

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1012號

原告 林季樺

訴訟代理人 黃帥升律師

洪志勳律師

王之穎律師

被告 毓軒建設股份有限公司

法定代理人 陳銘鴻

訴訟代理人 陳德弘律師

陳士綱律師

複代理人 鄭元翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）123萬元，及自民國111年6月17日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以41萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以123萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法

第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告為民國00年0月00日出生，於本件訴訟繫屬中已成年，於111年9月7日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第205頁），繕本並已於111年9月16日由本院送達被告（見本院卷第213頁），依前開規定，原告聲明承受訴訟，自應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於110年9月4日偕同母親即證人甲○○參觀坐落新北市○○區○○段00○○○○地號土地之地上15層樓、地下4層樓之「立軒天諾」建案（下稱系爭建案）預售屋銷售現場，經由現場銷售顧問即證人乙○○居間介紹，稱系爭建案係由林口知名建商「立軒開發建設股份有限公司」（下稱立軒公司）所銷售等語，且證人甲○○的多位友人皆已先購入系爭建案，使原告對系爭建案產生信賴及好感，進而選擇購買系爭建案A6戶2樓之預售屋（含基地）及地下4層編號216號之平面式停車位，價金總共新臺幣（下同）1,426萬元之物件（下稱系爭房地），並於當日簽訂預定買賣契約書（下稱系爭契約）及以信用卡支付定金20萬元，嗣後更於同年月10日匯款支付123萬元，共計143萬元（下合稱系爭簽約金）。

(二)而因被告於現場之銷售顧問即證人乙○○於銷售過程中以話術刻意誤導，全程僅提及系爭房地之銷售方為立軒公司，亦表明其係立軒公司之人員，致原告及原告母親即證人甲○○誤認系爭房地係由立軒公司所銷售，並基於此一信賴，誤認簽約相對人為立軒公司而簽訂系爭契約。原告係於準備簽署正式房屋買賣契約前夕，始獲悉系爭契約相對人竟為被告，而非銷售顧問即證人乙○○所稱之立軒公司。

(三)又原告為91年8月20日出生，於110年9月4日簽署系爭契約時未滿20歲且未結婚，屬於限制行為能力人，系爭契約僅由原告一人簽署，未經原告法定代理人即原告母親即證人甲○○允許，更未經原告法定代理人承認（因原告法定代理人僅同意原告與立軒公司簽訂系爭契約，並未同意原告與被告簽訂

系爭契約)，是依民法第77條、第79條等規定，系爭契約應不生效力。退步言之，縱認系爭契約已生效力，原告及證人甲○○係受現場銷售顧問即證人乙○○刻意誤導，而為錯誤之意思表示，蓋若原告知悉系爭建案係由被告所銷售，絕無可能同意簽訂系爭契約，是原告爰依民法第88條第1項、第92條規定，撤銷原告前開簽訂系爭契約之意思表示，並分別以起訴狀、民事準備(一)暨調查證據聲請狀之送達作為撤銷意思表示之送達。

(四)如前所述，系爭契約既不生效力或其效力經原告撤銷同意簽訂之意思表示而消滅，被告保有原告所給付之系爭簽約金即無法律上之原因，原告自得依民法第113條、第114條、第179條規定請求被告返還所受領之143萬元。

(五)被告主張其得以系爭契約特約事項第2條約款沒收系爭簽約金云云，惟被告以系爭契約約定上開不利買受人之事項，顯已違反平均地權條例第47條之3第5項規定，是系爭契約特約事項第2條約款已屬違反法律禁止規定而無效，其據此違法之約款主張沒收原告所給付之系爭簽約金，實屬無據。

(六)被告抗辯本件違約金並無過高云云，惟被告於解約後即將系爭房地出售予第三人，且所有建案均已完銷，又其所稱因原告所提出各種陳情、申訴等處理費用，均為本件紛爭發生後所生，與衡量本件被告所受損害無關，且系爭房地亦已另售他人獲利，是本件確有違約金過高之情形，請鈞院予以酌減等語。

並聲明：1.被告應給付原告143萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.如獲有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於110年9月4日與證人甲○○訂立系爭契約，購買系爭房地，被告並同意依證人甲○○之指示將系爭房地登記於原告名下，系爭簽約金共143萬元，並由證人甲○○現場以刷卡之方式支付20萬元。雙方另約定於110年9月11日完成簽定

01 正式房地買賣契約書並補足簽約金差額，嗣因颱風改期至同
02 年9月18日。其後，證人甲○○再於110年9月10日臨櫃填載
03 匯款申請書，記載被告為收款人，匯入簽約金差額123萬
04 元。然於110年9月18日，證人甲○○及原告至簽約現場時，
05 卻拒絕簽定正式房地買賣契約書。被告為避免其權益受損，
06 再於110年9月23日發函通知於同年9月29日前履行系爭契約
07 簽定正式房地買賣契約書。

08 (二)詎料，原告於110年9月28日寄發台北世貿郵局存證號碼0003
09 04號存證信函，稱原告未成年且也未依民法第77條規定將系
10 爭契約交由法定代理人簽認，故該契約不生效力，並請被告
11 退還系爭簽約金。惟事實上系爭契約買受人及實際付款人均
12 為證人甲○○，且簽約時原告及證人甲○○均在場，自無所
13 謂未得法定代理人允許之情事。

14 (三)嗣後，被告先於110年10月14日以台北長安郵局存證號碼001
15 431號存證信函通知原告及證人甲○○解除系爭契約。再於1
16 10年11月22日以台北北門郵局存證號碼003346號存證信函催
17 告證人甲○○履行系爭契約，並告知逾期將解除契約。惟證
18 人甲○○仍拒絕履約，被告復於110年12月3日以台北北門郵
19 局存證號碼003449號存證信函通知證人甲○○解除系爭契約
20 並沒入已給付之系爭簽約金。

21 (四)先位主張：本件簽訂系爭契約過程，均係由證人甲○○與受
22 被告委任代銷之君翊欣廣告有限公司(下稱君翊欣公司)之業
23 務員即證人乙○○聯繫洽商，亦係由證人甲○○支付系爭簽
24 約金，足見系爭契約係成立於證人甲○○與被告間，被告僅
25 係因證人甲○○之指示方將系爭契約之買方記載為原告，是
26 縱系爭契約有不生效力或經解除而被告應負回復原狀義務之
27 情形，因系爭簽約金係被告自甲○○處受領，基於債之相對
28 性原則，回復原狀時應返還予證人甲○○，亦僅有證人甲○
29 ○得請求被告返還。故原告請求被告返還系爭簽約金予原
30 告，即屬無據。

31 (五)備位主張：本件系爭契約簽訂前，均係由證人甲○○與業務

01 員即證人乙○○聯繫洽商，並由證人甲○○將系爭契約帶回
02 審閱；至110年9月4日簽定系爭契約時，原告係由其法定代
03 理人即證人甲○○帶到立軒天諾接待中心；且簽約當下，原
04 告亦係聽從其法定代理人即證人甲○○之指示於系爭契約上
05 簽名。是原告法定代理人即證人甲○○自始至終對於系爭契
06 約涉及之金額、標的、權利義務等節均知之甚詳，更於簽約
07 後，親自於110年9月4日、同年月10日支付系爭簽約金。是
08 就原告簽名於系爭契約一事，原告之法定代理人即證人甲○
09 ○已為同意，原告之法定代理人即證人甲○○事後匯款時亦
10 有承認之意思，原告主張本件有未得法定代理人允許之情
11 形，即無理由。

12 (六)原告固主張其及證人甲○○有受證人乙○○誤導、詐欺等，
13 致誤以為系爭房地之賣方為立軒公司，並得依法撤銷意思表
14 示云云，然系爭契約賣方簽章欄早在原告簽名前，即已印明
15 公司名稱為毓軒建設股份有限公司，倘原告及證人甲○○誤
16 認賣方係立軒公司，又豈有不當場表達反對。再者，證人甲
17 ○○於110年9月10日匯款予被告時，係親自於收款人欄手寫
18 被告「毓軒建設股份有限公司」，更可見原告及證人甲○○
19 自始即知悉系爭房地之賣方為被告，而非立軒公司，自無受
20 第三人詐欺、意思表示錯誤等情形。且原告與證人甲○○於
21 110年9月18日並未要求退款，亦無提出任何關於系爭契約賣
22 方為被告之問題，僅要求延長審閱期間兩三個月。足見原告
23 及證人甲○○事實上均知道系爭建案之賣方為被告。又縱認
24 原告及證人甲○○有誤認系爭建案之銷售方，亦係起因於其
25 等自身之過失，原告自無從主張撤銷意思表示。且除了系爭
26 契約載明銷售方為被告外，被告早於110年2月間即透過與銀
27 行、建經公司簽立信託契約以擔保系爭建案之履行，但原告
28 及其母親即證人甲○○未曾向被告詢問查明，卻逕以意思表
29 示為由要求解約，不僅與民法第88條規定不符，益見其等拒
30 絕履約實係另有原因。而由原告及證人甲○○所提出之消費
31 爭議申訴資料表可知，證人甲○○係因誤認未成年之原告可

01 申請貸款等動機錯誤拒絕履行。

02 (七)系爭契約無論買方為證人甲○○或原告，均已陷於遲延，被
03 告依民法第254條、第255條及系爭契約約定解除契約當屬有
04 據。又系爭契約特約事項第2條業已約定「如買方逾期未補
05 足簽約金差額或完成簽約手續，則視同放棄購買以違約論
06 處，賣方則不另行通知，買方所支付上述之款項則不予退
07 還，並無條件同意撤銷此購買，本房地預定契約書自然作廢
08 無效」，是被告自得依約沒收系爭簽約金，而本件系爭簽約
09 金應屬立約定金，無民法第252條違約金酌減之適用。

10 (八)且系爭簽約金金額143萬元僅占系爭契約總價之10%，於系爭
11 契約訂立後至解除契約前，被告喪失與他人就系爭房地另行
12 締約之機會，解除系爭契約後，須再投入勞務、時間成本另
13 覓買家，況證人甲○○及原告復因本次事件透過陳情及民刑
14 事案件等各種方式干擾公司運作，更造成被告許多不必要之
15 額外支出及人力耗費，是沒收系爭簽約金並無過高情形。

16 (九)另原告雖稱依平均地權條例第47條之3第5項之規定，系爭契
17 約特約事項第2條應屬無效，惟平均地權條例第47條之3第5
18 項規定係一行政法上之取締規定，系爭契約特約事項第2條
19 不因此而無效。甚者，系爭契約無法履行，係可歸責於原告
20 及證人甲○○，被告沒入系爭簽約金亦無較民法第249條規
21 定不利於買受人之情形，原告自不得再請求返還定金即系爭
22 簽約金等語置辯。

23 並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
24 宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 原告與其母親即證人甲○○於110年9月4日至立軒天諾銷售
27 案場，經由被告委任代銷之君翊欣公司之業務員即證人乙○
28 ○居間介紹系爭建案。原告為91年8月生，於110年9月4日當
29 時尚未成年，兩造於當日訂立系爭契約，購買系爭房地，系
30 爭簽約金共143萬元，並由證人甲○○現場以信用卡刷卡之
31 方式支付20萬元。兩造另約定於110年9月11日完成簽定正式

01 房地買賣契約書並補足簽約金差額，嗣因颱風改期至同年9
02 月18日。證人甲○○再於110年9月10日匯入簽約金差額123
03 萬元予被告。嗣於110年9月18日證人甲○○及原告至簽約現
04 場拒絕簽定正式房地買賣契約書。被告於110年9月23日通知
05 原告於同年9月29日前履行系爭契約簽定正式房地買賣契約
06 書，原告則於110年9月28日寄發台北世貿郵局存證號碼0003
07 04號存證信函通知被告系爭契約不生效力，並請被告退還系
08 爭簽約金；被告復於110年10月14日、110年11月22日催告原
09 告履行系爭契約，並於110年12月3日以台北北門郵局存證號
10 碼003449號存證信函通知證人甲○○解除系爭契約。系爭房
11 地於110年12月3日已上架賣出等情，有系爭契約、被告設立
12 登記表、被告銷售人員名片、台北長安郵局存證號碼001398
13 號、001431號存證信函、台北北門郵局存證號碼003346號、
14 003449號存證信函、永豐銀行刷卡單、新光銀行匯款申請
15 書、台北世貿郵局存證號碼00304號存證信函、110年9月23
16 日通知單、身分證影本在卷可參（見本院卷第19頁、第45頁
17 至第47頁、第51頁至第56頁、第93頁至第127頁、第209
18 頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。惟原告主張系爭
19 契約不生效力或其效力經原告及其法定代理人撤銷同意簽訂
20 之意思表示而消滅云云，則為被告所否認，並以前詞置辯。
21 茲就本件爭點分述如下：

22 (一)本件系爭契約之買受人為原告：

23 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按當事人對於必要之
25 點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定
26 其契約為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於
27 他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同
28 意時，買賣契約即為成立，民法第153條第2項前段、第34
29 5條第1項、第2項分別定有明文。經查，被告辯稱系爭契約
30 成立於被告與證人甲○○間，原告並非系爭契約之買受人云
31 云，然依系爭契約，買方簽章欄為「丙○○」即原告之簽名

（見本院卷第19頁），且證人甲○○亦證稱本件係因原告想要買房且喜歡系爭房地，才簽訂系爭契約等語（見本院卷第241頁）、證人乙○○證稱契約都會先給客戶看過，才給她簽名，有日期、金額還要客戶填地址，其溝通聯絡對象都是原告等語（見本院卷第252頁、第255頁），顯見原告與被告間就系爭契約必要之點，達成意思表示合致而簽訂系爭契約，雖本件簽約金均係證人甲○○給付，惟由何人給付價金與契約當事人係屬二事，則系爭契約之當事人即為原告，是被告此部分所辯，並無可採。

(二)系爭契約並無不生效力之情形：

- 1.按限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限；限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。民法第77條、第79條各有明文。準此，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人承認，始生效力；若法定代理人拒絕承認時，則契約確定不生效力。
- 2.原告主張兩造於簽訂系爭契約當時，原告尚未成年，系爭契約並未得原告之法定代理人即證人甲○○事前同意或事後承認，系爭契約不生效力云云，並提出系爭契約、身分證影本為證（見本院卷第19頁、第209頁），查兩造不爭執系爭契約僅有原告之簽名，並無法定代理人證人甲○○之簽名蓋印，惟按法定代理人之允許，非限制行為能力人所為法律行為之一部，不過為使其法律行為發生完全效力之法律上條件而已，此項允許，法律上既未定其方式，則無使法定代理人到場，並於契約內簽名之必要（最高法院32年上字第3276號裁判、32年上字第3043號裁判意旨參照），是尚難僅以證人甲○○未在系爭契約上簽名蓋印即認未得其允許，仍應以證人甲○○有無表示贊同其行為之意思為據。
- 3.次查，依證人甲○○證稱：「（當天銷售過程為何？）大概參

01 觀了樣品屋，有做簡報，簡報過程乙○○口口聲聲說我們立
02 軒建設如何如何，所以我們就認為立軒建設有推案歷程，是
03 品質很不錯，也很有誠心的一家公司，當下我女兒就說她想
04 要買這個房子，當天在場的人很多，我原則上也是同意原告
05 想買立軒建設的房子，所以乙○○就拿資料給我女兒簽，是
06 一個房地的預定買賣契約書，同時也刷了一筆20萬的算是簽
07 約金。」「(證人證稱自己知道女兒簽立的是預定買賣契約
08 書，所以證人當時不知道這是預定買賣契約書?)我現場有
09 看到原告在簽，我以為那是紅單。」「(原告當時決定要買
10 系爭房屋，你也同意，你為何同意?)因為我們當時都很嚮
11 往好的居住空間，那裡環境不錯，總價也不高，認為我們負
12 擔得起。」「(原告在跟乙○○談建案，選哪一間、付款歷
13 程時，你也都在旁邊聽嗎?)我在她不遠處，因為當場還有
14 其他人跟我說話，我和原告在同一個空間，有看到付款歷
15 程，但當時人很多，有人跟我講話，沒有注意實際每個步
16 驟。」等語(見本院卷第239頁、第241頁、第247頁、第248
17 頁)，並參證人乙○○證稱：「(原告在簽署契約時，是否
18 由其親自簽名?當下原告母親人在何處?)當下原告母親在
19 旁邊。」「(方才證人甲○○說簽約時很混亂，她旁邊有很
20 多人，所以她當時沒有看過這份契約?)但甲○○當時就在
21 旁邊，不然怎麼付錢，要清楚才付錢，一定是喜歡才付錢
22 的。」「(當天原告說要簽約，我離開後為什麼你們沒有完
23 成簽約?)你離開了，原告怎麼可能敢簽約。我們也不敢跟
24 原告簽約。」「(9月4日的預定契約書我也沒有簽名，為何9
25 月18日你們不簽約?)9月4日簽預定契約書你有在旁邊，9月
26 18日你離開了。」等語(見本院卷第253頁、第260頁)，足
27 見原告簽訂系爭契約當時，證人甲○○明知原告當下係簽系
28 爭房地之紅單即預定房屋買賣契約書，且並未表示反對原告
29 締約，並同意當場以信用卡之方式給付20萬元簽約金等情，
30 堪認證人甲○○於事前已同意原告簽訂系爭契約一事。則原
31 告主張證人甲○○未允許原告簽訂系爭契約，系爭契約不生

01 效力云云，難認可取。

02 (三)原告不得依民法第88條第1項、第92條規定撤銷簽訂系爭契
03 約之意思表示：

04 1.按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
05 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不
06 知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物
07 之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容
08 之錯誤。」民法第88條定有明文。而該條所定「表意人若知
09 其情事，即不為意思表示」，係指表意人雖知表示行為之客
10 觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂。亦即表示方法
11 有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致，如欲寫千公
12 斤，誤為千台斤是（最高法院81年度台上字第322號裁判要
13 旨參照）。次按民法第88條撤銷權之規定，乃係為救濟因表
14 意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思表示錯誤之情形
15 而設，其過失之有無，自應以其主觀上是否已盡其與處理自
16 己事務同一之注意為判斷標準（最高法院99年度台上字第67
17 8號判決意旨參照）。

18 2.原告主張其係誤認簽約相對人為立軒公司而簽訂系爭契約，
19 而有意思表示錯誤云云，惟查，依證人乙○○證稱：「(在
20 銷售過程中，有無表示立軒天諾的建案是由立軒開發建設股
21 份有限公司所銷售？)我們在介紹就是講立軒，立軒是品
22 牌，不會特別講立軒開發股份有限公司。」「(在原告簽約
23 前，您是否有向原告及原告母親逐條解釋系爭契約之內
24 容？)有，我們寫完後會再講一遍，講完後才會簽名。」「
25 (110年9月18日當天，你跟原告及原告母親有無提到毓軒
26 及立軒是兩間不同的公司？)她們沒有這樣問我，我就不會
27 這樣講。」「(你在銷售的過程中，有跟原告和甲○○解釋
28 這個建案的建商是誰嗎？)沒有。我就只有講立軒天諾、立
29 軒天善等建案的名字」「(你在介紹的過程中，有講到毓軒
30 嗎？)沒有，都是立軒。」「(證人甲○○有提到被告不願意
31 解釋契約內容，此部分是否有人員協助？)不可能不願意解

01 釋，如果客戶詢問我們就會解釋，我當天有跟他們講不了解
02 就要問，原告來的時候甲○○也在。9月4日預定契約書、正
03 式契約書有帶回去看，如果有問題要問，我們就解釋，如果
04 坐下來簽約時合約精神及重點我們也會講。」等語（見本院
05 卷第252頁、第255頁、第257頁、第259頁），足見本件證人
06 乙○○於銷售系爭房地時雖無提起系爭房地之建商為被告，
07 然其於原告簽訂系爭契約時有就系爭契約之內容解釋予原
08 告、證人甲○○所知。

09 3.且參以證人甲○○於110年9月10日匯款123萬元至永豐銀行
10 戶名「毓軒建設股份有限公司」等節，有簽約金匯款憑條在
11 卷可參（見本院卷第97頁），復依證人甲○○證稱：「(你
12 知道付房款及簽立正式約的對象為毓軒建設？)去匯完款
13 後，翻裡面的相關資料就是剛剛的房屋預定買賣合約才知道
14 道。」「(被證5即簽約金匯款憑條，關於收款人記載的毓軒
15 建設股份有限公司是否為證人所填寫？)是。」「(你要匯款
16 當時，是否有詢問當時的銷售人員為何公司名稱有所不同？)沒有。其實當時我還搞不清楚狀況。」「(證人說在匯
17 款當天才知道匯款對象是毓軒建設，為何仍繼續完成匯款手
18 續？)因為還搞不清楚狀況。」「(證人的意思是，原告傳了
19 一間你沒有看過的公司名稱，要求你匯款，你就匯款123萬
20 元到一間你完全沒有看過公司名稱的帳戶內？)我沒有看
21 過，但我知道這是原告要買房子的款項。」「(你如何知道
22 這是要買房子的款項？)因為我知道那時要付房款，原告告
23 訴我他要去簽正式約了，請我幫他匯這筆款項。」等語（見
24 本院卷第242頁、第245頁），亦徵原告係知悉本件系爭契約
25 之賣方當事人為被告，而委請證人甲○○匯款123萬元簽約
26 金至被告之帳戶一事，自無原告所主張之意思表示錯誤之情
27 事。又縱認原告於締約時誤認簽約相對人為立軒公司之情，
28 然系爭契約上賣方簽章上印有被告毓軒公司之名稱，並有被
29 告公司章及其法定代理人之印文，有系爭契約在卷可稽（見
30 本院卷第19頁），而該印文、被告之名稱於系爭契約上並無
31

01 不清晰或字體過小等情，則原告於簽約時即應已知悉系爭契
02 約之相對人為被告，顯見原告若有誤認情形，原告就該意思
03 表示錯誤自有過失，則原告亦無從依民法第88條第1項撤銷
04 系爭契約之意思表示。

- 05 4.再按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
06 思表示，民法第92條第1項定有明文。按民事法上所謂詐欺
07 云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因
08 錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號裁判要旨
09 參照）。又按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意
10 思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為
11 「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係
12 指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事
13 實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯
14 誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇
15 大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不
16 真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表
17 意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100
18 年度台上字第858號裁判要旨參照）。是民法上之詐欺，必
19 詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，
20 而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺
21 主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與
22 詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷
23 意思表示之餘地。經查，本件系爭房地銷售過程中，被告委
24 任代銷之業務員即證人乙○○固均未提起被告之名稱，僅以
25 「立軒」之名稱銷售（見本院卷第239頁、第252頁、第259
26 頁），然此舉是否構成民法第92條第1項所稱之詐欺，關鍵
27 在於被告是否明知而仍故意為虛偽之，而依證人乙○○證
28 稱：「（一開始法官詢問你和被告有無僱傭關係，你說你是
29 立軒天諾的銷售顧問，立軒和毓軒是同一家公司？）我們是
30 代銷，代銷就是建設公司找我們去銷售那個建案，我們在介
31 紹產品的時候也沒有規定我們怎麼說，立軒就是品牌。」

「(證人乙○○為何一開始說立軒和毓軒是同一家公司?)我的認知是毓軒和立軒是同一家公司。」「(為何如此認為?)他就是同一個公司。建案都是立軒什麼什麼，印章都是毓軒，我的認知是本來就是同一家公司。」「(建案是建商的成績，為何沒有講到建商是誰?)都不會這樣講，我賣其他建案也不會這樣講。」等語(見本院卷第258頁至第259頁)，顯見證人乙○○係因其認知立軒公司與被告為同一企業，並以系爭建案名稱即立軒天諾品牌介紹予原告，難認為明知不實而仍為虛偽講述，自與詐欺有間。原告復未能舉證證明被告於簽訂系爭契約過程有何使原告陷於錯誤之故意示以不實之情，其主張本件有遭被告詐欺之情自不足憑，則原告主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約之意思表示，亦無理由。

(四)本件系爭簽約金之性質為何?原告得否請求酌減?可否依民法第179條規定，請求被告返還系爭簽約金?

1.按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即為強制契約之履行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保。(四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種。上述各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事恆有之，應依契約之文字及當事人之真意決定之(最高法院91年度台上字第635號、101年度台上字第1692號判決意旨參照)。經查，觀諸系爭契約特約事項內容「第1條：買方簽定本房地買賣契約書時，即已確認了解購買條件，爾後不得以任何理由要求退還簽約金。第2條：買方應於中華民國110年9月11日時間：吉，完成簽定正式房地買賣契約書手續及補足簽約金差額；如買方逾期未補足簽約金差額或完成簽約手續，則視同放棄購買以違約論處，賣方則不另行通知，買

方所支付上述之款項則不予退還，並無條件同意撤銷此購買，本房地預定契約書自然作廢無效！」，並觀以系爭契約付款期別：「簽約金：143。B3頂完成：29。1F頂完成：29。7F頂完成：29。15F頂完成：28。鷹架拆除：28。銀行貸款(內含驗交屋款5%)：1140。總價/萬：1426」，再參以系爭契約備註欄：「暫收款每戶為新臺幣貳拾萬元整(總價款不內含)於賣方通知繳付期款時代收付，各項費用於交屋時一併結算，依買方實付金額多退少補。」等語(見本院卷第19頁)，由上開系爭契約約定文義綜合以觀，可知按上開約定內容，買方簽訂系爭契約時，賣方會先收取20萬元暫收款，顯見該暫收款20萬元係用以擔保契約之成立，核屬立約定金之性質；而系爭契約若經履行，原告已交付之系爭簽約金成為價金之一部分，若有違約而未能履行，簽約金則以違約論，不予退還，足見系爭簽約金中扣除立約定金20萬元後，其餘簽約金123萬元部分係為買方契約不履行損害賠償之擔保，核屬違約定金之性質。是本件系爭簽約金實同時具有「買賣本約之立約定金(在本約成立前交付，用以擔保本約之成立)」以及「供作買賣預約不履行之損害賠償擔保之違約定金(以強制買賣預約所定『兩造負有訂立買賣本約之義務』之履行為目的)」等多重定金之性質。

2.復按違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定；違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定；兩者性質顯有差異。是約定違約定金過高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同(95年度台上字第2883號判決意旨參照)。

3.查本件兩造於110年9月4日簽訂系爭契約，並約定以143萬元

01 為系爭簽約金，惟原告拒於110年9月18日與被告簽立買賣契
02 約(本約)，被告分別於110年9月23日、110年10月14日、110
03 年11月22日催告原告至被告公司與被告簽立買賣契約，原告
04 則於110年9月28日寄發存證信函通知被告系爭契約不生效
05 力，並請被告退還系爭簽約金，被告嗣於110年12月3日發函
06 表示原告違約不履行，被告將沒收已收之系爭簽約金，有各
07 該存證信函在卷可考（見本院卷第53頁至第56頁、第99頁至
08 第127頁）。是本件係原告因可歸責於己之事由，致與被告
09 就系爭房地買賣契約（本約）不能成立，則被告依系爭契約
10 特約事項第2條約定沒收系爭簽約金中用以擔保系爭房地買
11 賣契約(本約)之立約定金20萬元，即屬有據。

12 4.次查，本案原告於110年9月28日已表達拒絕購買之意，被告
13 亦沒收系爭簽約金，兩造自110年9月4日成立系爭契約之日
14 起，迄原告110年9月28日表明不願購買之日止，期間未足一
15 個月。又系爭房地係為預售屋，復已於110年12月3日後上架
16 賣出，被告並未喪失不動產之所有權及占有利益之情形，而
17 被告也稱支付代銷公司的費用是以最後成交履約的價格去計
18 算，所以沒有因為原告違約而多支付代銷公司費用等語(見
19 本院卷第313頁)，被告亦未舉證證明本件因原告違約不買有
20 何損害，是認本件被告並未因原告債務不履行而受有損害，
21 被告應僅能沒收系爭簽約金中屬於立約定金之20萬元，就系
22 爭簽約金中違約定金部分則為0元，故認原告交付超過20萬
23 元部分已非違約金定金，而係價金之一部先付，兩造既未簽
24 定買賣本約而不為系爭房地之買賣，則被告受此部分價金之
25 先付，即無法律上之原因，準此，原告依民法第179條規
26 定，請求被告返還先付之價金123萬元（計算式：143萬元-2
27 0萬元=123萬元），為有理由，逾此部分之請求則非有據。
28 至原告主張其得請求酌減違約金云云，惟按定金與違約金不
29 同，依前揭最高法院之見解，本件自無適用或類推適用民法
30 第252條規定請求酌減之餘地，附此敘明。

31 (五)原告雖主張系爭契約特約事項第2條約定係為不利買受人之

01 事項，已違反平均地權條例第47條之3第5項規定，應屬無效
02 云云。惟查，平均地權條例基於買受人與銷售預售屋者簽訂
03 預售屋買賣契約之權利義務，實務上不動產業者於銷售預售
04 屋過程，為行銷策略或自身商業利益，常於收受定金或類似
05 名目之金額時，與買受人約定保留出售或保留簽訂買賣契約
06 之權利，當消費者反悔不買則遭沒收定金或類似名目之金
07 額，而業者不出售或不同意簽訂買賣契約，則僅需退還該筆
08 款項，形成不公平交易現象，影響消費者權益至鉅；甚或有
09 部分不動產業者利用人頭假冒買受人名義，透過保留出售或
10 保留簽約權利之條款，刻意營造預售屋熱銷假象，藉機炒作
11 哄抬房價，嚴重影響不動產交易秩序，於109年12月31日修
12 正，並於110年1月27日公布增訂平均地權條例第47條之3第1
13 項至第6項規定，其中第5項規定「銷售預售屋或委託不動產
14 經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以
15 書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出
16 售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事
17 項」，然於立法理由特別提及本條之規範，僅屬行政管理範
18 疇，至於交易所涉之民事關係，仍依民法相關規定辦理（見
19 立法理由第7點），故原告主張因系爭契約特約事項第2條違
20 反平均地權條例第47條之3第5項規定，應屬無效云云，即無
21 可取。

22 (六)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
24 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
25 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
26 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第
28 203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權，核
29 屬無確定期限之給付，而原告之民事起訴狀繕本於111年6月
30 16日送達被告，於同日生送達效力，有送達證書在卷可按
31 （見本院卷第27頁），是原告請求自起訴狀送達翌日起即自

01 111年6月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無不
02 合，應予准許。

03 四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付123萬
04 元，並自起訴狀繕本送達翌日即111年6月17日起至清償日
05 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
06 之請求則無理由，應予駁回。

07 五、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告
08 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
09 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所
10 附麗，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
15 民事第七庭 法 官 謝宜雯

16 以上正本係照原本作成

17 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。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
20 書記官 劉德玉