

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第3743號

原告 群義房屋惠文圓滿加盟店(田僑仔不動產有限公司)

法定代理人 陳嘉祥

訴訟代理人 莫兆芝

被告 葉貞

訴訟代理人 李瑞仁律師

複代理人 董怡辰律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國109年12月17日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告委託原告銷售門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷00弄00號房屋及其基地（下稱系爭不動產），兩造簽訂不動產一般委託銷售契約書，委託期間自民國108年4月8日起至108年12月31日止，委託期間原告請負責同仁即業務向被告進行不動產標的銷售回報，兩造於一般委託期間內即108年12月9日改為簽訂專任不動產委託銷售契約書（下稱系爭專任委託契約），委託期間自民國108年12月9日起至109年1月30日止，系爭不動產委託銷售價額由1,300萬元變更為1,150萬元，原告業務莫兆芝因與被告熟識，當場明確告知被告於專任委託期間不得由其他同業人員進行銷售等契約內容，且系爭專任委託契約亦註明「已充分審閱」等語，經被告確認無誤後簽署，綜觀兩造簽訂系爭契約時之客觀情狀，足認被告應已有充分瞭解系爭專任委託契約內容之機會及能力，且被告於簽訂系爭專任委託契約後，均未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有何不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，足見被告並無不知悉系爭專任委託

01 契約相關權利義務之情事，惟被告於108年12月11日使用通
02 訊軟體LINE語音告知業務系爭不動產已由其他同業即永慶不
03 動產十期新光加盟店業務人員以新臺幣（下同）1,150萬元
04 出售訊息，內容中被告清楚知道專任委託之意涵，卻仍違反
05 合約，縱認系爭不動產未於108年12月11日由永慶十期新光
06 店出售，被告亦已自承於108年12月11日與永慶房屋仲介人
07 員簽訂一般委託銷售契約書，是被告於委託期間內將系爭不
08 動產另行委託第三人仲介，視為原告已完成仲介之義務，被
09 告仍應支付約定服務報酬總額予原告，爰依專任委託銷售契
10 約書第11條第1節第(一)項約定，請求被告給付以銷售總價4%
11 服務報酬即46萬元作為違約金等語。並聲明：被告應給付原
12 告46萬元。

13 二、被告則以：

14 (一)原告業務莫兆芝於108年12月9日佯稱會努力於農曆年假結束
15 前幫被告仲介出售系爭不動產，遊說被告簽署系爭專任委託
16 契約，當時被告要求給予三天以上契約審閱期，但原告業務
17 以兩人多年交情、不會欺騙被告等語，要求被告在未詳閱系
18 爭契約全部條文下，倉促簽訂系爭專任委託契約，被告並不
19 知悉該定型化契約書之全部內容，嗣108年12月11日另有永
20 慶房屋之仲介人員向被告表示有客戶想買系爭不動產，要求
21 被告與永慶房屋簽訂一般委託銷售契約書，被告不忍拒絕其
22 誠意及努力而勉強簽訂一般委託銷售契約書，並告知原告業
23 務莫兆芝，不料原告以已有專任委託契約書為由，要求被告
24 不得將系爭不動產另售他人，被告只好婉拒永慶房屋之仲介
25 行為，並發函終止兩造間專任委託契約書，系爭不動產迄今
26 仍為被告所有，被告並無任何具體違約行為。

27 (二)本件原告為企業經營者，被告為消費者，依系爭專任委託契
28 約全文，扣除原告填寫之銷售標的、銷售期間等基本資料外
29 ，係原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬
30 定之契約條款，並做為契約內容之全部而訂立之契約，係為
31 定型化契約，原告未曾給予被告至少三日之契約審閱期間，

01 為原告所不爭執，因被告信任莫兆芝，同意另訂新約即系爭
02 專任委託契約，但當時僅告知被告簽名地方，要求被告簽名
03 ，未曾向被告詳細解釋專簽的意義與系爭專任委託契約之重
04 要權利義務條款，被告否認已充分審閱系爭專任委託契約，
05 亦否認對契約內容所載之權利義務清楚明白，消費者保護法
06 第11條之1第1項、第3項前段規定，乃強制規定，自不容原
07 告單方以「於專任委託銷售契約書上註明已充分審閱之方式
08 」剝奪被告之審閱期間，系爭專任委託契約第11條應不構成
09 契約內容，否認系爭專任委託契約第11條之效力，被告自無
10 依約給付之義務。縱認系爭專任委託契約第11條構成契約之
11 內容，因本件系爭不動產係於109年2月6日始出售，於系爭
12 專任委託契約委託銷售期間並無任何成交紀錄，被告自無依
13 約給付違約金之義務，再縱認被告負有給付違約金之意物，
14 請依職權衡量被告除於591房屋交易網上刊登資訊外，尚無
15 提供其他服務，違約金之金額較原告所任勞務之價值，顯屬
16 過鉅，請求依民法第252條規定酌減違約金等語。並聲明：
17 原告之訴駁回。

18 三、法院之判斷：

19 (一)原告主張被告委託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自
20 108年4月8日起至108年12月31日止，並簽訂不動產一般委託
21 銷售契約書，在委託銷售期間內之108年12月9日改為簽訂系
22 爭專任委託契約書，委託銷售期間自108年12月9日起至109
23 年1月30日止，委託銷售價額由被告實拿1,300萬元更改為
24 1,150萬元，被告嗣於108年12月10日與訴外人永慶不動產十
25 期新光加盟店即家揚不動產經紀有限公司（下稱家揚公司）
26 就系爭不動產簽訂一般委託銷售契約書，並於109年2月6日
27 由家揚公司代理被告以1,150萬元簽約出售等情，業據提出
28 不動產一般委託銷售契約書及不動產專任委託銷售契約書為
29 證，並經本院依職權向合泰建築經理股份有限公司調取不動產
30 買賣契約書影本，及向永慶不動產十期新光加盟店調取一般
31 委託銷售契約書影本為證，且為兩造所不爭執，應堪採信。

- 01 (二)依兩造所訂系爭專任委託契約第11條第1項第1款約定違約之
02 處罰「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介
03 之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次
04 付予受託人。(一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標
05 的物出售或另行委託第三人仲介者。」本件被告於系爭專任
06 委託契約之委託銷售期間內與訴外人家揚公司訂立一般委託
07 銷售契約書，委託家揚公司居間仲介銷售系爭不動產之事實
08 ，為被告所不爭執，依上揭違約處罰之約定，原告主張被告
09 委託其他仲介出售，已屬違約，可視為原告已完成仲介之義
10 務，被告應支付服務報酬總額作為違約金，即無不合。
- 11 (三)被告雖主張原告並未依消費者保護法第11條之1第1項規定給
12 予被告審閱期間，故依消費者保護法第11條之1第3項規定，
13 系爭專任委託契約第11條約定不構成契約之內容，被告自無
14 給付之義務等語，然為原告所否認。經查：
- 15 (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
16 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，
17 該條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、
18 第2項定有明文。又內政部依消費者保護法第11條之1第3項
19 之法律授權，雖訂定不動產委託銷售定型化契約之審閱期間
20 不得少於三日，惟該審閱期間條款之目的在於給予消費者充
21 分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消
22 費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，
23 以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及
24 應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，是只須
25 消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可
26 認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用
27 上開規定而主張契約無效。且消費者於簽約審閱契約條款內
28 容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者
29 事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，
30 於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考
31 量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之

01 限制，基於私法自治及契約自由原則，尚無不可。

02 (2) 本件被告於108年12月9日簽訂系爭專任委託契約前，早於
03 108年4月8日，即將系爭不動產委由原告銷售，並簽訂一般
04 委託契約等情，業如前述，一般委託契約及系爭專任委託契
05 約上均有定型化記載：「依內政部公告，您有三天以上的契
06 約審閱期，簽訂本契約書前，您可要求攜回本契約影本審閱
07 。本定型化契約及其附件之審閱期限__（不得少於三日）」
08 ，但系爭專任委託契約於上開空白處，業經手寫填載「已充
09 分審閱」，被告並於委託人簽名欄上簽名，明顯與先前所訂
10 一般委託契約未於空白處填載之情形不同，應認被告已充分
11 明瞭系爭專任委託契約內容，始於該處簽名確認。

12 (3) 被告復於108年12月11日用通訊軟體LINE語音向原告業務人
13 員莫兆芝陳稱「有一個北屯仲介九點鐘打電話給我說有一個
14 客戶要買他說要出價，…」、「結果昨天呢直接把合約簽了
15 」、「我有跟他們說到我有跟你有專簽，前天晚上嘛」、「
16 我說我對你很不好意思因為我剛跟你簽專簽，你又幫我大力
17 推廣」等語，有LINE語音錄音檔及譯文在卷足憑（見本院卷
18 第25頁），亦為被告所不爭執，被告雖舉證人劉禹緯到庭證
19 稱：「我也認識莫小姐，（簽約時）在被告家中，當時被告
20 在家中煮菜，莫小姐有拿仲介合約書給被告簽，然後就吃飯
21 」、「我記得當時吃飯，莫小姐有請被告簽名，被告就簽了
22 ，就直接吃飯，沒有講到其他的」等語，惟倘若證人所述為
23 可採，原告業務人員莫兆芝於108年12月9日簽約時既未向被
24 告說明契約內容，僅係拿出契約給被告簽名，何以被告於
25 108年12月11日上開對話中自陳已與莫兆芝簽立專任委託契
26 約，並對自己另與其他仲介簽約乙事感到歉意，可認原告業
27 務人員莫兆芝就系爭專任委託契約內容確實有向被告說明，
28 是以證人劉禹緯僅於兩造簽立契約時在場，但並非自始參與
29 兩造簽約之討論，自難據此證述作為有利被告抗辯之認定。
30 (4) 原告於簽約前並未給予被告3天以上審閱期間，為兩造所不
31 爭執，然被告於簽立一般銷售契約時即應知悉得有3日以上

之契約審閱權，並於系爭專任銷售契約簽立時，同意加註已「已充分審閱」等字，其基於自主意識而同意放棄契約之3日審閱權利，事後否認已充分審閱系爭專任委託契約，執消費者保護法第11條之1審閱期間之規定，辯稱系爭專任委託契約第11條應不構成契約內容云云，洵無可取。

(四) 被告另抗辯：縱認被告負有給付違約金之義務，請衡量原告除於591房屋交易網上刊登資訊外，尚無提供其他服務，違約金之金額較原告所任勞務之價值，顯屬過鉅，請求依民法第252條規定酌減違約金等語。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。本件兩造於108年12月9日簽訂系爭專任委託契約，被告於同年月10日告與家揚公司簽訂委託銷售契約，發生違約之情形，於同年月11日告知原告已交由其他仲介賣掉，要給該仲介1%仲介費，原告因此未能再提供服務，而由家揚公司仲介第三人與被告成立買賣契約，以買賣價金1,050萬元成交等情，有不動產專任委託銷售契約書、不動產買賣契約書、一般委託銷售契約書影本、LINE語音錄音及譯文為憑，是以本院審酌原告訂約後尚未尋覓適當買主或為被告提供勞務，被告隨即將系爭不動產銷售委由其他仲介服務並售出，所給付之仲介報酬為成交金額1,050萬元之1%，故認原告請求按成交金額4%之服務報酬作為違約金，顯屬過高，應酌減違約金為成交金額之1%即105,000元，核屬適當。

(五) 綜上所述，原語依系爭專任委託契約第11條第1項第1款約定請求被告給付違約金105,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項、第389條第1項第3款。

中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 吳 蕙 玟

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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 12 月 31 日

書記官 黃于容