附件於中華民國110年9月19日經委託人攜回審閱3日」，然被告係於110年9月21日簽約當日始看到契約，實際並無於110年9月19日攜回審閱，縱然被告確有於110年9月19日將系爭契約攜回審閱，需至110年9月22日，始可認已審閱3日，系爭契約應於110年9月23日簽立，始可認符合審閱期間3日之規定。準此，原告於系爭契約簽立前，並未依法提供被告事先審閱3日，縱有之，原告亦違反消保法第11之1條第1項之規定，依同條第3項本文規定，原告主張系爭契約第7條第1項關於懲罰性違約金之內容，係原告單方所預先擬定之定型化契約條款，應不構成契約之內容，被告並無給付原告服務報酬之義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

(一)原告主張兩造於110年9月19日簽訂系爭土地專任委託銷售契約書，被告委託原告出售其所有系爭土地，委託銷售價格為833萬元，委託銷售期間自110年9月21日起至111年9月21日止，並同意以銷售成交總價百分之4之金額給付原告作為服務報酬，被告於110年9月之委託銷售期間，自行將上開土地以9,367,200元出售，並完成移轉登記等情，業據提出土地專任委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更合意書及實價登錄資料為證，且為被告所不爭執，自堪信為真正。

(二)被告則以前開情詞置辯。按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條款，係指企業經營者為與不特

01 定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條
02 款。此觀諸消費者保護法（下稱消保法）第2條第1款、第2
03 款、第3款、第7款等規定即明。經查，本件兩造簽訂系爭契
04 約，約定由原告為被告仲介銷售系爭土地，倘系爭土地經買
05 方出價達委託銷售價格或買賣成立時，被告應給付原告服務
06 報酬等情，為兩造所不爭執，系爭契約應屬居間契約性質。
07 又系爭契約，依其記載內容及形式，可知係由企業經營者即
08 原告單方所預先擬定之定型化契約，且係屬消費關係，系爭
09 契約之約定，係屬消保法第2條第7款之定型化契約條款，堪
10 予確定。

11 (三)再按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
12 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定
13 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項
14 規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款
15 仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
16 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
17 項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1定有明
18 文，而行政院消費者保護委員會第99次委員會議通過之「不
19 動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，公告不
20 動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日。經查，系
21 爭契約固記載「本定型化契約及附件於中華民國110年9月19
22 日經委託人攜回審閱3日」，並經被告簽名，惟實際上被告
23 並無攜回系爭契約審閱3日，為兩造所不爭執；縱認被告於1
24 10年9月19日攜回審閱，需至110年9月22日始可認已審閱3
25 日，系爭契約應於110年9月23日簽訂，始符合審閱期3日之
26 規定，惟系爭契約於110年9月21日即簽訂，顯然未予被告合
27 理之審閱期間3日，違反消保法第11條之1第1項規定，依同
28 條第3項規定，僅生由原告單方所預先擬定之定型化契約條
29 款，不構成契約之內容。此因定型化契約條款未能列為契約
30 內容之事項，應依兩造間契約性質，即居間之法律規定補充
31 之（參閱最高法院著有98年度台上字第168號判決要旨），

01 惟民法第565條至第575條關於居間之法律關係均無違約金之
02 相關規定，被告既反對將系爭契約第7條關於違約處罰之約
03 定構成契約內容，自應認系爭契約第7條關於違約金之約
04 定，非屬契約內容，原告不得依系爭契約第7條約定，請求
05 被告給付違約金。

06 (四)從而，原告依系爭契約第7條第1項約定，訴請被告給付違約
07 金333,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 週年利率5%計算之利息，自屬無據，應予駁回。

09 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
10 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 吳蕙玫

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
21 書記官 楊思賢