

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第97號

原告 蔡靜雅
被告 林士毓
被告 欣宏泰不動產有限公司

法定代理人 郭添達

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，本院於民國114年4月10日、114年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴訟，對於私法人或其他得為訴訟當事人之團體之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地之法院管轄；當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第1條第1項、第2條第2項、第24條定有明文。本件原告依與被告林士毓（即賣方）所簽立之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）起訴被告林士毓、被告欣宏泰不動產有限公司（即仲介公司，下稱欣宏泰公司）為本案之請求；經查，依系爭買賣契約第12條第10項「本約如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院。本約縱經解除亦不影響本條款之適用」（見本院卷第21頁），而系爭買賣契約買賣標的位於苗栗縣造橋鄉，另欣宏泰公司之營業所設於苗栗縣頭份市（見本院卷第127頁），故本院就本件原告就系爭買賣契約對被告所生請求之民事訴訟，自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一)伊透過欣宏泰公司仲介向被告林士毓以價金共計新臺幣（下
02 同）100萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○○段00000地號土地
03 （權利範圍136/10000）及其上門牌號碼談文村5鄰育英八街
04 100號3樓之19之建物及同段建號776號建物（應有部分123/1
05 0000）（下合稱系爭房地），買賣雙方於民國113年7月28日
06 簽立系爭買賣契約，並委由雙方特約地政士莊旨若辦理及協
07 助系爭買賣契約履行等事務；欣宏泰公司與買賣雙方亦另委
08 由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）辦理系爭房
09 地買賣價金信託履約保證及處理仲介服務報酬。雙方約定買
10 賣價金分為簽約款20萬元、完稅款30萬元（於同年8月30日
11 前給付）、尾款50萬元（於同年9月16日前給付），伊並於
12 簽約日簽立如附表編號1、2所示本票交予莊旨若保管。嗣伊
13 於113年7月31日將第一期款20萬元、買方仲介費2萬元、稅
14 費2萬元，共計24萬元匯入僑馥建經之履約保證帳戶。

15 (二)伊於簽立系爭買賣契約時經欣宏泰公司、莊旨若告知可貸
16 款，但後續因政府限貸政策致伊無法順利貸得款項，故無法
17 依約給付後續買賣價金，另欣宏泰公司明知伊購買系爭房地
18 之同層其他戶之買賣價金為85萬元，卻告知伊系爭房地有10
19 0萬元之價值，顯然為詐欺，故伊主張依民法第88條及第92
20 條撤銷系爭買賣契約；再者，簽立系爭買賣契約並無給伊契
21 約審閱期，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規
22 定，故系爭買賣契約無效；又縱認系爭買賣契約有效，伊因
23 政府政策致無法貸款而違約，為不可歸責於買賣雙方之事
24 由。基此，系爭買賣契約既有上開無效或撤銷之事由，則被
25 告林士毓應依民法第179條或民法第266條第2項依不當得利
26 規定返還伊已給付之24萬元。又系爭買賣契約既有上開無效
27 或撤銷之事由，則被告林士毓又持伊所簽發附表編號1所示
28 本票向臺灣新北地方法院聲請本票裁定而為不當得利，故請
29 求被告林士毓返還附表編號1所示本票。

30 (三)欣宏泰公司於仲介伊購買系爭房地前，未揭露重要交易資
31 訊，亦未給與伊系爭買賣契約之審閱權，且詐欺伊較高的實

01 價登錄，拉抬房價，違反公平交易法第21條、消保法第11
02 條、第11條之1，伊主張依民法第88條及第92條撤銷與欣宏
03 泰公司間之仲介契約，並依民法第179條規定請求欣宏泰公
04 司返還其自履約保證帳戶提領6萬元之居間費用。

05 (四)並聲明：

06 1.被告林士毓應給付原告24萬元，及應返還附表編號1.所示本
07 票。

08 2.欣宏泰公司應給付原告6萬元。

09 二、被告則以：

10 (一)被告林士毓陳以：伊出賣系爭房地予原告，惟原告未依系爭
11 買賣契約於113年8月30日給付30萬元買賣價金，經伊催告仍
12 未履行，乃再以存證信函通知原告解除系爭買賣契約；系爭
13 買賣契約既因原告遲延給付價金經解除，則伊依系爭買賣契
14 約第5條第3項、第10條第2項約定，對原告有請求違約金及
15 沒收其已繳付價金20萬元之債權，而有持有附表編號1.所示
16 本票表彰權利之法律上原因。又系爭買賣契約為伊與原告間
17 自然人之買賣，伊非企業經營者，並無消保法規定之適用。

18 (二)欣宏泰公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
19 明、陳述。

20 三、法院之判斷：

21 (一)原告起訴被告林士毓部分：

22 1.按意思表示之內容有錯誤者，表意人固得依民法第88條規定
23 撤銷其意思表示，惟主張其意思表示內容有錯誤之當事人，
24 應就此項事實負舉證之責（最高法院 110 年度台上字第 19
25 46 號民事判決意旨參照）；另民法第92條第1項前段規定，
26 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
27 示，所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以
28 不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意
29 思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為
30 之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高
31 法院95年度台上字第2948號民事判決民事判決意旨參照）。

01 本件原告主張依民法第88條、第92條規定撤銷其與被告林士
02 毓間之買賣契約等情，自應就上開事項舉證。

03 2.經查，原告固以第三人欣宏泰公司、莊旨若告知可貸款，但
04 後續因政府限貸政策致伊無法順利貸得款項，故無法依約給
05 付後續買賣價金，及欣宏泰公司隱瞞實價登錄哄抬房價等情
06 為由認其遭詐欺因而陷於錯誤而請求撤銷買賣契約。然而，
07 不動產交易相較於一般動產交易，所涉金額龐大，交易細節
08 較為複雜，尤以買方於締約時本應就自身資力（無論係自現
09 有資金或向他人包括銀行借款等）、交易條件與合約內容謹
10 慎評估再行與賣家磋商締約，此乃為一般交易常情；本件原
11 告既有購買系爭房地之意願（見本院卷第235、236頁）且經
12 買賣雙方磋商後簽立買賣契約，應自行負責買賣價金之給付
13 義務及承擔未能給付價金之風險，又縱欣宏泰公司、莊旨若
14 有說明系爭房地可能之貸款金額，亦係依渠等承辦業務經驗
15 給予相關說明，並未保證原告必然得以順利貸款，況且，此
16 據系爭買賣契約中，亦無任何「倘原告未能順利貸款則該次
17 買賣無效」等相關約定文字，足見原告是否得以貸款籌措資
18 金作為房價之給付，為原告自行應承擔之風險，難認原告有
19 何因意思表示錯誤而簽立系爭買賣契約之情形。再者，不動
20 產交易之實價登錄均於政府公開網頁得以查知，原告於締約
21 前本得自行查閱，且不動產交易價格本就不同不動產物件客
22 觀條件、交易雙方磋商能力等因素而致交易價格不一，故縱
23 欣宏泰公司同時期有以較低價格出賣鄰屋，亦為另案磋商之
24 情形，難認有何詐欺情事。從而，原告既未能舉證證明有何
25 意思表示錯誤或有何遭被告詐欺、脅迫等情事，自不得依民
26 法第88條、第92條規定撤銷其與被告林士毓間之買賣契約。

27 3.原告另主張未給予其就系爭買賣契約之審閱期，故系爭買賣
28 契約無效等語。惟按，企業經營者係指以設計、生產、製
29 造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；企業經營者與消
30 費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費
31 者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費

01 者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規定者，其條款不構
02 成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，
03 消保法第2條第2款、第11條之1分別定有明文。揆其立法意
04 旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，
05 有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約
06 審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效
07 果。經查，系爭買賣契約係由被告林士毓與原告所訂立，被
08 告林士毓僅係一般自然人，並非企業經營者，且兩造就買賣
09 標的物及價金係經過議價所形成，則系爭買賣契約當非定型
10 化契約條款甚明，依上開說明，系爭買賣契約自亦無消保法
11 之適用無疑，從而，原告據此主張系爭買賣契約違反消保法
12 而無效，亦屬無據。

- 13 4.原告復主張其因政府政策致未能貸得款項為不可歸責等情。
14 惟按，因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部
15 不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按
16 其比例減少對待給付；前項情形，已為全部或一部之對待給
17 付者，得依關於不當得利之規定，請求返還，民法第266條
18 定有明文；系爭買賣契約既無何得撤銷及無效事由，則原告
19 自有應依約按期給付價金之義務，而其雖因故未能貸得款
20 項，然原告本應謹慎評估自身資力及付款方式、計畫後（當
21 然包含未能依計畫貸得款項之後果），乃為系爭買賣契約之
22 簽立，故其因未妥適評估自身資力而簽約致未能依約給付買
23 賣價金，自屬可歸責原告之情事；而原告復未能舉證有何不
24 能歸責於其之事由致給付不能，其此部分之主張亦無理由。
- 25 5.從而，系爭買賣契約並無何得撤銷及無效事由、或不可歸責
26 雙方而給付不能之情事，故原告依民法第179條、民法第266
27 條第2項（及書狀另載依民法第259條）規定請求被告返還24
28 萬元之不當得利乙節，即屬無據。
- 29 6.再者，原告固主張系爭買賣契約有得撤銷及無效事由、或不
30 可歸責雙方而給付不能之情事，請求被告林士毓返還附表編
31 號1所示之本票等情。然查：

- 01 ①依系爭買賣契約第10條第1項及第2項約定「除本約有特別約
02 定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他
03 方定七日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契
04 約…」、「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除
05 本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應
06 交付乙方沒收作為懲罰性違約金…甲方若有開立本票或支票
07 亦應照其面額賠償並同意乙方據以執行」（見本院卷第21
08 頁）。又依買賣雙方簽立之不動產買賣價金履約保證申請書
09 （下稱履保契約）第3條第1項約定「甲乙雙方若有一方未能
10 依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他
11 方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，
12 並以書面通知僑馥建經時，僑馥建經定七日期限催告違約方
13 起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶
14 所餘價金扣除依約應給付之地政士費、履約保證服務費、稅
15 賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒收予乙方。
16 …若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決
17 結果作為價款撥付之依據」（見本院卷第23頁）、第6條約
18 定「甲方若須向金融機構申辦貸款以支付部分買賣價金，於
19 特約地政士辦理繳稅前，應與登記名義人共同開立與價金尾
20 款同額，以乙方為受款人之本票乙紙，甲乙雙方同意由特約
21 地政士代為收執保管，以擔保甲方對乙方或僑馥建經可能發
22 生之損害賠償債權。前開擔保本票於甲方將價金尾款存匯入
23 專戶，或代償完畢並結清尾款後，由特約地政士返還甲方；
24 如產權已過戶登記至甲方或登記名義人名下，甲方未依約將
25 尾款存匯入專戶乙方催告完成後，特約地政士得將本票交付
26 乙方執行；如甲乙雙方間尚有爭議未決，雙方皆不得向特約
27 地政士主張取回本票。」（見本院卷第25頁）
- 28 ②本件原告於簽立系爭買賣契約後有簽立如附表編號1、2所示
29 之本票交由地政士莊旨若收受，嗣原告於113年8月30日未依
30 約給付第三期完稅款30萬元價金，被告林士毓乃依存證信函
31 催告原告限期給付上開價金，復因原告經催告後仍未給付，

01 再以存證信函以原告違約為由解除系爭買賣契約並表示沒收
02 原告已給付價金，併通知僑馥建經，嗣僑馥建經乃依履保契
03 約第3條第1項約定以存證信函催告原告提出起訴證明，嗣經
04 原告起訴在案，僑馥建經則就履保專戶金額暫予保留尚未沒
05 收予被告林士毓等情，業據原告及被告林士毓所不爭執（見
06 本院卷第236、237頁），並有系爭買賣契約及存證信函及回
07 證、履保專戶明細為佐（見本院卷第15至33、205至216、30
08 1頁）。準此，原告既違約遲延給付價金，則被告林士毓自
09 得依前開約定解除契約後並沒收原告已給付之價金20萬元。

10 ③又查，依原告所簽附表編號1、2所示之本票面額各為20萬
11 元、50萬元，各與第一期簽約款及第四期尾款金額相同；而
12 附表編號2所示尾款本票係依買賣雙方所簽立系爭買賣契約
13 第6條第4項及履保契約第6條規定（見本院卷第19、25頁）
14 由原告開立予地政士保管，以擔保賣方即被告林士毓、僑馥
15 建經可能發生之損害賠償債權（如系爭買賣契約第5條第3項
16 之遲延違約金）；另附表編號1所示本票則係作為擔保第一
17 期簽約款20萬元之給付所開立外，依系爭買賣契約第10條第
18 2項後段約定意旨，尚有作為被告林士毓沒收原告已給付第
19 一期款價金之擔保意義。又原告固已給付第一期款簽約款20
20 萬元至僑馥建經之履約保證帳戶，惟僑馥建經現依履保契約
21 第3條第1項約定暫予保留原告已給付之價金，尚未沒收予被
22 告林士毓，如前所述，且依同條約定可見，履保專戶內之價
23 金將來仍須扣除應給付之地政士費、履約保證服務費、稅
24 賦、仲介服務報酬及相關費用等費用後始沒收交付予被告林
25 士毓，該等沒收金額尚可能未足被告林士毓應沒收之20萬
26 元，故附表編號1所示本票既係作為被告林士毓沒收原告已
27 給付第一期款價金20萬元之擔保，故在被告林士毓未實際收
28 取該違約金前，仍有附表編號1所示本票之法律上原因。從
29 而，原告依民法第179條規定請求被告林士毓返還附表編號1
30 所示本票，為無理由。

31 7.綜上，原告請求被告林士毓應給付原告24萬元，及應返還附

01 表編號1.所示本票，均無理由。

02 (二)原告起訴欣宏泰公司部分：

03 1.原告主張欣宏泰公司於仲介其購買系爭房地前，未揭露重要
04 交易資訊，亦未給予系爭買賣契約之審閱權，並詐欺其較高的
05 實價登錄，拉抬房價，認違反公平交易法第21條、消保法
06 第11條、第11條之1，主張依民法第88條及第92條撤銷與欣
07 宏泰公司間之仲介契約，請求欣宏泰公司返還其自履約保證
08 帳戶提領6萬元之居間費用等情，自應就其有何意思表示錯
09 誤或遭欣宏泰公司詐欺等情負舉證責任。

10 2.經查，依原告所提證據，並無法證明其有何意思表示錯誤或
11 遭欣宏泰公司有何詐欺情事，已如前述（同前開原告起訴被
12 告林士毓部分），故原告自無從撤銷其與欣宏泰公司間之仲
13 介即居間契約，其依民法第179條規定請求欣宏泰公司返還6
14 萬元，顯無理由。

15 四、綜上所述，原告依前開規定請求被告如聲明所示，均無理
16 由，應予駁回。

17 五、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
18 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

21 民事第一庭 法官 黃思惠

22 以上正本係照原本作成。

23 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（須
24 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

26 書記官 洪雅琪

27 附表：

28

編號	發票人	受款人	發票日	到期日	票面金額 (新臺幣)	票據號碼
1	蔡靜雅	未記載	113年7月28日	113年7月31日	20萬元	THN0377376
2	蔡靜雅	未記載	113年7月28日	113年9月20日	50萬元	THN0377377

