

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第612號

原告 永悅不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉淑敏

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 曾雍博律師

被告 劉夢薇

上列當事人間請求給付服務報酬及違約金事件，本院於民國113年5月31日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：兩造前於民國112年6月19日簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由被告專任委託原告銷售被告所有門牌號碼桃園市○○區○○○街00巷00號建物、坐落基地及附屬停車位（下稱系爭房地），委託期間自112年6月19日至113年6月20日，委託銷售總價為新臺幣（下同）4500萬元。詎被告竟自行於專任委託期間之000年00月0日出售系爭房地予他人，顯違反系爭契約之約定，原告自得依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給付委託銷售總價格2%之服務報酬及4%之違約金，合計共270萬元。並聲明：1.被告應給付原告270萬元，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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：被告原係與訴外人劉珈妤簽訂專任委託銷售契約，惟銷售狀況不佳，被告遂解除專任委託並開放予所有仲介銷售，經劉珈妤介紹原告之業務人員即訴外人李志賢仲介，然李志賢並未給與被告契約審閱期，亦未向被告說明系爭契約之條款內容，即要求被告簽立系爭契約，則依消費者

01 保護法（下稱消保法）之規定，該等條約應不構成契約內容
02 等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受
03 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、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
05 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，
06 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
07 約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
08 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
09 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
10 項分別定有明文。揆其立法意旨，在於維護消費者知的權
11 利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款
12 之機會，提供消費者訂約前之契約權益保障，且為確保消費
13 者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」
14 之法律效果（參最高法院103年度台上字第2038號判決意
15 旨）。又依內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082743
16 號公告，不動產委託銷售定型化契約審閱期間至少為3日。
17 次按，企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合第11
18 條之1規定之事實者，就其事實負舉證責任。消保法第17條
19 之1亦有明文。要言之，定型化契約審閱權之立法目的，既
20 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
21 條款之機會，則若綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足
22 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
23 時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，
24 並非法所不許。然倘企業經營者主張於締約前，已透過交付
25 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
26 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
27 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
28 求，惟就此仍應由企業經營者負舉證責任。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告主張：兩造於112年6月19日簽訂系爭契約，委託原告仲
31 介銷售系爭房地，委託銷售期間自112年6月19日至113年6月

01 20日止，嗣系爭房地於112年11月6日經被告辦理所有權移轉
02 登記予他人等情，業據提出系爭契約、建物登記第二類謄本
03 附卷可稽（本院卷第9、15-17頁），並為被告所不爭執，足
04 信為真實。

05 (二)原告復主張：被告擅自將系爭房地出售予他人，違反兩造簽
06 訂之專任委託契約，依系爭契約約定，被告應給付服務費及
07 違約金等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。查：

08 1. 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
09 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
10 先擬定之契約條款而訂立，應屬定型化契約，依上揭說明，
11 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
12 分審閱系爭契約，業據被告否認，依前開說明，自應由原告
13 就其有提供被告3日以上審閱期、或被告確已獲知系爭契約
14 內容之事實，負舉證責任。

15 2. 觀諸系爭契約首頁最上方「契約審閱期間」方框處，載有
16 「本定型化契約及其附件之審閱期間__日。…。」等文字，
17 惟未填載審閱期間，原告復未否認其於交付系爭契約之日，
18 即為兩造簽立系爭契約當日，是足認已違反消保法第11條之
19 1第1項所規定應給予消費者審閱期間之規定。原告固稱審閱
20 期間可以拋棄等語，然未提出相關事證證明被告已詳知契約
21 內容後明確表示拋棄審閱權之情，尚難逕以被告於空白審閱
22 期條款後方簽名，即認被告業已同意拋棄審閱期間。

23 3. 又原告雖稱：被告於簽約後亦持有系爭契約，本有相當時間
24 可以再次審閱契約內容，如有不認同之處，亦可及時向原告
25 反應，惟被告均未提及等語。惟按，審閱期間之規定既旨在
26 提供消費者締約前之權益保障，以避免其未能或未及仔細閱
27 讀契約條款，於不了解其所得主張權利及應負義務之情形下
28 即訂立契約，此一規範目的，實難藉由賦予消費者於訂約後
29 異議權之方式達成，更非要求消費者於締約後尚必須積極表
30 示異議始能主張審閱權，是尚不得僅憑消費者之單純沉默，
31 即推論其已同意定型化契約條款構成契約之內容，或認其嗣

01 後主張審閱權有違誠信原則，否則消保法關於定型化契約條
02 款之相關規定不啻形同虛設。是原告之前揭主張，亦不足憑
03 採。

04 4. 且參酌被告略述：其原先係將系爭房地委託訴外人（房仲）
05 劉珈妤出售，過了1年半都沒下文，之後經劉珈妤介紹原告
06 公司之業務李志賢幫忙銷售，被告才與原告簽立系爭契約，
07 但簽約後李志賢中間只有一次打電話給被告說要拿鑰匙，後
08 來還是劉珈妤來拿的，其餘時間李志賢完全未與被告聯絡，
09 被告根本不記得李志賢的LINE，所以後來被告自行找到買主
10 要賣房子時，被告還是聯絡劉珈妤，被告是在112.11.4聯絡
11 劉珈妤說要賣房子，而劉珈妤接到我的訊息後，就表示「我
12 與李先生聯繫一下」，對我而言，我認為他們已經完成聯
13 繫，我沒有出於惡意要隱瞞等情（參本院卷第54、60頁筆
14 錄），核與其提出之LINE對話紀錄內容相符（本院卷第77、
15 81-85頁），而觀被告提出之前揭對話紀錄中，可見到被告
16 於112.6.17還傳訊予劉珈妤表示「請問可以幫我開放給每個
17 業務都可以賣嗎？我真的很想很快脫手這個房子」，之後同
18 日被告與劉珈妤通話3分4秒（以上參見本院卷第77頁），其
19 後被告旋即於112.6.19與原告簽立系爭契約。則綜合上開事
20 證，足認被告在簽約前確實已表明其欲開放給每個業務委賣
21 之意，事後自行找到買主出售前，也事先主動告知其認知
22 上與原告業務係一體之房仲劉珈妤，故本院認為被告辯以：
23 其主觀上對於系爭契約之違約罰則條款，確實未有認知一
24 節，確屬可信。

25 5. 從而，原告於系爭契約締結前未給予被告審閱期間，復未能
26 舉證被告已確實了解系爭契約違約罰則條款內容之事實，則
27 被告抗辯前開條款不構成契約之內容，核屬有據。

28 五、綜上，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給付270
29 萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
30 駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

31 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

均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

民事第二庭 法 官 周玉羣

以上正本係照原本作成

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。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 113 年 7 月 19 日

書記官 蕭尹吟