

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

109年度中消小字第20號

原告 林幸青
被告 里優不動產經紀有限公司
法定代理人 廖雅瓊
訴訟代理人 陳宏盈律師
被告 羅妍綸

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告羅妍綸應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百零九年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告羅妍綸負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告里優不動產經紀有限公司（下稱里優公司）於民國109年5月15日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），由原告委託被告里優公司購買被告羅妍綸所有之門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○號10樓房屋（下稱系爭房屋），並支付幹旋金新臺幣（下同）5萬元，被告里優公司告知當天晚上被告羅妍綸同意出售系爭房屋，並請原告前往簽訂房屋買賣契約，惟原告於簽約前委請家人再次檢視系爭房屋，發現系爭房屋地板損壞、窗框脫膠及熱水管線外接等問題，因被告里優公司從未提供房屋現況說明書及周邊物件實價登錄資訊向原告詳細說明，亦未告知原告有審閱系爭意願書期間之權利，被告里優公司未盡善良管理人義務，原告拒絕與被告羅妍綸簽訂房屋買賣契約書，爰依消費者保護法第11條之1第3項規定，認系爭意願書第3、4條不構成雙方契約之內容，原告不受該條款約束，請求被告連帶返還幹旋金5萬元等語。並聲明：被告應連帶給付原告5萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之利息。

02 二、被告部分：

- 03 (一)被告里優公司則以：原告於109年5月15日向被告里優公司
04 簽立系爭意願書，欲購買被告羅妍綸所有之系爭房屋，同時
05 交付幹旋金5萬元，系爭意願書上記載「(一)買方...，並已
06 充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等語，並有原告
07 親自簽名，是原告主張被告未告知有審閱系爭意願書之權利
08 ，顯非事實。原告與被告羅妍綸原約定於109年5月16日晚
09 間10點簽訂不動產買賣契約，惟原告並未依約出面簽約，被
10 告羅妍綸依照系爭意願書第4條約定沒收幹旋金5萬元，本
11 件買賣消費糾紛應存在於原告與被告羅妍綸之間，與被告里
12 優公司並無關係等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。
13 (二)被告羅妍綸則以：伊有依照正常程序和被告里優公司委任銷
14 售，並有委託合約及買賣意願書，幹旋金5萬元於被告里優
15 公司處等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

16 三、本院之判斷：

- 17 (一)原告主張其與被告里優公司於109年5月15日簽立系爭意願
18 書，由原告委託被告里優公司購買被告羅妍綸所有之系爭房
19 屋，並支付幹旋金5萬元，被告里優公司告知被告羅妍綸同
20 意出售系爭房屋，兩造原約定於109年5月16日晚間10點
21 簽訂不動產買賣契約，惟原告並未依約出面簽約等事實，業
22 據其提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、要約
23 書等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。
24 (二)惟原告主張被告里優公司未提供房屋現況說明書及周邊物件
25 實價登錄資訊向原告詳細說明，亦未告知原告有審閱系爭意
26 願書期間之權利，被告里優公司未盡善良管理人義務，依消
27 費者保護法第11條之1第3項規定，認系爭意願書第3、4
28 條不構成雙方契約之內容，原告不受該條款約束，請求被告
29 連帶返還幹旋金5萬元等語，為被告所否認，是本院應審究
30 者為被告里優公司是否給予原告審閱期間？原告可否依消費
31 者保護法第11條之1第3項及不當得利規定，請求被告連帶

01 返還幹旋金5萬元？

02 (二)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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約
06 條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定
07 型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有明文。
08 再按消費者保護法第11條之1第1項固規定，企業經營者與
09 消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消
10 費者審閱全部條款內容。惟依同條第二項規定，倘企業經營
11 者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經
12 營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容
13 ，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約
14 條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依
15 相關法律規定補充之。末按企業經營者於其所提供之定型化
16 契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形
17 顯失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，
18 該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費
19 者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理，有最高
20 法院98年度台上字第168號判決意旨參照。本件系爭意願書
21 係被告里優公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，
22 所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，合先敘明。觀系
23 爭意願書固記載「*依內政部公告，買方簽訂契約前，有三
24 天以上的契約審閱權，買方可要求攜回本契約影本審閱。違
25 反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該
26 條款仍構成契約內容。買方業已於中華民國__年__月__日攜
27 回審閱__日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。
28 」等語，並由原告於系爭意願書簽名，惟衡情原告於簽署系
29 爭意願書時，被告里優公司並未確實給予原告契約審閱權，
30 亦未讓原告攜回審閱，足認被告里優公司確未曾給予合理之
31 審閱期間，以供原告充分審閱並瞭解系爭意願書之內容。然

01 探究上開法律規定之立法意旨，並非在於限制企業經營者剝
02 奪消費者審閱契約之權利，而係在於明文規定消費者應有充
03 分之時間審閱並瞭解由企業經營者單方面所制定之定型化契
04 約，以保護在資訊上與經濟能力上均居於較為弱勢之消費者
05 ，使消費者有足夠之時間，於徵詢他人意見、蒐集相關資料
06 後再為締約。蓋定型化契約審閱期間之規定，乃法律為保護
07 消費者所為之特別規定，被告里優公司既未給予原告合理及
08 充分之審閱期間，且被告里優公司亦未能提出相關事證舉證
09 證明原告於簽約前確已充分瞭解全部契約約款之權利義務關
10 係，縱認原告於系爭意願書註明「已充分瞭解本契約書及其
11 附件之內容無誤」並簽名確認，揆諸前揭說明，原告得主張
12 系爭意願書上之條款均不構成契約之內容。

13 (四)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益，民法第179條定有明文。再按系爭意願書第四條約定
15 「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣
16 契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事由致無
17 法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金。」，
18 有系爭不動產買賣意願書在卷可稽。次查，賣方即被告羅妍
19 綸於109年5月15日20時同意依系爭意願書之條件出售，並
20 已收訖原告支付之定金，有被告里優公司提出之不動產買賣
21 意願書，其中被告羅妍綸於收訖定金欄簽章確認可考（見本
22 院卷第39頁），堪認被告里優公司已依約將原告支付之5萬
23 元斡旋金交付予被告羅妍綸轉為買賣定金。本件因被告里優
24 公司未給予原告合理充分之審閱期間，故系爭意願書之條款
25 均不構成契約之內容，又原告支付之5萬元斡旋金已由被告
26 羅妍綸收受，原告請求被告羅妍綸返還其支付之5萬元斡旋
27 金，為有理由，自應准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不
28 應准許。

29 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
02 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息
03 。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，
04 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，
05 民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有
06 明文。查原告對被告上開侵權行為損害賠償債權，核屬無確
07 定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲
08 延責任。準此，原告請求被告加計給付自起訴狀繕本送達之
09 翌日即109年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計付遲
10 延利息，核無不合。

11 四、綜上所述，原告依據消費者保護法第11條之1及不當得利之
12 法律關係，請求被告羅妍綸給付50,000元及自起訴狀繕本送
13 達翌日即109年7月23日起至清償日止，按年息百分之5計
14 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理
15 由，應予駁回。

16 五、本判決係依小額訴訟程序所為被告一部敗訴之判決，依民事
17 訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依職權宣告假
18 執行。

19 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費
20 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費），應由
21 被告羅妍綸負擔。

22 中 華 民 國 109 年 9 月 3 日
23 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
24 法 官 曹宗鼎

25 以上正本係依原本作成

26 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
27 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
28 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
29 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
30 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 109 年 9 月 3 日

