

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第735號

原告 詠曄資產管理有限公司

法定代理人 黃華祥

訴訟代理人 白宗益

被告 紀瑤村

訴訟代理人 張智翔律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年6月3日言

詞辯論終結，茲判決如下：

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：

(一)被告經由訴外人惠双房屋虎尾光明加盟店（即鑫團隊不動產投資有限公司，以下簡稱惠双房屋）居間仲介，就原告所有坐落彰○○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），於民國107年4月24日提出承購之要約，要約總價為新臺幣（下同）1億元，被告並簽立買方議價委託書（下稱系爭議價委託書）及買方要約書/議價委託書選擇確認書，且於該選擇確認書勾選為要約書（下稱系爭要約書）。而系爭要約書第4點載明：「本要約經賣方承諾後，買方您就應依約定與賣方簽訂書面買賣契約。如需辦理買賣價金履約保證，則由本公司之履約保證特約地政士辦理。您如果不履行簽訂書面買賣契約的義務時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方買賣總價款百分之三之違約金。」。嗣原告於107年4月26日表示同意依被告所提系爭議價委託書之條件出售土地，兩造就系爭土地之買賣契約即為成立生效（下稱原買賣契約）。然經惠双房屋通知被告簽訂書面買賣契約時，其百般推託不願配合，經惠双公司與原告以存證信函催告，並聲明被告如逾期仍未出面簽約，即生解除買賣契約之效力，被告迄今仍拒不履行，是原買賣契約業已解除，被告應依系爭要約書

第4點約定，支付以買賣總價款百分之3計算之違約金300萬元與原告。

(二)被告為避免原告求償上開違約金，於107年8月14日與原告另訂買賣契約（下稱新買賣契約），由被告及訴外人周郁玲以同一條件合購系爭土地。兩造於新買賣契約之「特約條款」記載，如能順利完成該買賣契約，原告不堅持被告應負擔前述違約責任，然並無就被告違約爭議以特約條款取代不再追究之意。況周郁玲嗣後主張不承買，新買賣契約並未完成，原告自得行使原買賣契約之違約金請求權。又債之更改係債之關係仍存在且有效時，雙方約定由債務人負擔新債務以消滅舊債務，須有「更改契約」之合意。然原買賣契約已因被告拒不出面簽訂書面契約，經惠双房屋通知及原告催告後解除契約，已消滅之債務自不能為債之更改。兩造於107年8月14日另簽訂之新買賣契約及其特約條款，既屬原買賣契約解除消滅後，另訂之買賣契約，即與本件請求無關。且遍查新買賣契約及其特約條款，亦無任何回復已解除之原買賣契約，再對之加以更改之意思表示，被告抗辯其違約金給付義務已因債之更改而消滅，顯無理由。

(三)系爭要約書之內容得作為二種書面證明，其一係被告與惠双房屋間之居間契約；另得作為被告提出之買賣要約，經原告承諾後簽名成立買賣契約。原告出賣系爭土地乃一般交易財產之行為，並非以之為商品營業，自非消費者保護法第2條所指企業經營者，要約書亦非原告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。是就兩造間買賣契約之成立，並無消費者保護法定型化契約之適用，被告亦無對原告主張消費者保護法第11條之1第3項定型化契約條款不構成契約內容之餘地，被告以其與仲介業者惠双房屋間消費關係對抗原告，實屬誤會。又被告於提出系爭要約書之際，已清楚表明不願意出具斡旋金，對於買賣條件及細節，本已掌握清楚，且被告於原買賣契約成立後，多次表達欲限縮購買系爭土地之面積，甚至嗣後找來周郁玲合購，則被告抗辯

01 未充分行使契約審閱權利，而主張系爭要約書無效，乃前後
02 矛盾，爰依系爭要約書第4點約定提起本訴訟，並聲明：①
03 被告應給付原告300萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息。②願供擔保，請准宣
05 告假執行。

06 二、被告則以：系爭要約書之條款，係由惠双房屋提供用與不特
07 定之消費者簽定同類委託買受不動產而先予擬定之契約條款
08 ，屬定型化契約，依消費者保護法第11條之1規定及內政部
09 92年6月26日內授中辦地字第0920082743號公告，惠双房屋
10 與被告訂立系爭要約書前，至少應給予被告3日以上審閱契
11 約之期間，惟惠双房屋並未依規定給予被告3日以上合理審
12 閱契約之期間，被告自得主張系爭要約書第4點規定為無效
13 ，而不構成契約內容。且原買賣契約因原告主張解除契約而
14 歸於無效，原告不得依該條款請求被告給付違約金。被告與
15 惠双房屋訂立系爭要約書前，惠双房屋未依規定向被告說明
16 買方要約書與議價委託書之區別及其替代關係，實有違誠信
17 原則，亦屬顯失公平。原告復於107年8月14日與被告及周郁
18 玲就系爭土地買賣事宜，另行成立新買賣契約（惟該份買賣
19 契約業經周郁玲於約定之解除契約期間內聲明解除），已發
20 生債之更改效力，取代原買賣契約。新買賣契約並無特別約
21 定該買賣契約經解除後，應即回復原買賣契約之約定，原告
22 依原買賣契約請求被告給付違約金，自屬無據等語置辯，並
23 聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判
24 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)被告經由惠双房屋居間仲介，於107年4月24日就原告所有系
27 爭土地提出承購要約，要約價格為1億元，並簽訂系爭議價
28 委託書及系爭要約書。

29 (二)原告於107年4月26日表示同意依上開條件，出售系爭土地與
30 被告。

31 (三)被告不願簽訂書面買賣契約。

01 (四)原告於107年8月14日與被告、周郁玲，就系爭土地簽訂新買
02 賣契約（含『特約條款』）。

03 四、兩造爭執事項：

04 原告依系爭要約書第4點規定，請求被告給付違約金300萬元
05 ，有無理由？

06 五、得心證之理由：

07 (一)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內
08 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規定
09 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
10 成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化
11 契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公
12 告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1第1、3
13 、4項定有明文。又依內政部92年6月26日內授中辦地字第00
14 00000000號公告修正，經行政院消費者保護委員會審議通過
15 「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，其
16 契約審閱期間至少應為3日，違反該規定者，該條款不構成
17 契約內容。前開審閱期間條款之目的，在給予消費者充分瞭
18 解契約內容之機會，並規範企業經營者得在未給予消費者審
19 閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免
20 消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔
21 之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。

22 (二)依惠双房屋所製作並與被告簽訂之系爭議價委託書首段之記
23 載，「依內政部公告，委託人簽訂本契約前，有三天以上契
24 約審閱期間，可要求攜回本契約影本審閱。委託人已於中華
25 民國107年4月24日攜回審閱」，然系爭議價委託書及系爭要
26 約書之簽約日期亦均記載為「107年4月24日」（見本院卷第
27 9頁）。且依證人即惠双房屋業務員周鉅森到庭證稱：我於
28 107年4月24日請被告簽訂系爭要約書，並未讓被告攜回審閱
29 3日等語（見本院卷第69頁），可見被告於簽訂系爭要約書
30 前，並未經3日以上審閱契約期間。原告雖主張，被告簽訂
31 系爭要約書時，已表明不願意出具斡旋金，對於買賣條件及

01 細節，本已掌握清楚，且被告於原買賣契約成立後，多次表
02 達欲限縮購買土地面積，甚至嗣後找來周郁玲合購，則被告
03 抗辯未充分行使契約審閱權利，而主張系爭要約書無效，乃
04 前後矛盾等語。然依證人周鉞森證稱：我本來請被告寫議價
05 委託書，但被告不願意開立支票，所以勾選要約書。我有跟
06 被告說，要談條件就要寫書面，最好是開幹旋金支票，被告
07 不願開立支票，我跟被告說，不然就寫要約書不用開支票等
08 語（見本院卷第69頁背面、第70頁），可知被告因不願簽發
09 幹旋金支票，始於證人周鉞森之建議下簽立系爭要約書。而
10 被告基於資金調度考量或其他原因，而不願簽發票據作為幹
11 旋金，尚難據此推論被告對於系爭要約書內容，或兩造間買
12 賣條件及細節均已清楚明瞭。而被告於事後另與周郁玲欲合
13 購系爭土地，並非其於簽訂系爭要約書前所為行為，亦難憑
14 此認定被告於簽約前已充分瞭解系爭要約書之權利義務關係
15 ，而足以保障其交易安全。而被告於107年4月24日簽訂系爭
16 要約書並攜回審閱，原告於107年4月26日即表示同意出售系
17 爭土地，是於原告同意出售系爭土地時，被告審閱系爭要約
18 書之期間亦未未達3日。另遍觀系爭要約書內容，亦無被告
19 選擇放棄審閱期間之記載，難認被告已充分瞭解該契約內容
20 ，並基於自主意識而同意放棄契約之3日審閱權利。是以，
21 被告辯稱惠双房屋未給與至少3日以上之契約審閱期間，違
22 反前開消費者保護法規定，系爭要約書第4點不構成契約
23 內容，即屬有據。

24 (三)原告雖主張，其出售系爭土地乃一般交易行為，並非以之為
25 商品營業，其非消費者保護法第2條所指企業經營者，系爭
26 要約書亦非原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出
27 預先擬定之契約條款，故兩造間並無消費者保護法之適用，
28 被告不得對原告主張消費者保護法第11條之1第3項規定等語
29 。然查，惠双房屋係以居間不動產買賣為營業之企業經營者
30 ，系爭要約書乃惠双房屋所事先製作，並提供與被告簽訂之
31 定型化契約乙節，為原告所不爭執。又依系爭要約書之立契

約書人欄所載，契約當事人為惠双房屋及被告（見本院卷第9頁），則惠双房屋及被告簽訂之系爭要約書既有違反前述消費者法保護法規定，而得主張契約條款無效之情形，原告亦不得依該無效之契約條款向被告請求給付違約金，是原告上開主張，亦不足採。

六、綜上所述，被告抗辯系爭要約書因違反消費者保護法第11條之1規定，該要約書條款為無效，係屬可採。從而，原告依系爭要約書第4點約定，請求被告給付300萬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，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 6 月 24 日
民 事 第 三 庭 法 官 鍾 孟 容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 108 年 6 月 26 日
書 記 官 林 婷 儀