

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度虎簡字第194號

原告 地王有限公司

原告 帕博地有限公司

共同

法定代理人 陳錦升

共同

訴訟代理人 陳振榮律師

簡偉閔律師

被告 吳經宇

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月25日
言詞辯論終結，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、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告為購買雲林縣○○鄉○○段000地號、
面積1,518.95平方公尺、權利範圍為1/3之土地（下稱系爭
土地），於民國113年2月17日先與原告地王有限公司（下稱
地王公司）簽訂「專任委託代標契約書」（下稱系爭代標契
約），委託原告地王公司代為投標本院112年度司執助字第5
37號強制執行事件（系爭執行事件）所標售之系爭土地，並
約定被告願承購拍賣價格為新臺幣（下同）350,999元，及
應給付原告作業程序之服務費12萬元（不含稅）。又為免標
得系爭土地後有不動產之相關爭議，被告於同日並與原告帕
博地有限公司（下稱帕博地公司）簽訂「帕博地有限公司顧
問契約書」（下稱系爭顧問契約），由原告帕博地公司擔任

01 被告之顧問，代為處理系爭土地之相關爭議，並約定被告應
02 給付顧問費用為28萬元。原告地王公司於113年2月22日系爭
03 執行事件拍賣日當天，派遣業務員歐俊毅陪同並代理被告投
04 標系爭土地，並由被告以351,000元標得系爭土地，然因本
05 院告知系爭土地之債權人遲遲未提供系爭土地之其他共有人
06 與毗鄰地共有人之資料而無法進行優先購買之通知，直至11
07 3年5月8日本院才結束通知共有人之程序，並寄附支付標價
08 尾款通知公文予原告地王公司，其後原告地王公司通知被告
09 應於1星期內支付尾款29萬元予本院並支付原告地王公司前
10 期委託費28萬元，然被告以不符合經濟利益為由片面要求棄
11 標而拒絕履約，依系爭代標契約第14條第(5)款、系爭顧問契
12 約第4條之約定，視為違約或為違約，應分別給付懲罰性違
13 約金12萬元、28萬元予原告地王公司及帕博地公司，爰依民
14 法第250條第1項、系爭代標契約第14條第(5)款、系爭顧問契
15 約第4條之約定，提起本件訴訟，請求被告給付原告地王公
16 司12萬元，及給付原告帕博地公司28萬元等語。並聲明：(一)
17 被告應給付原告地王公司12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告
19 帕博地公司28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假
21 執行。

22 三、被告答辯則以：被告同時於113年2月17日與原告地王公司、
23 帕博地公司分別簽訂系爭代標契約、系爭顧問契約，由原告
24 地王公司提供被告代標法拍物件之服務、由原告帕博地公司
25 提供代標後之登記等服務，被告依約直接接受原告提供之服
26 務，無從轉售他人營利，顯係以直接接受服務為最終目的，
27 應成立消費關係，被告為消費者保護法（下稱消保法）所定
28 之消費者。又系爭代標契約、系爭顧問契約之首頁右上角均
29 載有契約編號，可知上開契約是以打字列印之內容，乃原告
30 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
31 條款，為消保法第2條第7款所定之定型化契約。(一)依系爭代

01 標契約第14條規定，若被告有「中途解約」、「得標後棄
02 標」等情則一律視為違約，應支付服務費作為懲罰性違約金
03 部分，其條款內容明顯未區分被告「中途解約」、「得標後
04 棄標」之情是否可歸責被告，就一律視為被告違約，明顯
05 「對消費者（即被告）顯失公平」；假設是因為原告地王公
06 司之履行代標業務有疏失之情形或有其他不當之處，才導致
07 被告「中途解約」或「得標後棄標」等，若使被告無法解
08 約，反而違反公平原則、誠信原則，亦難以達到契約之目
09 的，故上開契約條款違反消保法第12條第1項規定，應屬無
10 效。(二)原告地王公司代理被告代標系爭土地，在無人競標
11 下，竟出高價以350,999元競標，比法院開出之底價296,000
12 元多出甚多，明顯為了得標賺取服務費，卻讓委任人多付出
13 極大代價，試問被告為何還要花錢請原告去鑑賞、看地，結
14 果還讓被告以過高的價格得標？最離譜是，系爭土地上還有
15 1個大電塔之嫌惡設施，原告亦未告知被告並加以判斷價
16 值，可見原告在承接本件委託有重大疏失，未盡注意義務，
17 本身亦應負不完全給付之債務不履行責任。(三)再者，系爭土
18 地不僅上面有電塔外，亦似有大片竹林待清除，恐在使用系
19 爭土地前，又要花一筆錢，加上系爭土地之附近地價1分地
20 約才50多萬元，明顯原告地王公司為被告代標之價格高於行
21 情甚多，因原告評估系爭土地之價值有疏失，使被告預見若
22 購買後損失將更鉅大，已失去聘請原告地王公司代標之目
23 的，不得已只能選擇棄標。(四)依上所述，系爭代標契約第14
24 條規定因違反消保法第12條應屬無效，且原告在收取報酬下
25 亦未盡鑑價、看地義務，最後還以過高的價格代被告競標，
26 縱形式上有代標，但實質上已明顯債務不履行並違反誠信原
27 則。故原告地王公司依系爭代標契約第14條第(5)款及民法第
28 250條第1項請求被告給付違約金12萬元部分，並無理由。(五)
29 另依系爭顧問契約，被告帕博地公司之服務內容為得標土地
30 後之「顧問費」，而顧問費之內容依該契約附件所載為代墊
31 「…代書費、一審律師費、裁判費、土地鑑界費…」等等，

01 但這些費用因被告棄標後並未發生，故實際上原告帕博地公
02 司並無代墊任何費用，若請求亦顯失公平，也違反誠信原
03 則。(六)系爭顧問契約是為了避免得標後衍生之土地爭議而
04 設，惟與系爭代標契約之實質負責人不僅同一，系爭顧問契
05 約之條款也存在對被告顯失公平及違反誠信原則，依消保法
06 第12條之規定，亦應屬無效。故原告帕博地公司依系爭顧問
07 契約第4條、系爭代標契約第14條第(5)款及民法第250條第1
08 項規定，請求被告給付違約金28萬元，亦無理由。(七)此外，
09 原告及其雇用之人員更未因被告棄標受有損害，反而被告因
10 原告地王公司未盡鑑價、看地義務，最後以過高的價格代被
11 告投標，導致被告受有極大損失；縱使法院認原告請求有理由，
12 惟就本件情節，原告亦未盡善良管理人注意義務同為被
13 告棄標之原因，遂其所請求之違約金顯然有過高情況，應予以
14 酌減等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 四、本院之判斷：

16 (一)按消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
17 者；企業經營者指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或
18 提供服務為營業者；消費關係指消費者與企業經營者間就商
19 品或服務所發生之法律關係；定型化契約條款指企業經營者
20 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
21 條款；個別磋商條款指契約當事人個別磋商而合意之契約條
22 款；定型化契約指以企業經營者提出之定型化契約條款作為
23 契約內容之全部或一部而訂立之契約，消保法第2條第1款、
24 第2款、第3款、第7款前段、第8款、第9款分別定有明文。
25 次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
26 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
27 顯失公平：一、違反平等互惠原則者；二、條款與其所排除
28 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者；三、契約之主要
29 權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
30 者，消保法第12條亦有明文。又按定型化契約條款是否違反
31 誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目

01 的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契
02 約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當
03 事人間之給付與對待給付顯不相當者；二、消費者應負擔非
04 其所能控制之危險者；三、消費者違約時，應負擔顯不相當
05 之賠償責任者；四、其他顯有不利於消費者之情形者，消保
06 法施行細則第13條、第14條亦分別有明文。

07 (二)被告與原告地王公司簽訂系爭代標契約，及與原告帕博地公
08 司簽訂系爭顧問契約，均是以消費為目的而接受原告地王公
09 司提供代標不動產之服務，及接受原告帕博地公司提供解決
10 得標不動產相關爭議之顧問服務，被告與原告地王公司、帕
11 博地公司應分別成立消費關係，自有消保法之適用。又系爭
12 代標契約、系爭顧問契約之首頁右上角均有契約編號，契約
13 內容大部分均是以打字列印，證人歐俊毅到庭亦證述：系爭
14 代標契約書是地王公司依據不動產經記條例所製作出來的，
15 跟客人簽約都是拿這個專任委託代標契約書去簽約，系爭代
16 標契約及系爭顧問契約是定型化契約等語（見本案卷第177
17 至178頁、第181頁），足見上開2份契約是原告地王公司及
18 帕博地公司為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先
19 擬定之契約條款，系爭代標契約第14條及系爭顧問契約第4
20 條之違約條款當屬消保法第2條第7款前段所指之定型化契約
21 條款。

22 (三)系爭代標契約第14條約定：「違約條款：甲方（即被告）有
23 下列情事者，視為違約，需支付上開服務費予乙方（即原告
24 地王公司）做為懲罰性違約金：(1)中途解約；(2)自行投標；
25 (3)另委託他人投標；(4)因甲方之因素，喪失投標資格；(5)得
26 標後棄標」。依上開約定，被告一旦有「中途解約」、「得
27 標後棄標」之情形，均一律視為違約，即需支付服務費予原
28 告地王公司做為懲罰性違約金，並未區分是否可歸責於被告
29 之原因，核與我國現行民事法律以行為人具有故意或過失為
30 歸責事由之原則不符，且此違約條款只約定消費者一方，對
31 於企業經營者之原告地王公司則無任何違約條款之約定，又

01 被告一有上開違約情形時，不問原告地王公司之損失情形為
02 何，被告即需支付與服務費同額之懲罰性違約金，顯然有不
03 利於消費者之情形，故依消保法施行細則第14條第4款規
04 定，顯然違反平等互惠原則而對消費者顯失公平。又系爭代
05 標契約之性質乃屬委任契約，而依民法第549條第1項規定
06 「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」，其立法意旨
07 乃委任根據信用，信用既失，自不能強其繼續委任，故各當
08 事人無論何時，均得聲明解約。然依系爭代標契約第14條約
09 定，被告如有中途解約或得標後棄標，即需支付服務費予原
10 告地王公司做為懲罰性違約金，換言之，被告不得隨時終止
11 系爭代標契約之委任契約關係，故系爭代標契約第14條第(1)
12 款及第(5)款約定條款顯與其所排除不予適用之任意規定之立
13 法意旨顯相矛盾者，依消保法第12條第2項第2款規定，推定
14 其顯失公平。從而，被告抗辯系爭代標契約第14條第(5)款之
15 定型化契約條款違反誠信原則，對消費者顯失公平而無效，
16 應屬有據。

17 (四)系爭顧問契約第4條約定：「違約條款：(1)雙方簽訂合約
18 後，甲方（即被告）如發生地王公司代標契約書第十四條違
19 約條款之情事，造成乙方（即原告帕博地公司）無法履行本
20 契約書。(2)得標後甲方不得與本案有關聯之第三人進行協
21 商。如違反上開規定，甲方需支付全額顧問費予乙方，作為
22 懲罰性違約金，即為結案」。而依系爭顧問契約第1條約定
23 是由被告委任原告帕博地公司為處理系爭土地爭議之顧問，
24 原告帕博地公司需與律師、地政士等評估本件標的物之解決
25 方案，再與其等共同協助處理本件爭議，可見系爭顧問契約
26 是在被告經原告地王公司代為投標取得系爭土地後，如系爭
27 土地有發生相關爭議時，始委由原告帕博地公司代為處理解
28 決。然被告已棄標系爭土地，並未取得系爭土地之所有權，
29 而原告帕博地公司並未曾提供任何顧問之服務，卻可依系爭
30 顧問契約第4條約定，要求被告給付懲罰性違約金，且該顧
31 問費金額高達28萬元，與被告得標系爭土地之價額350,999

元相比，僅差7萬餘元，足見系爭顧問契約第4條約款，有當事人間之給付與對待給付顯不相當，且顯有不利於消費者之情形，依消保法施行細則第14條第1、4款規定，已違反平等互惠原則，而推定顯失公平。又同上開(三)所述，系爭顧問契約第4條約定亦有顯與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾之情形，依消保法第12條第2項第2款規定，亦推定其顯失公平。從而，被告抗辯系爭顧問契約第4條之定型化契約條款違反誠信原則，對消費者顯失公平而無效，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭代標契約第14條第(5)款約定及系爭顧問契約第4條約定均已違反誠信原則，對消費者即被告顯失公平，應屬無效。從而，原告依民法第250條第1項、系爭代標契約第14條第(5)款、系爭顧問契約第4條之約定，請求被告給付原告地王公司12萬元，及給付原告帕博地公司28萬元，均為無理由，應予駁回。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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
書記官 廖千慧