臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第1513號

原　　告　帷辰股份有限公司
法定代理人　劉思榆
訴訟代理人　張珉瑄律師
被　　告　洪愉嫻
訴訟代理人　詹易展

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國109 年7 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回

二、訴訟費用新臺幣（下同）3,530元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張

（一）被告於民國108 年4 月19日委託原告將其所有、坐落於桃園市○○區○○○街○○號12樓之房屋及其基地（下稱系爭不動產）進行銷售，兩造並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約）及委託銷售契約內容變更同意書，將委託銷售價格調整為548 萬元。原告於接受被告委託後，覓得訴外人張朝竣願以548 萬元購買系爭不動產，訴外人張朝竣並於108 年7 月28日簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書。然原告之受僱人彭紹文將上開事項告知被告後，被告卻拒絕與訴外人張朝竣簽訂買賣契約。原告乃於108 年8 月17日邀同被告與訴外人張朝竣進行協商，然被告表示要訴外人張朝竣加價30萬元，並要求原告減收報酬，始願意簽約，為訴外人張朝竣所拒絕，致被告與訴外人張朝竣無法簽訂買賣契約。

（二）然依系爭銷售契約第6 條第5 項約定，如買方出價已達被告設定之底價，而被告拒絕與買方簽約時，原告仍得請求成交價4 %之服務報酬即219,200 元。且系爭銷售契約第7 條第2 項亦約定，如有上述情形，被告應支付原告系爭銷售契約約定銷售總價6 %計算之違約金即328,800 元。

爰依系爭銷售契約第6條第1、5項及第7條第2項約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告328,800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、被告答辯

（一）系爭銷售契約未事先提供審閱期予被告，無論原告是否於簽約後與被告討論系爭銷售契約之內容，仍違反消費者保護法第11條之1及不動產委託銷售定型化契約應記載事項及不得記載事項，是系爭銷售契約第6條第1、5項及第7條第2項應屬無效，均不構成契約內容，是原告不得向被告請求服務報酬及違約金。

（二）又訴外人張朝竣已撤回斡旋，是買賣契約尚未成立，原告不得請求服務報酬及違約金。且原告於銷售系爭房屋時，未據實向被告報告銷售情形，且向訴外人張朝竣洩漏被告之底價，致訴外人張朝竣提出之價格與底價相同，原告所為已違反居間契約而為對訴外人張朝竣有利之行為，亦違反誠信原則，不得向被告請求服務報酬及違約金。

（三）又縱認原告得請求服務報酬及違約金，然原告付出之勞力成本與所得報酬、違約金顯不相當，應酌減至零。且系爭銷售契約之違約金屬損害賠償總額預定之違約金，原告應不得再請求利息等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）按消費者保護法第2條第7款規定「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。」同法第11條之1規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規定者，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約之內容

。」前者規定係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會；後者則係明定企業經營者明示告知定型化契約條款內容之義務（最高法院106年度台上字第2097號判決意旨參照）。又按不動產委託銷售定型化契約條款應記載事項第1條規定：「本定型化契約及其附件之審閱期間（不得少於3日）；違反前項規定者，該條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」

（二）查系爭銷售契約之審閱期間欄均為空白，有系爭銷售契約在卷可參（見本院卷第48頁），足認原告與被告簽訂系爭銷售契約書前，未提供系爭銷售契約予被告攜回審閱，更遑論有給予3日以上之審閱期間，已違反上揭規定。是系爭銷售契約第6條第1、5項及第7條第2項關於服務報酬及違約金之定型化契約條款即屬無效，原告不得依上開規定請求服務報酬及違約金。

（三）原告雖主張原告於兩造簽訂系爭銷售契約前，已詳細告知被告契約內容後，被告始同意簽立等語。然原告並未提出任何證據以實其說。且依被告提出被告與原告受僱人之對話紀錄，於簽立系爭銷售契約前，原告均未曾向被告逐一說明系爭銷售契約之內容（見本院卷第103至109頁），自難認原告已充分使被告於「簽約前」了解系爭銷售契約之約定內容。

（四）原告另稱被告於「簽約後」已完整審閱系爭委託契約書內容，契約審閱期不足之瑕疵業已補正等語，並提出被告詢問原告系爭銷售契約內容之對話紀錄為證。然消費者保護法有關合理審閱期間規定之立法意旨，係為避免消費者在匆忙急迫無心理準備之狀況下，未能詳細檢視契約內容及相關權利義務即冒然簽立契約，而受定型化契約條款之拘束。若原告所稱之瑕疵得以事後補正，使消費者仍受定型化契約條款拘束，則消費者保護法第11條之1第1項有關契約合理審閱期間之規定，將形同具文。況依原告提出之

對話紀錄，可見被告向原告詢問「彭先生請問如果我停車位出租不會違反第七條第二項的規定吧？」（見本院卷第34頁），亦足證原告於簽定系爭銷售契約時，並未清楚告知系爭銷售契約之條款，被告始需嗣後向原告確認系爭銷售契約之條款內容，是原告此部分主張，亦難採信。

（五）又企業經營者除具不動產銷售之專業能力，其資力與對法令之嫻熟程度亦遠較一般消費者豐沛，自更應遵守法令之限制。然房屋委託銷售實務上，為求消費者盡速簽約而獲取報酬，迭有「合意放棄審閱期」或「倒填審閱期」等違反消費者保護法規定之情形，已非本院所樂見。實務上就此行為之效力，尚且有不同見解存在，或可認為消費者之意思自主可凌駕於保護消費者之法規上。惟本件原告竟連上述「合意放棄審閱期」或「倒填審閱期」之行為，均捨而不為，徒留審閱期間為空白，益徵原告未正視消費者保護法之規定，原告自應為其不遵守消費者保護法令之行為，承擔敗訴之風險，併此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭銷售契約第6條第1、5項及第7條第2項約定請求被告給付原告328,800元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

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　　109　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　巫嘉芸