

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1178號

原告 大溪不動產經紀有限公司

法定代理人 簡嘉禾

訴訟代理人 黃柏宇

被告 蔡振翰

訴訟代理人 錢裕國律師

吳約貝律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國111年10月13日辯論終結，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、原告主張略以：被告於民國110年9月7日委託原告就被告所有之「桃園市○○區○○路000巷000弄00號」房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）進行銷售，並簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託銷售期間自110年9月7日起至111年3月31日止，然被告卻於110.12.30自行出售系爭房地予他人。依系爭契約第14條第1項約定「…委託人同意停止自行銷售或委託其他仲介公司出售、出租，如因故違反，委託人同意依誠信原則按委託銷售價格4%計算，以現金一次給付受託人做為懲罰性違約金。」，是被告應依系爭契約前開約定，給付原告委託銷售價格4%之懲罰性違約金，即672,000元等語，並聲明：(一)被告應給付原告672,000元，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，(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：被告實為智能不足之身心障礙患者，被告之母即訴外人陳靖瑜前因愛子心切乃購買系爭房地並借名登

01 記於被告名下。詎原告竟趁被告智力不足且陳靖瑜未陪同在
02 旁之際，誑騙被告簽立系爭契約，並未給與任何審閱期，亦
03 未向被告說明系爭契約之條款內容，而於110.9.7當日即要
04 求被告簽立系爭契約，因而被告自始至終並不知悉系爭契約
05 之條款內容，則依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1
06 第1、3、4項規定，系爭契約第14條第1項條款不得構成契約
07 內容，原告不得據該條款向被告請求給付懲罰性違約金。又
08 被告嗣於110.11.22在母親陳靖瑜陪同下，將系爭房地出售
09 予訴外人孔祥中，並給付服務報酬費60萬元予仲介王建翔，
10 足見被告並非貪圖節省仲介費而將系爭房地另售他人。是本
11 件原告之訴為無理由，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判
12 決願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、經查，原告主張其與被告於110年9月7日簽訂系爭契約，被
14 告專任委託原告仲介銷售系爭房地，委託銷售期間自110年9
15 月7日起至111年3月31日止，而系爭房地嗣於110年12月30日
16 業經被告辦理所有權移轉登記予他人等情，業據原告提出系
17 爭契約、系爭房地移轉登記證明等為憑（本院卷第5-8、9-1
18 0頁），並為被告所不爭執，足信為真實。

19 四、本院得心證之理由：

20 原告另主張：被告擅自將系爭房地出售予他人，以違反系爭
21 契約，依系爭契約第14條第1項約定，被告應給付原告委託
22 銷售價格4%之懲罰性違約金即672,000元等情，業據被告否
23 認，並以前詞置辯。茲就本院得心證之理由，說明如下：

24 (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
25 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，
26 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
27 約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
28 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
29 型化契約之審閱期間。消保法第11條之1第1項、第3項及第4
30 項分別定有明文。揆其立法意旨，在於維護消費者知的權
31 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，提供消費者訂約前之契約權益保障，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果（參最高法院103年度台上字第2038號判決意旨）。又依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公告，不動產委託銷售定型化契約審閱期間至少為3日。次按，企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合第11條之1規定之事實者，就其事實負舉證責任。消保法第17條之1亦有明文。要言之，定型化契約審閱權之立法目的，既在確保消費者於訂立定型化契約前，有充分了解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觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，消費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，並非法所不許。然倘企業經營者主張於締約前，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閱期間之要求，惟就此仍應由企業經營者負舉證責任。

(二)查原告係以提供不動產仲介銷售服務為營業之企業經營者，系爭契約係原告為與多數消費者訂定同類契約之用，所單方預先擬定之契約條款而訂立，應屬定型化契約，依前揭說明，原告於締約前應給予被告合理審閱期間。原告主張被告已充分審閱系爭契約，業據被告否認，自應由原告就有提供3日以上審閱期或獲知系爭契約內容之事實，負舉證責任。

(三)承前，兩造均不爭執系爭契約之簽訂日期為110年9月7日，而觀諸系爭契約首頁最上方第1條「契約審閱期間」，載明「本定型化契約之審閱期為3日（不得少於三日），違反前項規定者，該條款不構成契約內容。…。審閱起始日為：『民國110年9月7日11時』。委託人簽章確認『蔡振翰』」（本院卷第5頁），據上可知，原告交付系爭契約供被告審閱之日期，即為兩造簽立系爭契約之當日，顯然已違反消保法第11條之1第1項所規定應給與消費者審閱期間之規定。

01 (四)對此，原告固略稱：一般坊間仲介的審閱期，都會跟簽約是
02 在同一天，沒有真正的審閱，但審閱起始時間會往前推。原
03 告公司的審閱期間3日，都是以手寫及告知的方式，本件當
04 初有告知被告於3日內隨時可以撤銷委任，不會有任何違約
05 的問題，但是3日後起效就必須到履約完成等語（見本院卷1
06 22頁111.10.13筆錄），惟按，審閱期間之規定既旨在提供
07 消費者締約前之權益保障，以避免其未能或未及仔細閱讀契
08 約條款，於不了解其所得主張權利及應負義務之情形下即訂
09 立契約，此一規範目的，實難藉由賦予消費者於訂約後異議
10 權之方式達成，更非要求消費者於締約後尚必須積極表示異
11 議始能主張審閱權，是尚不得僅憑消費者之單純沉默，即推
12 論其已同意定型化契約條款構成契約之內容，或認其嗣後主
13 張審閱權有違誠信原則，否則消保法關於定型化契約條款之
14 相關規定不啻形同虛設。是原告前揭主張，已難憑採。

15 (五)從而，原告於系爭契約締結前未給予被告審閱期間，復未能
16 舉證被告已確實了解系爭契約懲罰性違約金條款內容之事
17 實，則被告抗辯前開條款不構成契約之內容，核屬有據。

18 五、綜上，原告依系爭契約第14條第1項，請求被告給付懲罰性
19 違約金672,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。
20 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
21 回。

22 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認
23 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

24 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
26 民事第二庭 法 官 周玉羣

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
31 書記官 蕭尹吟