

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第937號

原告 張喬媽

訴訟代理人 王有民律師

被告 林若寒

訴訟代理人 黃煦詮律師

上列當事人間確認本票債權不存在等事件，經本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告所持有如附表一所示本票債權逾新臺幣415,000元部分不存在。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之18，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告於起訴時原依隱名代理之法律關係、民法第92條第1項、第86條、第87條第1項、強制執行法第14條第2項及民法第179條等規定，先位聲明請求：「1.確認被告所持如起訴狀附表2(即附表一)所示本票(下稱系爭本票)對原告之新臺幣(下同)190萬元本票債權不存在。2.被告就前項確認本票債權不存在部分，不得持臺灣嘉義地方法院113年度司票字第760號民事裁定(下稱系爭本票裁定)為執行名義對原告為強制執行。3.被告應將系爭本票返還予原告。4.被告應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。5.前開第4項聲明部分，原告願供擔保請准予宣告假執行。」並依民法第74條第1項、強制執行法第14條第2項、民法第179條等規定，備位聲

明請求：「1.確認兩造間就起訴狀附表1(即附表二)所示不動產(下稱系爭不動產)，於民國113年1月15日簽立之『不動產買賣契約書』(下稱系爭契約)第八條違約、解除契約暨賠償責任之法律行為應予撤銷，或減輕其給付。2.被告簽發系爭本票之法律行為應予撤銷，或減輕其給付。3.被告就前項撤銷或減輕給付部分，不得持系爭本票裁定為執行名義對原告為強制執行。4.被告應將系爭本票返還予原告。5.被告應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。6.前開第5項聲明部分，原告願供擔保請准予宣告假執行。」嗣於114年10月23日具狀撤回先位訴之聲明第2項、備位聲明及備位主張，聲明請求：

「1.確認被告所持系爭本票對原告之190萬元本票債權不存在。2.被告應將系爭本票返還予原告。3.被告應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4.訴訟費用由被告負擔。5.前開第3項聲明部分，原告願供擔保請准予宣告假執行。」經核原告所為合於前揭規定，並為被告表示同意（本院卷一第402頁），應予准許。

二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。經查，被告持有原告所簽發系爭本票，原告主張被告持有系爭本票之原因關係不存在，故兩造對於系爭本票之債權債務關係存在與否有所爭執，則原告在私法上之地位有受侵害之危險，此種不安之狀態得以本件確認判決將之除去，揆諸前開見解，原告提起本件確認之訴，於法有據。

貳、實體事項：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告受僱於惠双房屋臺中加盟店即豐耕不動產經紀有限公司
03 (下稱豐耕不動產公司)從事不動產買賣仲介業務，於113
04 年1月8日接受訴外人黃政德之委託，居間仲介尋找臺中市不
05 動產標的，適被告就其所有系爭不動產，前已委託臺灣房屋
06 北屯特許加盟店即雅豐不動產企業有限公司(下稱雅豐不動
07 產公司)仲介人員李巧瑜辦理出售事宜，經原告與李巧瑜安
08 排，黃政德於113年1月13日帶同自稱為其投資股東之人前往
09 勘查系爭不動產後表示有意購買，並委託原告與李巧瑜進行
10 買賣議價。嗣於113年1月15日傍晚，原告及店長林友信至雅
11 豐不動產公司與被告、被告代理人即李巧瑜及其店長林冠
12 辰、廖鴻源與雅豐不動產公司指定配合之土地代書曾秀玲協
13 商買賣價格等相關買賣細節性事項，經磋商約4至5個小時，
14 被告表示願意降價至1,830萬元出售，但堅持於當日簽立不
15 動產買賣契約，否則議定價格條件不生效等語，經原告緊急
16 當場以電話徵詢買方黃政德，黃政德表示同意以上述價格購
17 買，付款方式為第一期簽約款於113年1月23日前付200萬
18 元、第二期備證用印款於同年1月31日前付300萬元，尾款1,
19 330萬元於同年3月20日以現金付清，議定買賣總價款1,830
20 元。惟黃政德稱當時人在臺北且時已入夜不克立即南下，可
21 由原告當場代為辦理簽約事宜，且原擬以公司名義購買系爭
22 不動產，但公司尚在籌備中、未完成法人登記，故還不確定
23 買方名義，意即不動產登記人要用尚未確定的公司法人名稱
24 或黃政德個人為之等語，因曾秀玲已徵得黃政德同意由原告
25 代表簽約，乃進行簽約階段。詎曾秀玲以原告當下並無黃政
26 德授權書，且已先徵詢黃政德同意由原告簽約，之後再決定
27 指定登記名義人、付款金流由登記人支出即可為由，對不具
28 代理權法律專業知識之原告施以壓力，執意要求原告當場須
29 先於系爭契約買受人欄位簽下原告本人姓名，原告乃誤信已
30 表明自己係買方代理人之身分，在場所有人包含被告與被告
31 代理人均明知買方實為黃政德，代書亦表示事後黃政德再指

01 定登記人、由黃政德處理買方金流即可，原告該日簽名只是
02 完成簽約外觀形式之情形下，而於系爭契約、價金信託履約
03 保證申請書之買受人欄位簽立原告姓名，而未載明為「代理
04 人」及實際買方黃政德之名義，並至附近自動櫃員機提領現
05 金10萬元作為簽約款之一部，再依曾秀玲要求簽立系爭本票
06 予曾秀玲保管。嗣於113年1月25日，原告帶同黃政德與其友
07 人前往曾秀玲之代書事務所辦理在系爭契約上簽名取代原
08 告、開立黃政德本人之本票換回系爭本票等事務，黃政德卻
09 一再藉詞推諉，曾秀玲未當場辦理而容黃政德日後再處理，
10 且指示黃政德當日以買方身分當場取走系爭契約正本。黃政
11 德後續仍未依約給付買賣價金，原告及林友信因信任黃政德
12 有買受系爭不動產之意，為自清並非詐欺，林友信乃於113
13 年2月2日提出現金40萬元交付原告再轉交曾秀玲，曾秀玲明
14 知該款項非黃政德所支付，卻仍匯入第一建築經濟股份有限
15 公司(下稱第一建經公司)履約保證專戶(下稱系爭履保專
16 戶)，但黃政德事後仍一再推諉不履行，被告於113年2月7
17 日以臺中水湳郵局60號存證信函催告限期原告應於函到五日
18 內給付第一期及第二期尚應給付之價金450萬元，並表明逾
19 期將解除契約暨沒入已繳納之第一期價金50萬元及追討本票
20 裁定之權利，第一建經公司於113年2月21日寄發臺北體育場
21 郵局190號存證信函催告限期原告7日內履約，經林友信代原
22 告撰稿並於113年3月8日寄發臺中英才郵局268號存證信函予
23 被告等人表明原告僅為代理人責任，被告竟於113年3月8日
24 以臺中松竹郵局51號存證信函告知原告解除契約並沒收原告
25 已付之價款，並通知第一建經公司交付及沒入原告前開簽約
26 日交付之10萬元及匯入系爭履保專戶之40萬元。曾秀玲受原
27 告及被告共同委託保管系爭本票及應辦理兩造共同認知之真
28 正買方黃政德換開買賣契約、本票事宜之人，且曾對原告表
29 示系爭本票為其內部存查文件、如果不貸款，就沒有本票問
30 題等語，於原告未授權、契約未明訂曾秀玲得逕自決定將保
31 管之系爭本票交付被告或他人之情況下，曾秀玲竟違背任

01 務，私自將系爭本票交付予被告，被告並持之聲請系爭本票
02 裁定。原告為主張自身權利，乃委託律師於113年6月7日發
03 律師函予被告、雅豐不動產公司、第一建經公司、曾秀玲，
04 主張系爭契約依民法第86條但書規定應屬無效，原告因遭受
05 黃政德、曾秀玲之詐欺而簽訂系爭契約暨系爭本票並支付50
06 萬元、原告在系爭契約簽名核屬意思表示之錯誤，依民法第
07 92條規定，撤銷系爭契約及買受意思表示；如被告有所爭
08 執，原告得依民法第74條規定聲請法院撤銷此急迫輕率無經
09 驗下所簽訂之法律行為等語，卻遭被告以113年6月17日臺中
10 松竹郵局133號存證信函回覆不同意。

11 (二)原告所屬豐耕不動產公司在簽系爭契約前已取得黃政德簽署
12 之議價委託書及授權書，僅係113年1月15日與李巧瑜見面議
13 價時未做代理簽約之準備，故而未攜帶前往議價地點。原告
14 係代理黃政德簽立系爭契約，非該契約當事人，原告事前及
15 當場多次表明為黃政德之代理人簽立系爭契約，當日並以LI
16 NE傳送黃政德之身分證正反面照片予曾秀玲，為在場人員包
17 含被告、被告代理人、曾秀玲、林友信等人明確知悉，嗣後
18 均以黃政德為買方而直接與黃政德聯繫催款，已構成隱名代
19 理法律關係，原告自無負擔支付買賣價金等契約義務，系爭
20 契約所約定之買賣價金債權效力應及於黃政德本人，對代理
21 人之原告不存在。至於系爭本票，則係於簽約當日配合曾秀
22 玲要求而簽發，作為其內部存查文件，原告主觀上認知並信
23 任系爭本票不會對外流通，並無為自己或黃政德擔保系爭契
24 約第一期款為本票債權並受他人主張本票債權之意思，即欠
25 缺實質要件，依民法第86條規定，系爭本票之發票行為應屬
26 無效。倘本件不構成隱名代理，因原告誤信黃政德雖有口頭
27 授權但無書面授權書，原告不得以代理人名義簽署，但代書
28 事後會辦理好黃政德換約換票事宜，而簽立系爭契約並簽發
29 系爭本票，原告買受之意思表示及簽發系爭本票係遭被告、
30 曾秀玲對原告施用詐術所致，原告已依民法第92條第1項規
31 定對被告主張撤銷受詐欺而買受之意思表示及撤銷發票行

為，並以起訴狀繕本之送達作為撤銷意思表示之通知，已到達相對人，應生撤銷效力，系爭契約權利義務、系爭本票債權自始均不在，則被告依系爭契約第8條第1項約定將原告交付之簽約款現金10萬元，沒收40萬元及持有系爭本票即無法律上原因，爰依民法第179條規定請求被告返還50萬元本息及系爭本票。

(三)倘認原告前開主張不可採，系爭契約仍以兩造為契約當事人，請審酌系爭契約第8條第1項約定為損害賠償額預定型之違約金，系爭契約簽訂過程，原告在曾秀玲不當主導下所為，被告方始應負主要責任，且原告事後多次聯繫買方黃政德履約均未獲履行，並非原告無故反悔違約，原告付出諸多勞務，不但未取得任何利益，反而為此墊付諸多金錢，系爭契約自簽立後至被告113年3月8日發函解除契約，期間不滿2個月，中間又適逢農曆新年，對被告就系爭房地之出售計畫應僅略受影響，堪認被告損害為少，系爭契約第8條約定以原告已交付之50萬元及系爭本票190萬元作為違約金尚屬過高，請依民法第252條規定酌減至0元，或至少酌減至原告113年1月15日交付之訂金10萬元始為公平、適當。又在酌減違約金至相當數額之範圍內，系爭本票之原因關係債務及票據債務均因酌減而免除，應屬本票債權不存在，原告自得依民法第179條規定請求被告返還系爭本票及所收取之50萬元。

(四)訴之聲明：1.確認被告所持系爭本票對原告之190萬元本票債權不存在。2.被告應將系爭本票返還予原告。3.被告應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4.前開第3項聲明部分，原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告答辯以：

(一)被告為香港人，雖不知曉我國法律，然知曉系爭契約簽約之相對人為原告，原告曾辯稱其為代理人，惟就其所謂「本人」之一切資料均付之闕如，無論被告或委託之仲介，對於原告所稱之「黃先生『本人』」根本無從證實。原告為從業

多年經國家考試及格之不動產營業員、不動產經紀人，明知可出具其業務熟稔常用之不動產買賣授權書，竟捨此不為，復基於自主意識於系爭契約之買家欄位簽署其本人姓名，有鑒於臺灣不動產仲介業間自行投資、轉讓、開發等多種情形，不能僅憑原告蓄意以偷錄音方式曾宣稱為代理人，即可逕以代理人身分予以卸責。否則，無異允許仲介人員得視未來房市漲跌，事後決定行使其為「本人」或「代理人」之選擇權。況系爭契約簽約後之款項，俱為原告個人所支出，而「黃先生」究竟是否真實存在，抑或是原告之人頭，或其等間內部之關係，在在均非屬被告所得探究，難率認原告有何隱名代理。又原告以自己名義簽署系爭本票，依票據法第9條規定，民法上隱名代理與票據法之代理行為不同，自應由原告自負票據上責任。至原告所提113年1月15日錄音譯文，無法確認原告所述通話對象或原告所指括號內（即黃政德）註記所稱之對象為何人。

(二)互核證人黃政德、李巧瑜證詞，可知本件無時間上急於簽約之迫切壓力，係原告不待黃政德回臺中親自簽約即急以自己名義簽署系爭契約，按仲介業之行規習慣，應由原告自負買受人及發票人責任。且無論是被告、李巧瑜，於簽約時和簽約前從未見過黃政德，僅憑原告簽約時空口表示代理某位黃先生云云，甚至簽約當下都無法確認原告代理之本人為何人（即個人或公司），被告及李巧瑜均無法辨識行為人之行為係出於代理，無法求證確認原告代理之人為何人，應不構成隱名代理，應以簽約之當事人即原告為法律行為當事人，且被告及李巧瑜均僅知悉、確認原告為簽約之買方，從未另向黃政德請求履行契約價金給付義務。再由證人黃政德證詞，可知黃政德非僅在113年間一時資金凍結，而是迄今均為明顯無資力之人，原告及其店長林友信藉詞利用一無資力之人表達購屋意願，卻兩度代其出資10萬元、40萬元、簽署系爭本票，其後視房市狀況再決定自行購入投資轉賣或以代理人卸責，嚴重損害交易安全。另由證人曾秀玲證詞可知，身為房

01 仲從業人員並具有相當經驗智識之原告及林友信，當無不知
02 業界慣例及履保規範需認授權書之代理方式，且曾秀玲於系
03 爭契約簽約當下理解買方即為原告，並以指定登記名義人之
04 方式，故無授權書之問題。況曾秀玲當下無法辨識原告所述
05 之本人為何人，而原告經曾秀玲說明可循指定登記名義人方
06 式登記、並表明將以原告作為買方簽署時，既同意以買方身
07 分簽約，並繳付10萬元簽約款，後續前往代書事務所時，明
08 知無法登記為黃政德公司之名義，仍支付40萬元價金，自應
09 負買方一切責任，不容事後爭執其為代理人。又原告曾在LI
10 NE對李巧瑜自承：「一個沒弄好是我負債不是你」，益徵原
11 告自始明白知悉其作為簽約買方應負之責任。

12 (三)並為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受
13 不利判決，願供擔保請准免為假執行。

14 三、本件不爭執事項（本院卷一第75至77頁，並依判決文字調
15 整）：

16 (一)被告委託雅豐不動產公司仲介李巧瑜出售系爭不動產。

17 (二)原告於113年1月15日，與被告就系爭不動產簽立系爭契約
18 （臺灣臺中地方法院113年度訴字第2520號卷【下稱中院卷】
19 第99至104頁）、價金信託履約保證申請書（中院卷第105至1
20 06頁），其上無原告為代理人之記載。原告復於同日依系爭
21 契約第3條第2項第一期款（簽約款）之約定，給付定金10萬
22 元予被告收受，並記載「擔保本票金額1/23前入履保專
23 戶」。原告依代書曾秀玲之要求，簽立系爭本票（中院卷第1
24 11頁）交付曾秀玲收受。

25 (三)曾秀玲將系爭本票交予被告，被告持系爭本票向本院聲請本
26 票裁定，經系爭本票裁定（中院卷第203至204頁）准予強制執
27 行，被告尚未持系爭本票裁定對原告為強制執行。

28 (四)被告於113年2月7日寄發臺中水湳郵局第60號存證信函（中院
29 卷第191至194頁），催告原告應於函到5日內給付第一期及第
30 二期價金共450萬元，逾期將解除系爭契約並沒入已繳納之
31 第一期價金50萬元及追討本票。

01 (五)第一建經公司於113年2月21日寄發臺北體育場郵局第190號
02 存證信函(中院卷第195至197頁)，催告原告於文到7日內將4
03 50萬元存匯入系爭履保專戶，逾期將依系爭契約、價金信託
04 履約保證申請書有關違約約定辦理。

05 (六)原告於113年3月8日寄發臺中英才郵局第268號存證信函(中
06 院卷第199至200頁)予被告、第一建經公司，稱原告為受害
07 第三者，且為負起代理之責，已於113年2月2日代付價款40
08 萬元，被告於113年3月11日收受上開存證信函。

09 (七)被告於113年3月8日寄發臺中松竹郵局第51號存證信函(中院
10 卷第201至202頁)，通知原告依系爭契約第8條第1項規定解
11 除系爭契約。

12 (八)原告委任律師寄發有民聯合法律事務所113年6月7日113民律
13 字第1130607001號律師函(中院卷第209至214頁)予被告，主
14 張依民法第88條第1項、第92條之規定，撤銷系爭契約之意
15 思表示，並請被告返還系爭本票及已收款項50萬元，被告於
16 113年6月11日收受上開律師函(中院卷第215頁)，並於113
17 年6月17日寄發臺中松竹郵局第133號存證信函(中院卷第225
18 頁)，否認前開律師函所載內容。

19 (九)原告為經不動產營業員考試及格之不動產業務員，屬於不動
20 產仲介經紀業，且曾仲介成交過兩筆不動產買賣。

21 四、原告主張其係隱名代理黃政德簽立系爭契約，系爭契約之效
22 力應直接及於黃政德，而不及於原告；且其簽發票據並未有
23 擔保債務之意思，此情形為被告所明知，依民法第86條規
24 定，該系爭本票之意思表示為無效，系爭本票之本票債權不
25 存在；退步言，其遭代書曾秀玲詐欺而簽立系爭契約及系爭
26 本票，其亦已經依民法第92條第1項撤銷該意思表示，是認
27 系爭本票之本票債權不存在，被告所為解除系爭契約，沒收
28 其已交付之50萬元，及執有系爭本票為無法律上原因，均應
29 返還；再退步言，若系爭契約有效，該違約金亦屬過高，應
30 予酌減，被告應返還所收取過高之違約金等語，則為被告所
31 否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)原告應為系爭契約之買受人。

02 1.按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名
03 義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權
04 利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得對
05 於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人
06 請求（最高法院100年度台上字第715號判決意旨參照）。另
07 意思表示之效果，原則上採表示主義，即以表示上之效果意
08 思為標準，必要時始設若干例外（如民法第86條、第88條及
09 第89條等），以保護交易安全及表意人之利益，使當事人實
10 現或維持合理之協同關係，並維持國家社會經濟生活秩序
11 （最高法院112年度台上字第1228號判決意旨參照）。

12 2.查系爭契約首頁及末頁之「立契約書人」處（中院卷一第9
13 9、104頁），業已載明系爭不動產之買方為原告、賣方為被
14 告，並分別均有兩造之簽名及指印等節，有系爭契約在卷可
15 稽（中院卷第99至104頁）。證人即代書曾秀玲於本院審理時
16 具結證稱：系爭契約簽約時之買方就是原告；簽約時，原告
17 有說他是代理人，我有詢問原告有無授權書，因為代理人來
18 簽約都會帶授權書，這才是代理，當天原告一直說她是代理
19 人，但沒有帶授權書，我跟原告解釋過後，又說要用你的名
20 字簽約，實務上買方可能好幾個合夥人，代書沒法管那這麼
21 多，我理解買方與登記名義人是不同人，合約書上這樣寫，
22 我也跟原告說過；系爭契約簽約當天，我並不知道原告與何
23 人在以電話交談，沒辦法確認原告與黃政德間代理關係，因
24 為沒有授權書就無法確認代理關係，授權書是可以事後補
25 件，但代書不喜歡這樣做法，原告當時沒有授權書，我就告
26 知要用妳名義簽約，簽約時，仲介有在場；本件原告是買
27 方，合約書上可以指定登記名義人，確定指定名義人且金流
28 做足，這樣合約就沒問題；代書是以契約雙方之意思為主，
29 若當天沒簽約，我也不會有意見等語（本院卷一第413至41
30 6、419至420頁），可見證人曾秀玲作為本件後續辦理系爭不
31 動產產權移轉之代書，並處理系爭契約簽約事宜之人，其所

01 認知系爭契約之買方確實為原告，簽約期間原告雖曾有表示
02 其為代理人，然除原告當場未表示所代理之人為何人外，亦
03 未能提出授權書，證人曾秀玲自無法確認原告係為代理他人
04 簽約之情。佐以證人即被告之仲介李巧瑜於本院審理時具結
05 證稱：系爭契約簽約當天，我們有先見面談，當買賣雙方有
06 意願時，會連絡特約代書過來簽約，當時原告是仲介，買方
07 是誰我們還不知道，後來我們約屋主即被告見面談，買方應
08 該也要有人來才可以見面談，但時間到買方沒人出現，我詢
09 問原告有關買方，原告說買方會找臺中的代理人，又說她是
10 代理人，但買方代理人的角色又是仲介就很奇怪，整個簽約
11 過程，我們不知道原告為何沒有授權書，原告也沒有說她代
12 理誰；原告有說她有收斡旋，給我看斡旋單，但沒看到下斡
13 旋的人，只看到原告是承辦人；簽約當天沒有一定要完成簽
14 約；沒有授權書，我們不會接受口頭說是代理人，以代理人
15 身分簽約；簽約過程中，我完全不知道原告與何人通電話，
16 也不知道原告與黃政德間代理關係；原告說她是代理人，但
17 她也是仲介，這都是原告說的，我們沒辦法舉證，我沒看過
18 買方一定不會知道，簽約時買方一定會有個簽約人，簽約人
19 就是要負起責任；雙方都在簽約桌上，一定在雙方同意下才
20 會由代書寫沒有審閱期的契約書等語(本院卷一第422至42
21 4、426至427頁)，可見簽約期間原告先表明為仲介，其後雖
22 稱代理人，但未能提出授權書，亦未告知其代理之人為何
23 人，證人李巧瑜及被告均無從得知原告代理之人為何人，自
24 僅能以系爭契約簽約人確定買方之身分，而原告為系爭契約
25 之簽約人，自應負起簽約人責任。再參酌證人黃政德於本院
26 審理時具結證稱：原告曾帶我去看過系爭不動產，我覺得可
27 以用來當公司，原告說要去找屋主談談看，我有請原告幫我
28 買系爭不動產，當時我在臺北，原告有問我何時有時間，但
29 我行程安排還要約10天，原告說不然用她名字幫我簽，不要
30 耽擱簽約，簽約時有用LINE電話跟我說簽好了、多少錢，還
31 說以後要去代書那裡變更；之後原告與曾秀玲代書約時間，

01 說我會南下將契約改成我的名字，到場時曾秀玲有問我買方
02 要用個人或公司名字？我說公司還沒成立，曾秀玲說沒辦
03 法，要公司成立才行，原告說可以用我的名字，我說沒關係
04 只要大家說好就好，要是真沒辦法就用毀約花錢了事；所以
05 我當天南下什麼事都沒做，說一說我就離開；當天原告有拿
06 東西給我，但我沒有看，也不知道是什麼東西，我沒有把東
07 西拿走；原告有跟我說過要做我的代理人去簽約，我說同
08 意，看之後要怎麼做，我會南下以個人或公司名義簽約；我
09 有去看過系爭不動產，當時原告有拿買方議價委託書(本院
10 卷一第93至94頁)、授權書(本院卷一第95頁)有看過，有拿
11 給我簽等語(本院卷一第406、409至410頁)，可見證人黃政
12 德雖有與原告於系爭契約簽約前至系爭不動產處查看，並有
13 表示購買之意願，同意原告以代理人身分簽約，且有在授權
14 書簽名，然系爭契約簽約當日，原告係向黃政德表明將以原
15 告自己名義簽約，僅事後再與黃政德約時間到代書處更換契
16 約及本票，益可徵原告係以買方身分簽立系爭契約。況原告
17 既於系爭契約簽約前取得黃政德出具之授權書，且代理黃政
18 德洽談系爭不動產買賣事宜，豈有在簽約當日知悉將與屋主
19 即被告磋商買賣價金之時，未隨身攜帶以利出示之理；又原
20 告並非單獨前往洽談系爭不動產買賣事宜，當日尚與其店長
21 林友信同行，洽談期間亦非急促，若果真有代理簽約之必
22 要，可隨時請林友信或是同事協助取送授權書，以證明有經
23 授權代理之情，豈有捨此不為，逕自以自己名義簽約之理。
24 綜上，堪認系爭契約之買方應為系爭契約所載買方即原告。

- 25 3.原告雖主張其係為隱名代理黃政德簽立系爭契約，系爭契約
26 之買方應為黃政德云云，此為被告所否認。然按代理係指代
27 理人於代理權限內，以本人之名義向第三人所為意思表示或
28 由第三人受意思表示，而對本人直接發生效力之行為。隱名
29 代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明
30 示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意
31 思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103

01 年度台上字第781號判決意旨參照)。依證人李巧瑜、曾秀
02 玲前開證述，均可知原告於系爭契約簽訂過程中，雖有表明
03 其為代理人，但均未提及所代理之人為何人，證人李巧瑜、
04 曾秀玲及被告均不知原告所代理之本人為何人，亦未曾與之
05 謀面，衡情難僅憑原告單方說詞即可認定原告確實受他人代
06 理簽訂買賣契約，亦難認定原告有將代理本人之意思向被告
07 或其代理人表明，使其明知或可得而知之情。況且，原告原
08 本以仲介身分向證人李巧瑜接洽系爭不動產，過程中均未見
09 原告表明所仲介之買方為何人，更於完成磋商進行締約之階
10 段，仍未有原告所指仲介購買系爭不動產之人出面，已與常
11 情不符。佐以系爭契約簽約當日之對話錄音譯文(中院卷第8
12 3至84頁)，原告雖表明代理人，但在證人曾秀玲詢問授權書
13 事宜，均未向其表明已取得授權書，亦有悖常情；況原告於
14 締約過程曾表示「我要寫一個代理」、「可是通常代理人會
15 寫一個代」等語(中院卷第83頁)，可見原告並非不曉得法律
16 代理之意思及代理簽約時之程序。參以原告為經不動產營業
17 員考試及格之不動產業務員，從事不動產仲介經紀業，且曾
18 仲介成交過兩筆不動產買賣(不爭執事項九)，益徵原告具有
19 不動產交易之法律常識，豈有不知代理他人簽約之流程。再
20 細究原告所提授權書(本院卷一第95頁)，其僅在「授權人」
21 欄有黃政德之簽名，而「授權事項」欄概未載明(即未有勾
22 選授權事項)，更在「立授權人」欄之立授權人簽章部分均
23 付之闕如，該授權書顯無法證明黃政德是否已有授予代理
24 權，以及具體授權代理事項，更何況被告、被告仲介李巧瑜
25 及代書曾秀玲在系爭契約簽約前均未曾接觸、見過及知曉該
26 授權書存在，亦未接觸、見過及知曉黃政德本人，顯無從得
27 知原告確有代理黃政德簽約之事實。又系爭契約並非必要需
28 在當日簽訂，則原告在簽約時倘以代理人身分為之，且程序
29 與其認知代理他人簽約常情不符，當下自可中止締約，抑或
30 清楚表明代理人立場，載入系爭契約書或另為書面，實無繼
31 續完成締約，並交付部分頭期款10萬元。是以，原告既未表

明所代理之本人為何，被告顯無法明知或可得知原告所代理之情形，自與前開隱名代理之要件不符，原告主張其係隱名代理黃政德簽立系爭契約云云，應無理由。

- 4.原告另主張其遭代書曾秀玲以代理行為應為要式行為之錯誤法律概念誤導方式詐欺，而使原告陷於錯誤簽立系爭契約，其已撤銷該購買系爭不動產之意思表示云云，亦為被告所否認。按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示。當事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實負舉證之責任。本件原告主張其遭代書曾秀玲以代理行為應為要式行為之錯誤法律概念誤導，而陷於錯誤等情，為被告否認，依上開規定，自應由原告就其主張被詐欺之事實負舉證之責任。查原告係經不動產營業員考試及格之不動產業務員，從事不動產仲介經紀業，已如前述，原告具有不動產交易之法律常識。證人曾秀玲作為主持系爭契約締約之代書，在原告表示為代理人，但僅為原告口頭陳述，對於原告實質代理之本人為何人均不熟稔情況下，為確定原告是否有代理他人締約之情，要求原告提出授權書以實其說，與常情並無違背，實難僅憑曾秀玲要求原告出具授權書，即認定代書曾秀玲對其施以詐術。況本件被告並無一定要出售系爭不動產之必要，證人曾秀玲及李巧瑜亦均證稱無一定要在當日完成系爭契約之簽約等語，佐以系爭契約締約當日已經過長時間磋商，原告倘認須以代理人身分締約之必要，當可當下拒絕簽約，擇期再磋商、締約，並無必要以自己名義進行簽約，是應難僅憑此認定代書曾秀玲有對其施以詐術之情。此外，原告亦無其他舉證證明被告對其施以詐術，是原告主張其遭代書曾秀玲以代理行為應為要式行為之錯誤法律概念誤導方式詐欺，而使其陷於錯誤簽立系爭契約之意思表示云云，亦無理由。故原告委任律師寄發律師函(詳不爭執事項(八))予被告，為撤銷系爭契約之意思表

01 示，並非適法，不生撤銷之效力。是系爭買賣契約係有效契
02 約，堪以認定。

03 (二)系爭本票為原告所簽發，並擔保系爭契約第1期款尚未繳足1
04 50萬元部分：

05 1.按票據為無因證券，票據債務人不得以自己與發票人或執票
06 人前手間所存在之抗辯事由，對抗執票人。而依票據法第13
07 條本文之反面解釋，發票人固得以自己與執票人間所存抗辯
08 事由對抗執票人，惟仍應先由票據債務人就該抗辯事由之基
09 礎原因關係負舉證之責任。原告既已將應記載事項載明於系
10 爭本票並完成發票行為，且不爭執系爭本票形式上真正(不
11 爭執事項(二)後段)，而原告主張其因隱名代理黃政德簽立系
12 爭契約而配合代書曾秀玲簽發系爭本票作為內部文件，被告
13 知悉其發票時並無負擔票據債務之真意，另其遭代書曾秀玲
14 以代理行為應為要式行為之錯誤法律概念誤導方式詐欺，而
15 使其陷於錯誤簽發系爭本票，得依民法第92條第1項撤銷云
16 云，為被告所否認，足見兩造間就系爭本票之基礎原因關係
17 已存爭執，依上說明，自應由系爭本票之票據債務人即原告
18 就其係屬隱名代理黃政德簽立系爭契約、無負擔票據債務真
19 意而簽發系爭本票，可依民法第86條但書規定主張系爭本票
20 無效，且其遭詐欺，可依民法第92條第1項規定撤銷發票行
21 為，故兩造就系爭本票之原因關係已不存在等情，負舉證責
22 任。

23 2.原告係於簽立系爭契約當日即簽發系爭本票乙節，為兩造所
24 不爭執。系爭契約第3條第2項記載第一期款(簽約款)為200
25 萬元，該期款「繳款時間及說明」第(1)項載明「(1)簽約時買
26 方應給付第一期款(含定金壹拾萬元整)交由特約地政士存
27 匯入履保專戶(擔保本票金額1/23前入履保專戶)。」(中院
28 卷第100頁)，可見系爭契約關於第一期款金額為200萬元，
29 而第一期繳款方式為簽約時給付之現金，及於113年1月23日
30 將與擔保本票金額相同之款項匯入履保帳戶。參以原告不爭
31 執同日已給付定金10萬元予代書曾秀玲收受(詳不爭執事項

01 (二)，依此計算前開第一期款應僅支付10萬元現金，尚有190
02 萬元未給付。復核系爭本票之金額為190萬元，發票時間為1
03 13年1月15日之系爭契約簽約當日，並由原告於系爭契約簽
04 立後簽發，足認系爭本票簽發之目的係為擔保尚未給付之第
05 一期款190萬元。佐以證人曾秀玲於本院審理時具結證稱：
06 系爭本票是擔保第一期款，只要買方付錢完成後，本票即無
07 存在效力，本票是夾在系爭合約後方等語(本院卷一第420至
08 421頁)，益徵系爭本票係為擔保尚未給付之第一期款。

09 3.原告雖主張其因隱名代理黃政德簽立系爭契約而配合代書曾
10 秀玲簽發系爭本票作為內部文件，被告知悉其發票時並無負
11 擔票據債務之真意云云。然原告既於系爭契約締約過程既未
12 表明所代理之本人為何，被告、仲介李巧瑜及代書曾秀玲顯
13 無法明知或可得知原告受有代理之情形，而與隱名代理之要
14 件不符，業經本院認定如前，且卷內亦無事證足以證明黃政
15 德有授權原告簽發系爭本票，已難認原告因隱名代理黃政德
16 而簽發系爭本票之事實，遑論被告、仲介李巧瑜及代書曾秀
17 玲更無從得知該隱名代理之事實。證人曾秀玲於本院審理具
18 結證稱：客戶簽完約後之本票，原則由代書收執，等到結案
19 時連同權狀、本票一起交還給買方，內部文件是指客戶簽約
20 完放在我這裡的文件，不會公開給外面看；簽約當日我所述
21 「日期我幫你改15日，為什麼這個可以，因為這是我內部的
22 存查文件」所指為何沒有印象，但應該不是指系爭本票，如
23 果可以改的話就不是本票；系爭契約第一期款記載「擔保本
24 票金額1/23前入履保專戶」為當日記載等語(本院卷一第414
25 至415、421頁)，可見系爭支票為擔保尚未給付之第一期款
26 而簽發，證人曾秀玲作為系爭契約後續辦理之代書，取得系
27 爭本票作為本案內部文件收執，待本件結案再為處理，並非
28 僅作為內部文件，原告逕自解讀證人曾秀玲收執系爭本票作
29 為內部文件，而認其無負擔票據債務之真意，應無理由。況
30 由系爭契約締約、契約內容等，被告亦無法明知或可得而知
31 原告簽發系爭本票並無負擔票據債務之真意。再者，原告既

主張隱名代理黃政德締結系爭契約，竟在知悉第一期款為200萬元，且僅支付10萬元，尚有190萬元未付款之情況下，仍簽發與第一期未足額款項同額之系爭本票交付，復再主張系爭本票僅屬內部文件，無擔保票據債務之真意，顯與常理有悖。是原告主張被告明知或可得而知其發系爭本票無負擔票據債務之真意，依民法第86條但書規定應為無效云云，顯無理由。

4.原告另主張代書曾秀玲一開始即不打算將系爭本票作為內部文件，以此方式詐欺原告致使原告陷於錯誤而簽發系爭本票云云。然查系爭本票本即在擔保系爭契約第一期款未給付之款項，顯非僅單純內部文件，已如前述，代書曾秀玲收執後視契約後續系爭契約履約狀況而為處理系爭本票，本為其職責所在，實難因代書曾秀玲在原告後續未按系爭契約履約而違約時，依系爭契約約定交付被告行使票據權利，即認定原告有遭代書曾秀玲對其詐欺之情。是原告此部分主張，亦無理由。

5.又系爭本票係擔保系爭契約之第一期款未給付之款項，已如前述，然查系爭契約解約前，第一期款已於簽約時支付現金10萬元，復於113年2月2日再支付40萬元，共已支付50萬元，是系爭本票擔保系爭契約之第一期款未給付之款項應為150萬元(計算式：190萬元－40萬元)。是系爭本票之本票債權應為150萬元。

(三)系爭契約業經被告合法解除，被告依系爭契約第8條第1項約定請求原告給付違約金，應無不合：

1.系爭契約並無效或原告得撤銷之情形，已詳如前述，則原告應依系爭契約給付價金。又被告於113年2月7日寄發存證信函(中院卷第191至194頁)，催告原告應於函到5日內給付第一期及第二期尚未給付價金共450萬元，惟原告未履約；第一建經公司於同年2月21日寄發存證信函，催告原告於文到7日內將450萬元存匯入系爭履保專戶，原告仍未履約，被告再於同年3月8日以存證信函通知原告解除系爭買賣契約等情

(詳不爭執事項(四)(五)(七))，是原告未依系爭契約給付價金，已有可歸責事由，被告依約解除系爭契約應屬合法。

2.依系爭契約第8條第1項約定：「買方（即原告）違反契約之義務時，遲延給付之價金每逾一日按應付期款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日止)，逾第七條第一項及第二項期限仍未完成點交結算，以總價計算每日違約金；經賣方（即被告）與第一建經定七日期限催告仍未履行，賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」等語(中院卷第102頁)，可見遇有原告經被告催告後仍不履約之情形時，被告除得請求按日計罰，或沒收原告已付價款及擔保應付期款之本票款項作為違約金外，並得請求原告負擔已發生之相關費用，上開約定已將違約金與其他損害賠償併列，另審諸該條約定意在強制原告應善盡買受人之履約義務，該違約金當具有懲罰之性質。原告主張上揭違約金之約定，屬損害賠償預定性質違約金云云，與上揭約定內容不符，不足為採。

3.被告係依系爭契約第8條第1項後段約定，選擇以沒收原告已支付之全部價款50萬元，及以擔保應付期款之本票聲請執行做為違約金(詳不爭執事項(四))，是本件被告所請求之違約金應為已支付之現金50萬元，及系爭本票所擔保第一期款未給付之款項150萬元，合計共200萬元。至原告主張系爭契約第8條第1項後段約定所指「擔保應付期款之本票」應指系爭契約第四期款(尾款)所開立之本票云云，然觀諸系爭契約第8條第1項後段約定僅記載「擔保應付期款之本票」，並未特別指明系爭契約之何期款項，自無逸脫契約內容而為解釋之理，是原告此部分主張應無理由。

(四)原告另主張前開違約金有過高之情，請求依民法第252條規定予以酌減云云，查：

1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各

自不同。約定違約金是否過高，在前者係以債權人所受之損害為主要準據；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號判決意旨參照）。復按縱約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已衡酌自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，亦有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2. 系爭買賣契約第8條第1款後段約定之違約金為具有懲罰性質之懲罰性違約金，已如前述。而系爭契約經被告解除後，被告依系爭契約第8條第1項後段規定，得沒收原告已支付之現金50萬元，及系爭本票所擔保第一期款未給付之款項150萬元，合計共200萬元，亦如前述。本院審酌系爭契約約定之系爭不動產買賣總價為1,830萬元，被告請求200萬元違約金之數額約為系爭不動產買賣總價11%（計算式：200萬元÷1,830萬元），衡酌系爭契約自簽約迄被告解約歷時約2個月，被告為處理系爭契約履約及解除事宜而支出之勞力、時間、費

01 用，以及被告因原告違約而受有未能如期取得價金並實現銷
02 售系爭不動產之利潤、喪失依約收取價金後所能獲取之孳
03 息、仲介服務費用之損失、稅金之損失，及就系爭不動產再
04 為銷售將衍生另覓買家之成本等損害，並參照內政部地政司
05 公告、經行政院消費者保護會會議通過之「成屋買賣契約書
06 範本」第11條關於買賣雙方違約之處罰，違約金金額均以不
07 超過房地總價款15%為限，認被告請求之違約金金額過高，
08 應將違約金之約定，酌減為系爭不動產買賣總價5%即915,0
09 00元(計算式：1830萬元×5%)，方為適當。

10 (五)綜上，系爭本票之本票債權為系爭契約第一期款未給付之15
11 0萬元部分，其後因被告解除系爭契約，而將之沒收作為本
12 件違約金，而前開違約金經本院酌減至915,000元，則該違
13 約金扣除被告已沒收之50萬元，則系爭本票之債權應僅為41
14 5,000元。從而，堪認系爭本票之本票債權逾415,000元部分
15 不存在。

16 (六)又系爭本票之本票債權尚有415,000元，被告執有系爭本票
17 仍有法律上原因，原告主張依民法第179條規定，請求返還
18 系爭本票，並無理由。另被告依系爭契約第8條第1項後段沒
19 收原告支付之50萬元為違約金，則原告主張依民法第179條
20 規定，請求返還50萬元，亦無理由。

21 五、據上論結，原告請求確認被告持有系爭本票債權逾415,000
22 元對原告不存在，為有理由，應予准許。逾此範圍之其餘請
23 求即屬無據，應予駁回。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
24 即失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
26 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
27 明。

28 七、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

30 民事第一庭法 官 陳威憲

31 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（應按對造人數附繕本）。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 115 年 2 月 26 日
書記官 陳雪鈴

附表一：

發票人	發票日	票面金額(新臺幣)	到期日	票據號碼
張喬媽	113年1月15日	190萬元		WG0000000

附表二：

編號	不動產標示	權利範圍
1	臺中市○○區○○段000地號 面積：1090平方公尺	30/1090
2	臺中市○○區○○段0000○號 (門牌：臺中市○○路0段000○0號)	全部
3	臺中市○○區○○段0000○號 (門牌：臺中市○○路0段000號地下室之3)	2/32