

01 臺灣高等法院臺南分院民事判決

02 114年度上易字第93號

03 上訴人 吳志忠  
04 訴訟代理人 劉鍾錡律師  
05 被上訴人 榮昌不動產股份有限公司  
06 法定代理人 李秀如  
07 訴訟代理人 黃淑惠  
08 嚴之唯  
09 翁正鼎

10 上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國114年2  
11 月20日臺灣臺南地方法院114年度訴字第18號第一審判決提起上  
12 訴，本院於114年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原判決命上訴人給付，及命訴訟費用負擔部分均廢棄。

15 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

16 第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

17 事實及理由

18 一、被上訴人主張：兩造於民國113年10月28日簽立不動產買賣  
19 意願書（下稱系爭意願書）及權益確認書（下稱系爭確認  
20 書），由上訴人委由伊以新臺幣(下同)5,000萬元居間仲  
21 介，欲承購坐落高雄市○○區○○段0000、0000地號農地  
22 （下稱系爭農地），並交付伊斡旋金100,000元。其後113年  
23 11月11日，上訴人同意更改承購價為6,400萬元，因系爭農  
24 地所有人於同日同意出售，斡旋金轉為定金，伊即於同日及  
25 翌日以LINE及電話，通知上訴人簽約，並與上訴人相約於11  
26 3年11月12日18時與賣方簽立不動產買賣契約，上訴人並未  
27 出面，並要求伊再與賣方議價，因上訴人願意購買價格已達  
28 到賣方願出售價格，雙方應已成立買賣契約，惟上訴人仍堅  
29 持不願簽約，依系爭確認書第3條第1項約定，因可歸責於上  
30 訴人事由，致無法簽立買賣契約，上訴人仍應給付伊成交總  
31 價2%即128萬元之服務報酬作為違約金。爰依上開約定請求

01 上訴人給付128萬元違約金，並加計自起訴狀繕本送達翌日  
02 起算之法定遲延利息等語。

03 二、上訴人則以：上訴人於113年10月28日係同時簽署系爭確認  
04 書及意願書，於簽署系爭確認書時，被上訴人並未給予上訴  
05 人審閱期間以供審閱，對上訴人顯失公平，上訴人主張系爭  
06 確認書第3條第1項，及系爭意願書第4條第1項前段、第6條  
07 約定，均不能構成兩造契約內容。況系爭意願書之斡旋有效  
08 期間自113年10月28日至113年11月5日24時止，上訴人願意  
09 承購價格為5,000萬元，係斡旋有效期限過後，因被上訴人  
10 職員黃淑惠於113年11月11日要求提高出價，上訴人不查始  
11 更改承購價為6,400萬元，並非自始出價6,400萬元，則在斡  
12 旋有效期間屆至後僅變更價格，卻未變更斡旋有效期間，延  
13 長期間多久既未約定，自無道理，應認被上訴人媒介未果，  
14 上訴人無庸給付違約金。倘法院認上訴人應支付違約金，上  
15 訴人亦主張該違約金之約定過高，應予酌減等語，資為抗  
16 辯。

17 三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上  
18 訴人1,280,000元，駁回被上訴人遲延利息之請求（被上訴  
19 人對於其敗訴部分未據聲明不服，該部分非本院審理範  
20 圍）；被上訴人就原審判決其敗訴部分提起上訴，上訴聲  
21 明：(一)原判決命上訴人給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被  
22 上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁  
23 回。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)兩造於113年10月28日簽立系爭意願書及系爭確認書，由上  
26 訴人委由被上訴人以5,000萬元，居間仲介承購系爭農地，  
27 並已交付斡旋金10萬元，後來113年11月11日，系爭意願書  
28 更改承購價為6,400萬元，並經上訴人簽名。

29 (二)系爭確認書第3條買方服務費給付及其他約定事項第1項約  
30 定：買方承諾應於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之  
31 2（最高不得超過中央主管機關之規定）之服務報酬予本公

01 司，於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議。  
02 若可歸責於買方之事由致無法簽訂契約者，買方仍應依前開  
03 約定報酬給付予被上訴人公司作為違約金。

04 (三)系爭確認書第3條第1項約定之違約金之性質，為損害賠償總  
05 額預定性的違約金。

#### 06 五、本院之判斷：

07 (一)兩造之居間契約，於113年11月11日時仍為有效：

08 被上訴人雖主張，兩造所簽訂之系爭意願書，已於113年11  
09 月5日到期，被上訴人媒介未果，上訴人無庸給付違約金等  
10 語。惟查，上訴人坦承於113年11月11日已更改系爭農地承  
11 購價款為6,400萬元，為兩造所不爭執，該時間早已逾越113  
12 年11月5日之期限，而被上訴人於113年11月11日與系爭農地  
13 土地所有權人達成願以6,400萬元出售，有被上訴人所提出  
14 系爭意願書右下方所示訴外人王瓊霖之簽名可證（見原審卷  
15 第37頁），其職員黃淑惠於同日18時54分，以LINE語音與上  
16 訴人通話，其後以LINE傳送訊息資料，及於113年11月12日  
17 上午10時11分傳送「吳先生麻煩你帶一個便章還有身分證正  
18 本謝謝」、13時50分傳送「吳先生今天晚上六點在上述名片  
19 的地址簽約記得帶一個便章和身分證正本謝謝」等語，均未  
20 見上訴人表示斡旋期限已屆期之主張，反而於同日17時10分  
21 回以『趕「快」（應係贊字）不回去，改期』（原審卷第63  
22 頁），足認被上訴人雖於委託期限後始告知上訴人已成交之  
23 訊息，上訴人顯有接受並延續系爭意願書及系爭確認書之約  
24 定之意，則系爭意願書雖未變更斡旋之有效期間，但於合理  
25 期限內自仍為有效，並為上訴人所接受。此亦可從上訴人於  
26 原審114年2月11日言詞辯論時所表示：我後來跟原告（即被  
27 上訴人）說幫我跟地主爭取，後來我說6,400萬我買，但是  
28 原告要幫我爭取，不然我仲介費不付等語（見原審卷第72  
29 頁）可知，上訴人僅係爭執買賣條件及仲介費付款之細節而  
30 已。

31 (二)系爭確認書第3條第1項，及系爭意願書第4條第1項前段、第

01 6條約定，均不能構成兩造契約內容：

- 02 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  
03 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，  
04 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  
05 約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2項分別定有明  
06 文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定  
07 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。而企業經  
08 營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約  
09 審閱權之條款，如有與審閱事實不符或顯失公平者，仍應由  
10 企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間。倘  
11 企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生  
12 由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契  
13 約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定  
14 型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之  
15 性質，依相關法律規定補充之（最高法院98年度台上字第16  
16 78號、98年度台上字第168號判決意旨參照）。又所謂「審  
17 閱期間」主要在提供消費者訂約前之契約權益保障，與「猶  
18 豫期間」目的在提供消費者訂約後之契約權益保障，二者各  
19 有其規範目的、功能及法效，得以互補，然彼此間並無替代  
20 性，自不能以消費者未於「猶豫期間」內行使解除權或撤銷  
21 權（民法第114條規定），即排除消保法第11條之1第1項、  
22 第2項規定之適用（最高法院103年度台上字第2038號判決意  
23 旨參照）。即審閱期間規定之目的應係賦予消費者於契約簽  
24 立前審閱契約之機會，如契約簽立後始審閱契約，再終止契  
25 約即可能對消費者產生不利之法律效果（如系爭意願書第3  
26 條第1項即約定可歸責於上訴人之事由致無法簽訂契約者，  
27 應給付百分之2服務報酬為違約金予被上訴人）。
- 28 2.查兩造於113年10月28日簽立系爭意願書及系爭確認書，被  
29 上訴人並未給予上訴人攜回進行審閱等情，為兩造所不爭  
30 執。而依系爭意願書之第1條定型化契約審閱期間已約定：  
31 依據內政部公告：本契約審閱期間為三日以上，違反前開規

01 定者，該條款不構成契約內容，但委託人得主張該條款仍構  
02 成契約內容等語，足證此節亦為被上訴人所知悉，則上訴人  
03 已抗辯系爭確認書第3條第1項之違約金條款，及系爭意願書  
04 第4條第1項前段之斡旋有效期間、第6條約定違約處罰，均  
05 不能構成兩造契約內容，揆諸前揭說明，上開條款自不構成  
06 兩造間契約之內容，從而，上訴人依據系爭意願書第3條第1  
07 項約定，請求上訴人給付違約金，自屬無據。

08 3.被上訴人雖辯稱：於113年10月28日當日有詳細說明系爭意  
09 願書及確認書予上訴人，且讓上訴人攜回紅色留底部分，迄  
10 至113年11月11日成交當日，已滿15天，上訴人也沒有表示  
11 意見，認系爭意願書及確認書仍為有效等語。惟查，上訴人  
12 已爭執未讓其事先攜回審閱，甚至爭執當日被上訴人亦未交  
13 付不動產說明書予上訴人閱覽，參以依照上述系爭確認書第  
14 1條定型化契約審閱期間之其他欄位，呈現空白，亦未有上  
15 訴人放棄審閱期間之類似記載，旋即於當天由上訴人簽訂系  
16 爭意願書及確認書，難謂已給予上訴人合理之審閱期間。自  
17 不能以上訴人簽約後未表示異議，遽予推論上訴人已放棄其  
18 審閱契約之權利，亦難據此推論上訴人簽約時已明確了解契  
19 約之內容而簽訂契約，而無保護之必要，被上訴人顯將審閱  
20 期間與猶豫期間加以混淆，其抗辯自不可採信。

21 4.本院已認定被上訴人之請求為不可採，就本件違約金約定是  
22 否過高及酌減，即無庸再加以審酌，併予敘明。

23 六、綜上所述，被上訴人依系爭確認書第3條第1項之法律關係，  
24 請求上訴人給付違約金128萬元，為無理由，不應准許。原  
25 審判命上訴人給付，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，  
26 求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二  
27 項所示。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，併此敘明。

31 八、結論：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78

01 條，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

03 民事第二庭 審判長法官 吳上康

04 法官 余玟慧

05 法官 黃建都

06 上為正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

09 書記官 凌昇裕