

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1190號

原告

即反訴被告 褚家鳳

訴訟代理人 陳郁婷律師

陳易成律師

被告

即反訴原告 鄒靜茹

被告

即 追加

反 訴 原 告 非凡不動產有限公司(即全國不動產板橋加盟店)

法定代理人 榮翠華 住○○市○○區○○路○段00號

被 告 羅芸希 住○○市○○區○○街000號0樓

共 同

訴訟代理人 曹世儒律師

鄧宗富律師

上列當事人間請求解除契約等事件，經本院於民國115年4月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴之訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應同意反訴原告鄒靜茹向安新建築經理股份有限公司領取設於台新銀行建北分行之履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶、帳號：0000000000000000）內之新臺幣762,000元。

四、反訴被告應給付反訴原告鄒靜茹新臺幣526,288元，及自民國114年7月30日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、反訴原告及追加反訴原告其餘之訴均駁回。

01 六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔50%，餘由反訴原告及追加反
02 訴原告連帶負擔。

03 七、本判決第4項於反訴原告鄒靜茹以新臺幣175,000元為反訴被
04 告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣526,288元
05 為反訴原告鄒靜茹預供擔保，得免為假執行。

06 八、反訴原告及追加反訴原告其餘假執行之聲請均駁回。

07 事實及理由

08 甲、程序部分

09 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
11 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。

12 一、本訴部分

13 查原告原起訴之聲明為：(一)被告鄒靜茹（下逕稱其名）應同
14 意原告向安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）領取
15 設於台新銀行建北分行、戶名為台新國際商業銀行受託信託
16 財產專戶、履約帳戶帳號：00000-00-000000-0號（下稱系
17 爭專戶）內之款項新臺幣（下同）127萬元。(二)被告羅芸希
18 （下逕稱其名）與被告非凡不動產有限公司（下稱非凡公
19 司）應連帶給付原告254,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請
21 准宣告假執行（見本院113年度補字第2257號卷，下稱補字
22 卷第11頁）。嗣於民國115年1月6日言詞辯論期日庭呈民事
23 訴之變更暨答辯(三)狀並變更聲明為：(一)鄒靜茹應同意原告向
24 安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,000元。(二)鄒靜茹
25 應給付原告508,000元，及自民事訴之變更暨答辯(三)狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)羅芸
27 希與非凡公司應連帶給付原告254,000元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供
29 擔保，請准宣告假執行（見本院卷第308至309頁）。經核原
30 告請求基礎事實同一，依前開規定，應予准許。

31 二、反訴部分

01 查反訴原告鄒靜茹原反訴聲明為：(一)反訴被告應同意反訴原
02 告鄒靜茹（下逕稱其名）向安新公司領取設於系爭專戶內之
03 款項127萬元。(二)反訴被告應給付鄒靜茹18,288元，及自反
04 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息。(三)第(二)項部分，鄒靜茹願供擔保，請准宣告假執行
06 （見本院卷第110頁）。嗣於114年12月31日以民事反訴之
07 變更暨追加聲明狀，變更鄒靜茹之聲明為：(一)反訴被告應同
08 意鄒靜茹向安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,000
09 元。(二)反訴被告應給付鄒靜茹1,034,288元，及其中526,288
10 元部分自114年7月30日至清償日止；其中508,000元部分自
11 民事反訴之變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，均按週年利率5%計算之利息。(三)第(二)項部分，鄒靜茹願
13 供擔保，請准宣告假執行。另追加反訴原告非凡公司，並聲
14 明：(一)反訴被告應給付非凡公司762,000元，及自民事反訴
15 之變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
16 利率5%計算之利息。(二)非凡公司願供擔保，請准宣告假執行
17 （見本院卷第352頁）。經核反訴原告請求基礎事實同一，
18 依前開規定，應予准許。

19 貳、按反訴之標的，非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防
20 禦方法非不相牽連者，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫
21 屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反
22 訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又
23 該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的
24 間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關
25 係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的
26 的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
27 法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關
28 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
29 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有
30 牽連關係（參見最高法院91年度台抗字第440號裁定）。本
31 件鄒靜茹於114年7月29日以民事反訴起訴狀對原告提起反

訴，嗣變更聲明，主張原告即反訴被告違約未履行系爭契約，其得沒收反訴被告已付之款項作為違約金，並請求遲延給付等語，並聲明(一)反訴被告應同意鄒靜茹向安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,000元。(二)反訴被告應給付鄒靜茹1,034,288元，及其中526,288元部分自114年7月30日至清償日止；其中526,288元部分自民事反訴之變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。經核鄒靜茹於訴訟之初即提起反訴，無礙訴訟終結，非專屬他法院管轄，均針對同一不動產，且爭點均為買賣價金之給付情形、物之瑕疵是否發生等相類糾紛，與本訴之標的及其防禦方法相牽連，揆諸前揭規定，反訴原告鄒靜茹提起反訴，於法有據，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告於113年6月10日，經房屋仲介即羅芸希居間介紹，向鄒靜茹購買其所有之新北市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），並簽署不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣總價1,270萬元，雙方另訂立買賣價金履約保證申請書（下稱系爭申請書），約明由原告將買賣價金分期匯入系爭專戶，原告逐依約將第一期簽約款127萬元匯入。嗣原告發現系爭房地存在下述重大瑕疵及影響交易意願、價格及貸款條件之事項，而屬瑕疵。鄒靜茹明知上情卻刻意隱匿致原告承買系爭房地，屬受詐欺而為意思表示，原告得依民法第88條、92條規定撤銷意思表示，且系爭房地存有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，故鄒靜茹所為給付之內容顯不符合系爭契約之債務本旨，故原告亦得依民法第359條前段解除系爭契約，原告嗣於113年8月16日以存證信函對鄒靜茹為撤銷買受意思表示並解除系爭契約，系爭契約既遭撤銷、解除，鄒靜茹自應同意原告自系爭

專戶取回已匯入之第一期簽約餘款762,000元及返還代付仲介費508,000元

- 1.廁所違章建築：系爭房地增設之廁所未向新北市政府工務局申請室內裝修許可，屬違法增建，原告因此面臨遭主管機關裁罰、強制拆除及重新裝潢之風險。
- 2.嫌惡設施：系爭房地鄰近300公尺內有乾元宮命相館及瓦斯行之嫌惡設施，而命相館其內有神壇設置，亦會不定期舉辦大型祭祀活動，顯屬宗教建物而為嫌惡設施，足以影響居住安寧、安全及交易意願。
- 3.水電管線：羅芸希於銷售過程中表示系爭房地之水、電管線均已全部更新，鄒靜茹亦於現況說明書勾選產權持有期間有更新水電管線，然實際上系爭房地管線並未全面更新。
- 4.房屋傾斜：原告另發現系爭房地有傾斜情形，恐影響結構安全。
- 5.貸款條件：原告於斡旋書中已明示需核貸七成以上始有購屋意願，惟鄒靜茹持有系爭房地未滿一年即出售而有影響銀行核貸成數之虞。

(二)縱認原告依民法第88、92條撤銷系爭契約意思表示及依民法第359條解除系爭契約均無理由，鄒靜茹於113年10月21日已解除系爭契約並沒收系爭款項，然系爭房地既存在上述瑕疵，且鄒靜茹已於113年11月25日以1,288萬元將系爭房地出售第三人，售價甚至高於系爭契約價金，故鄒靜茹未受損害反而獲利，若其能再沒收系爭款項作為違約金，顯非公平，爰依民法第252條規定、系爭契約第8條第2項約定，請求將違約金酌減至0元，鄒靜茹仍應同意原告自系爭專戶取回已匯入之第一期簽約餘款762,000元及返還代付仲介費508,000元。

(三)羅芸希與非凡公司應連帶給付原告254,000元：

1.羅芸希部分：

羅芸希未查明系爭房地具有廁所違建，亦未調查及告知周邊嫌惡設施、未據實說明水電管線更新情形及貸款受限情事，

01 甚提出以其他不動產辦理貸款額外增加貸款金額之不合法方
02 式誘騙原告，且於原告事後要求提供建築物竣工圖、結構圖
03 及管線圖亦未提供，顯未盡不動產經紀人員應有之注意義務
04 及調查義務，違反不動產經紀業管理條例第24條之2義務，
05 致原告受有仲介服務報酬254,000元之損害，應負賠償責
06 任。

07 2.非凡公司部分：

08 羅芸希係非凡公司之副理，受其監督管理而執行仲介業務，
09 其過失行為係於執行職務過程中所為，故依不動產經紀業管
10 理條例第26條第2項規定，非凡公司應與羅芸希就原告所受
11 損害負連帶賠償責任。

12 (四)爰就聲明第(一)項依民法第88、92條、第179條、第359條、第
13 259條、第252條規定、系爭契約第7條第7項第1款、第8條第
14 2項約定；聲明第(二)項依民法第544條、第227條、第571條、
15 第184條、第188條規定、不動產經紀業管理條例第26條第2
16 項規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)鄒靜茹應同意原告向
17 安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,000元。(二)鄒靜茹
18 應給付原告508,000元，及自民事訴之變更暨答辯(三)狀繕本
19 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)羅芸
20 希與非凡公司應連帶給付原告254,000元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供
22 擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)事實理由：

25 1.羅芸希為非凡公司之房屋仲介，原告於113年6月10日經羅芸
26 希居間介紹鄒靜茹所有之系爭房地，原告並與鄒靜茹代理人
27 陳瓊玉簽立系爭契約、系爭申請書及不動產說明書，約定交
28 屋日為113年8月10日，原告並於6月11、13日依約將第一期
29 簽約款共127萬元匯入系爭專戶。嗣原告簽約後反悔，為取
30 回已給付簽約款並逃避賠償責任，於113年8月16日以存證信
31 函向鄒靜茹片面主張系張房屋瑕疵等情，並主張撤銷簽約之

01 意思表示或解約。然原告並無正當理由拒絕履約，鄒靜茹逐
02 於113年8月22日以存證信函催告原告於函到7日內給付完稅
03 款、尾款並配合交屋，否則將解除契約。然原告仍拒絕履行
04 後續付款及交屋程序。

05 2.系爭房屋並無原告所指各項瑕疵：

06 (1)廁所違建部分：

07 原告既未舉證提出建管機關認列系爭房屋之廁所為違章建築
08 之實據，單憑對話紀錄無從認定該廁所為違章建築。縱認為
09 違章建築，然屬既成違建，並非屬應查報拆除之範圍，且至
10 多僅可能違反建築法規之行政法上責任，並未影響系爭房地
11 建築結構、交易價值或居住功能，難謂存在瑕疵。

12 (2)嫌惡設施部分：

13 「乾元宮命相館」非嫌惡設施，且被告已告知系爭房地附近
14 存在與「立威煤氣有限公司」同地址之瓦斯行：現行法並無
15 嫌惡設施之明確定義，「乾元宮命相館」是否屬嫌惡設施，
16 涉及個人主觀認知，原告若有宗教信仰而排斥相關宗教設
17 施，本應於締約前特別表明，否則被告無主動告知義務，且
18 該命相館位於系爭房地隔壁，原告於看屋時即可知悉其存
19 在。另關於瓦斯行部分，查系爭房地不動產說明書所附周邊
20 環境資料已揭露附近設有「協益石油氣有限公司」，而該公
21 司與原告所稱之「立威煤氣有限公司」實際係於同一地址共
22 同經營之事業，故被告已盡揭露義務，自無瑕疵可言。

23 (3)水電管線部分：

24 羅芸希僅註記曾更新水管管線，而非全部更新，故並非保證
25 全部重新拉過，此屬原告誤解。

26 (4)房屋傾斜部分：

27 被告均否認之，且原告未提出任何專業鑑定或具體證據加以
28 證明，自不足採。

29 (二)原告對鄒靜茹之主張撤銷系爭契約意思表示、解除系爭契約
30 均無理由：

31 1.原告不得依民法第88條規定撤銷系爭契約意思表示：

01 系爭房地既無原告所稱重大瑕疵，即無所謂陷於錯誤之情
02 形。縱有原告所主張瑕疵存在，然均非交易上重要事項，且
03 不屬民法第88條規定意思表示錯誤所保護之範圍，亦難認鄒
04 靜茹對原告負有告知義務。又關於原告主張貸款成數部分，
05 被告否認兩造有「核貸不足7成即取消契約」之合意，縱上
06 述為真，然雙方最終簽立之系爭契約及系爭申請書均未載明
07 該條件，且實係原告當時要求改以其名下其他房屋辦理貸
08 款，顯示雙方簽系爭契約時，已無以貸款成數作為解約條件
09 之合意。另關於系爭房地持有期間及貸款條件部分，系爭房
10 地之不動產說明書附件已附土地增值稅查詢資料、實價登錄
11 資料及建物謄本，原告均已簽名確認閱覽，其本得知悉上
12 情，自不得主張因未受鄒靜茹告知而陷於錯誤。故原告既非
13 因錯誤而締約，即不得撤銷系爭契約之買受意思表示，則鄒
14 靜茹並無受領價金不構成不當得利。是原告依民法第88條、
15 第179條規定請求鄒靜茹同意其自系爭專戶提領帳戶內款
16 項，核屬無理。

17 2.原告不得依民法第359條規定解除系爭契約：

18 系爭房地並無原告所稱各項瑕疵，已如前述，原告自不得依
19 物之瑕疵擔保規定解除契約。又縱認原告所稱瑕疵存在，至
20 多僅涉及房屋價值略有減損，並未影響系爭契約目的之達
21 成，若容許原告據此解除契約，對鄒靜茹顯失公平，故原告
22 依民法第359條解除系爭契約，亦無理由。

23 (三)原告請求羅芸希與非凡公司連帶給付原告254,000元，為無 24 理由：

25 1.羅芸希部分：

26 羅芸希已依不動產經紀業管理條例調查並提供不動產說明
27 書，內容涵蓋環境設施、實價登錄及建物謄本，並由原告確
28 認簽署，至針對管線配置圖，因中古建物多無存稿，仲介已
29 向原屋主查詢，並無違反調查或說明義務，如前述，故其並
30 未違反善良管理人注意義務，原告亦未能舉證證明其確有過
31 失及因此受有損害，故原告依民法第535條、第544條規定請

01 求返還仲介報酬254,000元，並無理由。

02 2.非凡公司部分：

03 羅芸希於執行業務過程中並無違反不動產經紀業管理條例第
04 24條之2規定，亦無故意或過失侵害原告權利情形，則雇
05 用人即非凡公司自無須依同條例第26條第2項規定，就原告所
06 稱損害負連帶賠償責任等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之
07 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
08 宣告免為假執行。

09 貳、反訴部分：

10 一、反訴原告鄒靜茹主張：

11 (一)反訴原告鄒靜茹於113年10月21日所為解除系爭契約為合
12 法：

13 依系爭契約第1條第5項約定，反訴被告與鄒靜茹應於113年8
14 月10日完成交屋，然反訴被告簽約後反悔遲未支付完稅款、
15 尾款及完成貸款對保，並於113年8月16日以系爭房地存在瑕
16 疵為由要求解除契約，因其違約致未能完成交屋程序，鄒靜
17 茹於113年8月22日以存證信函催告反訴被告履約仍未果，遂
18 於113年10月21日對反訴被告為解除系爭契約之意思表示。

19 (二)反訴被告應同意鄒靜茹自系爭專戶領取餘款762,000元，另
20 給付鄒靜茹508,000元：

21 1.鄒靜茹得依系爭契約第8條第2項後段約定，沒收反訴被告已
22 繳付於系爭專戶之款項127萬元作為違約金。因安新公司已
23 依約撥付賣方仲介報酬508,000元予非凡公司，故系爭專戶
24 目前餘額為762,000元。故鄒靜茹除請求反訴被告應同意鄒
25 靜茹領取系爭專戶餘款762,000元，反訴被告應另行給付鄒
26 靜茹不足之508,000元。

27 2.反訴被告未能舉證違約金過高之事實，自不得請求酌減。又
28 鄒靜茹受有未能如期取得價金及利息收入損害，且另覓買家
29 亦耗費諸多心力；系爭契約約定之違約金金額為127萬元，
30 僅占系爭房地買賣總價1,270萬元之10%，未逾「成屋買賣定
31 型化契約應記載及不得記載事項」所定總價15%之上限，亦

與一般不動產交易實務常見違約金比例相當。

(三)鄒靜茹得請求反訴被告給付遲延違約金18,288元：

反訴被告未履行系爭契約之義務，依系爭契約第8條第2項前段約定，反訴被告逾期履行契約，反訴原告得請求每逾一日按總價萬分之二計算滯納金，則反訴被告應自113年8月10日未完成交屋日起，至鄒靜茹113年10月21日通知解約送達日止，共72日，依買賣總價1270萬元計算，給付遲延違約金18,288元（計算式：127萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 72日），另該滯納金與前段沒收價款之違約金性質不同，得併行請求。

(四)鄒靜茹得請求反訴被告給付仲介費損失508,000元：

系爭契約因可歸責於反訴被告之事由導致解除，則鄒靜茹原先支付予非凡公司之508,000元服務報酬淪為無益支出，且須另行尋找買家並再次支付仲介費，此屬買方即反訴被告違約所致損害，故鄒靜茹得依民法第231條第1項及第232條規定，請求反訴被告賠償仲介費用損害508,000元。

(五)反訴聲明：(一)反訴被告應同意鄒靜茹向安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,000元。(二)反訴被告應給付鄒靜茹1,034,288元，及其中526,288元部分自114年7月30日至清償日止；其中526,288元部分自民事反訴訴之變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。(三)第(二)項部分，鄒靜茹願供擔保，請准宣告假執行。

二、追加反訴原告非凡公司部分：

反訴被告委託非凡公司仲介購買系爭房地並簽署承諾書（下稱系爭承諾書），約定反訴被告經非凡公司居間後若違約致買賣契約解除，應給付成交價6%之金錢予非凡公司，性質上屬反訴被告履行因委託銷售契約所生給付服務費義務之損害賠償總額預定性質違約金，而反訴被告與鄒靜茹簽訂系爭契約後，卻因反訴被告單方面拒絕履約，致系爭契約遭鄒靜茹合法解除，則反訴被告顯已違反系爭承諾書之約定。故非凡公司依系爭承諾書之約定，得請求相當於系爭房地成交價6%計算之違約金762,000元（計算式：1270萬元 $\times$ 0.06＝762,00

01 0元），並反訴聲明：(一)反訴被告應給付非凡公司762,000
02 元，及自民事反訴之變更暨追加聲明狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)非凡公司願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 三、反訴被告答辯：

06 (一)就鄒靜茹部分之答辯：

07 1.懲罰性違約違約金部分：

08 (1)系爭房地具有前述瑕疵，且鄒靜茹未盡告知義務致其陷於
09 錯誤而締約，反訴被告已撤銷買受系爭房地之意思表示或
10 解除系爭契約，故系爭契約已失效，鄒靜茹不得主張解除
11 不存在之契約，並據以主張原告違約。是鄒靜茹自不得依
12 系爭契約第8條第2項後段約定請求沒收系爭帳戶餘款762,0
13 00元，亦不得請求其另給付508,000元之懲罰性違約金。

14 (2)縱認反訴被告不得撤銷或解除系爭契約，然鄒靜茹於系爭
15 契約解除後，已將系爭房地轉售他人並額外獲有18萬元價
16 差利益，顯未受有損害反而因此獲利。故鄒靜茹主張沒收
17 餘款762,000元及另請求508,000元充作懲罰性違約金，與
18 實際損害顯相懸殊，應依民法第252條規定將違約金酌減至
19 0元。

20 (3)再縱認鄒靜茹得請求懲罰性違約金，然系爭契約第8條第2
21 項後段亦僅約定，得沒收已繳價款即系爭帳戶餘款762,000
22 元，並未約定得另外向反訴被告請求補足差額，故鄒靜茹
23 另請求反訴被告給付508,000元顯屬無據。

24 2.遲延違約金18,288元部分：

25 反訴被告既已合法撤銷或解除契約，即無違約或遲延履約之
26 情事，故鄒靜茹依系爭契約第8條第2項前段約定請求遲延違
27 約金18,288元，顯屬無據。

28 3.遲延損害賠償508,000元部分：

29 反訴被告既無違約，自無遲延損害賠償責任。縱認反訴被告
30 仍不得撤銷或解除系爭契約，契約仍有效，然鄒靜茹即賣方
31 應給付之仲介服務費係由系爭專戶支付，則鄒靜茹實際上未

01 受有損害，自不得請求遲延損害之損害賠償，故鄒靜茹請求
02 反訴被告給付508,000元，顯屬無據等語，資為抗辯，並聲
03 明：(一)反訴原告鄒靜茹之訴駁回。(二)如受不利判決，反訴被
04 告願供擔保請准宣告免為假執行

05 (二)就非凡公司部分之答辯：

06 1.反訴被告雖與非凡公司簽立系爭承諾書，然系爭承諾書並未
07 約定此違約金之性質，依民法第250條第2項前段規定，應視
08 為損害賠償預定性質之違約金。又反訴被告已合法撤銷買受
09 系爭房地之意思表示或解除系爭契約，且非凡公司之經紀人
10 員羅芸希於處理委任事務未盡善良管理人注意義務，則非凡
11 公司應對羅芸希之過失負責，故反訴被告並無違約，非凡公
12 司自不得依系爭承諾書請求違約金。

13 2.縱認反訴被告不得撤銷或解除系爭契約，因系爭專戶已代付
14 買方之仲介服務費254,000元，及賣方之仲介服務費508,000
15 元，共762,000元予非凡公司，其已取得仲介服務費，並未
16 受有損害，自不得依系爭承諾書請求損害賠償預定性質之違
17 約金，故非凡公司請求762,000元，顯屬無據。

18 3.再縱認非凡公司得請求違約金，則審酌系爭房地確實具有數
19 項重大瑕疵，且羅芸希於執行仲介業務時亦有過失，非凡公
20 司亦已取得仲介服務費而未受有損害，故非凡公司所主張違
21 約金顯屬過高，應依民法第252條規定酌減至0元等語，資為
22 抗辯，並聲明：(一)反訴原告非凡公司之訴駁回。(二)如受不利
23 判決，反訴被告願供擔保請准宣告免為假執行。

24 參、不爭執事項：

25 原告於113年6月10日經羅芸希居間介紹，向鄒靜茹買受系爭
26 房地，約定總價1,270萬元，並簽署系爭契約及系爭履約保
27 證申請書；原告已依約匯入第一期簽約款共127萬元至系爭
28 專戶；原告於113年8月16日以系爭房地存在瑕疵為由，寄發
29 存證信函對鄒靜茹為撤銷買受及解除系爭契約意思表示；鄒
30 靜茹於同年8月22日寄發存證信函催告原告應於收受函文之7
31 日內履約，逾期將解除契約，嗣鄒靜茹於113年10月21日再

01 寄發存證信函，以原告未依約履行付款及交屋程序為由解除
02 系爭契約，並主張沒收已付款項作為違約金；系爭專戶中之
03 款項，已由安新公司撥付仲介服務費762,000元予非凡公
04 司，系爭專戶餘額為762,000元；羅芸希為非凡公司所屬房
05 屋仲介人員；鄒靜茹嗣已將系爭房地出售予第三人，出售價
06 格為1,288萬元等情，有不動產買賣契約書、買賣價金履約
07 保證申請書、存證信函、專戶資金控管表等件為證（見補字
08 卷第35至83頁、本院卷第57、65、145頁），且為被告所不
09 爭執，此部分事實，堪信為真實。

10 肆、本訴爭點：

11 一、系爭房地是否存在廁所違建、鄰近寺廟及瓦斯行等嫌惡設
12 施、水電管線未全面更新、房屋傾斜及貸款限制等情事？原
13 告以鄒靜茹隱匿上開情事致原告陷於錯誤而簽訂系爭契約，
14 依據民法第88、92條撤銷系爭契約之意思表示，有無理由？

15 (一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
16 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
17 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
18 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
19 錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其
20 意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實
21 或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1
22 項分別定有明文。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此
23 項被詐欺之事實，負舉證之責任（最高法院33年上字第884
24 號、44年度台上字第75號判例要旨參照）。至不真實之事實
25 是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形
26 成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字
27 第858號判決意旨參照）。又主張錯誤之當事人，因與主張
28 被詐欺者相同，均係主張發生撤銷權之權利障礙要件事實，
29 就該等事實亦應負舉證責任。原告主張其已依前引規定撤銷
30 締結系爭契約之意思表示，乃以鄒靜茹未據實告知系爭房地
31 具有廁所違建、鄰近寺廟及瓦斯行等嫌惡設施、水電管線未

01 全面更新、房屋傾斜及貸款限制等情事，足以影響系爭房地
02 價值之交易上重要事項，倘若其知悉系爭房地實際狀況即不
03 願意購買系爭房地，故其係因意思表示錯誤及受詐欺而為締
04 約之意思表示等語，為被告所否認，原告自應就其主張之事
05 實負舉證之責，茲分述如下：

06 (二)茲就原告主張各項瑕疵，分述如下：

07 1.廁所違建

08 (1)原告主張系爭房地具有廁所違建乙情，固據其提出對話記
09 錄為據（見本院卷第52至53頁）。查，系爭房地之浴廁為
10 增建乙情，經本院函詢新北市政府工務局就系爭房地有無
11 增建廁所乙情，經工務局回覆略以：系爭房地之原始竣工
12 圖僅有一間廁所，系爭房地增設之第二間廁所屬建築法第
13 77之2第1項第1款規定應申請建築物室內裝修審查許可之
14 規範情形，而系爭房地並無辦理室內裝修許可之申請紀錄
15 等語，有工務局新北工建字第1150223202號函（見本院卷
16 第368頁）在卷可參，是系爭房地有未經申請裝修許可而
17 增設第二間廁所之情事，可以認定。

18 (2)惟違法裝修與違建乃屬二事，原告迄至本件言詞辯論終結
19 前均未提出上開增設之第二間廁所業經建管處要求將該部
20 分回復原狀，或認定該增設之廁所為違建之情事，要難以
21 增設之第二間廁所未經申請裝修許可即認屬應回復之違章
22 建物，更無從以增設第二間廁所之單純事實，斷言系爭房
23 地之價值因此減損，而屬影響締約意願之交易上重要事
24 項，故鄒靜茹雖未於簽訂系爭契約時主動告知系爭房地之
25 第二間廁所為增設，亦難認有何違反法律上或交易習慣上
26 應告知義務之情事存在。

27 2.嫌惡設施

28 (1)寺廟

29 原告主張系爭房地鄰近300公尺具有廟宇等語，固據其提
30 出照片為據（見補字卷第61頁）。查，依內政部108年10
31 月31日台內地字第1080265601號令修正發布之「不動產說

明書應記載及不得記載事項」第壹點應記載事項第2項成屋第4款其他重要事項第1目規定：「周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施【包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社】」。是系爭房地周邊半徑300公尺範圍內如有寺廟等設施，固應在系爭房地不動產說明書予以記載。惟依原告所提出之照片所示，系爭房地鄰近之建物為「乾元宮命相館」，已難認合於上開規範之寺廟。且參諸監督寺廟條例第1條規定：「凡有僧道住持之宗教上建築物，不論用何名稱，均為寺廟」，辦理寺廟登記須知第4點規定：「申請寺廟設立登記，其寺廟建築物應符合下列要件：(一)屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。(二)整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。(三)有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實」，可知寺廟係供奉神佛像供人膜拜，且供公眾使用，並由僧侶或道士管理主持之建築物。原告既未就系爭建物合於「供奉神佛像供人膜拜」、「供公眾使用」、「由僧侶或道士管理主持」等節舉證以實其說，自難認該建物屬於寺廟。且原告自承其簽訂系爭契約前有至系爭房地，且曾詢問過上開建物為何，羅芸希僅回應並非在正樓下等語（見本院卷第181頁），可知原告簽訂系爭契約前早已知悉命相館之存在，果若原告確實在意該建物之實際經營內容，而該「建物」又是如此明顯鄰近於系爭房地，其僅口頭詢問此事，而未曾自行稍加注意或於契約中載明，顯然與常理有違。基此，原告既已於購買系爭房地前，與專門從事不動產交易之仲介人員至現場勘查評估系爭房地附近之環境後，始決定購買系爭房地，其對於不願

01 購買鄰近命相館之房地的意思，並未清楚向被告表達；原
02 告亦未舉證證明鄒靜茹有故意遮掩、不實隱匿命相館之行
03 為，或與仲介共同勾串，故意不告知原告命相館之存在等
04 情事，不致使原告陷於錯誤，致原告因信賴現況說明書，
05 而為錯誤買受房地之意思表示。故其主張受鄒靜茹故意隱
06 匿命相館之存在，而依民法第88條、第92條撤銷系爭契約
07 之意思表示，洵屬無據。

08 (2)瓦斯行

09 原告主張系爭房地鄰近有瓦斯行即立威煤氣有限公司等
10 語，固據其提出照片為據（見補字卷第65頁）。查，系爭
11 房地鄰近300公尺具有瓦斯行乙情，為兩造所不爭執。又
12 卷附系爭房地不動產說明書之重要環境設施位置參考圖所
13 示（見本院卷第141頁），系爭房地周遭300公尺具有協益
14 石油氣有限公司、永勝煤氣企業有限公司等設施，可見系
15 爭房地之說明書已清楚載明鄰近之周圍設施具有瓦斯行，
16 足認鄒靜茹就系爭房地鄰近有足以影響系爭房地交易之重
17 要設施已盡其告知義務。原告雖主張說明書所列瓦斯行與
18 立威煤氣有限公司為不同名稱等語。惟查，協益石油氣有
19 限公司所在地址與原告所指之立威煤氣有限公司址相同，
20 有經濟部商工登記公示資料查詢在卷可佐（見本院卷第14
21 9頁），縱認上開公司為不同法人格，然鄰近系爭房地之
22 該址具有瓦斯行乙情既已經揭露於說明書，原告對於足以
23 影響系爭房地價值之交易上重要事項即已有所知悉，不因
24 揭露之公司名稱有異即認鄒靜茹未盡告知義務而有故意隱
25 匿致原告陷於錯誤之情事。

26 3.管線全數更新

27 原告主張系爭房地具有管線未全部更新之瑕疵等語，固據其
28 提出對話記錄為據（見補字卷第85頁）。查，依對話記錄所
29 示，羅芸希稱：房子管線有重新拉過而且沒有漏水問題等
30 語，僅得知悉羅芸希曾向原告表示系爭房地之管線有更新之
31 情事，然並未敘及系爭房地全數管線均有更新，原告徒以上

01 開對話主張鄒靜茹有保證系爭房地於出售前管線有全數更新
02 乙事，自屬無據。此外，原告復未提出其他事證證明被告確
03 有提供不實管線更新資訊，因而致原告陷於錯誤而簽署系爭
04 契約之情事，是原告此部分主張，亦屬無據。

05 4.貸款金額受有限制

06 原告主張其於斡旋書已表明系爭房地需核貸超過7成始願意
07 買受，然系爭房地於鄒靜茹持有期間未滿一年即出售，致原
08 告貸款金額受有限制，鄒靜茹卻未予告知等語，固據其提出
09 實價登錄服務網資料為證（見本院卷第55頁）。然查，綜觀
10 系爭契約均未載明貸款成數不足為系爭契約解約之事由，是
11 原告主張其與鄒靜茹對於系爭房地之貸款成數需達7成以上
12 已有合意，已難採信。且依卷附系爭房地不動產說明書所附
13 之實價登錄（見本院卷第139頁），已清楚揭示系爭房地歷
14 來之交易資訊，原告並於上開資料欄位親筆署名及蓋印，顯
15 見原告於簽署系爭契約前已知悉系爭房地前次交易日期為11
16 2年7月4日，與其簽約之日未滿一年之情，其事後再行主張
17 鄒靜茹未告知其持有系爭房地未足一年，致其陷於錯誤而簽
18 署系爭契約，自屬無據。

19 5.房地傾斜

20 原告主張系爭房地具有房地傾斜情事等語。然為被告所否
21 認，原告對此亦未舉證以實其說，自難認其主張可採信。

22 (三)綜上，命相館非屬足以影響系爭房地交易價值之嫌惡設施，
23 業如前述，自難謂命相館鄰近於系爭房地，屬影響締約意願
24 之交易上重要事項，且原告簽署系爭契約前已至系爭房地評
25 估周遭環境並取得系爭房地不動產說明書，對於系爭房地鄰
26 近有命相館、瓦斯行以及房地歷年交易情事均已清楚知悉而
27 仍願意購買；原告復未舉證證明系爭房地存在違章建物、房
28 地傾斜以及賣方有保證房地管線全數更新乙情，難認鄒靜茹
29 有何隱匿前開情事而為詐欺之情事，或原告所為締約之意思
30 表示，有對系爭房地交易上認為重要之性質有錯誤認識之
31 情，原告自無權依民法第92條、第88條規定撤銷系爭契約。

01 一、承上，如認無理由，原告依據民法第359條為解除契約之意
02 思表示，有無理由？

03 (一)物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
04 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
05 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關
06 重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
07 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
08 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，為民
09 法第354條、第359條所明定。而所謂物之瑕疵係指存在於物
10 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為
11 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
12 且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號
13 判例參照），易言之，該缺點須當事人有所約定，或依通常
14 交易觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得
15 謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所
16 指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

17 (二)查，系爭命相館並非屬足以影響系爭房地價值之嫌惡設施，
18 且原告簽署系爭契約前已至系爭房地評估周遭環境，對於系
19 爭房地鄰近有命相館、瓦斯行以及房地歷年交易情事均已清
20 楚知悉，亦未證明系爭房地存在違章建物、房地傾斜以及賣
21 方有保證房地管線全數更新乙情，均如前開認定，原告復未
22 提出其他證據證明系爭房地廁所增設、命相館、瓦斯行確實
23 減損系爭房地之價值，難認屬物之瑕疵，原告復未證明其與
24 被告成立系爭契約時，雙方已約定或被告曾保證系爭房地附
25 近無命相館、瓦斯行或增設廁所存在，則其空言主張系爭房
26 地具有瑕疵，其依民法第359條規定解除系爭契約等語，自
27 屬無據。

28 三、原告依民法第179條、第259條規定，請求鄒靜茹同意原告取
29 回系爭專戶內762,000元，及請求返還代付仲介費款508,000
30 元，有無理由？

31 查，系爭房地未存在原告所指之前述瑕疵，已如前述，則原

01 告以113年8月16日致函鄒靜茹，行使民法第359條之解約權
02 及民法第88條、第92條第1項之撤銷權，均於法不合，不生
03 解約或撤銷之效力，原告依民法第259條解約後回復原狀及
04 第179條返還不當得利之規定，請求鄒靜茹同意原告取回系
05 爭專戶內762,000元，及請求返還代付仲介費508,000元，核
06 屬無理。

07 四、系爭契約約定之違約金數額並未過高，原告不得依民法第17
08 9條規定請求被告返還溢收之違約金：

09 (一)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
10 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事
11 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
12 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定
13 之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金
14 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況
15 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，
16 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方
17 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識
18 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
19 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金
20 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
21 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
22 予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第
23 909號判決參照）。

24 (二)查原告與鄒靜茹已就系爭房地成立買賣契約，負有履約之義
25 務甚明，惟其未依系爭契約第3條第2項之約定給付完稅款12
26 7萬元，經鄒靜茹於113年8月22日寄發存證信函定期催告原
27 告付款未果，復於同年10月21日再寄發存證信函，以原告未
28 依約履行付款及交屋程序為由解除系爭契約，有存證信函附
29 卷可參（見本院卷第57頁），則鄒靜茹解除權之行使，合於
30 系爭契約書第8條第2項之約定，鄒靜茹自得依系爭契約第8
31 條第2項後段「經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不

履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議……」之約定，沒收原告已付價金127萬元做為懲罰性違約金。

(三)原告雖主張前開違約金之數額過高，應予酌減云云，惟本件違約金之性質為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金，業經買賣雙方明文約定，核屬確保債權效力之強制罰，具有嚇阻買方惡意違約之目的及作用，原告空言主張該違約金之數額過高，惟未提出實據可佐，所辯已非可採。準此，原告稱其得依民法第179條規定請求鄒靜茹返還溢收之違約金云云，亦非有理。

五、原告依民法第535條、第544條等規定，請求羅芸希賠償仲介服務報酬254,000元，有無理由？暨請求非凡公司應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與羅芸希負連帶損害賠償責任，有無理由？

(一)按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，分別為民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第185條第1項前段所明定。而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判例參照）。

(二)查，原告以系爭房地具有瑕疵及其締約之意思表示不健全為由拒絕繼續履約，向鄒靜茹主張解約及撤銷締約意思表示，惟均於法無據，而遭鄒靜茹以其未遵期付款為由行使解約權，並於解約後沒收已付價金等情，前已詳論，顯見原告因

遭沒收價金受有損害，係因其誤認系爭房地具有瑕疵所致，與羅芸希在仲介系爭契約過程中，是否有提供系爭房地錯誤地址、實價登錄資料、完整介紹頂樓共有部分等各項瑕疵無涉，上情縱認屬實，亦與原告所受損害無相當因果關係。再且通觀系爭契約、不動產說明書等資料，羅芸希已使原告清楚知悉系爭房地之周遭環境包含瓦斯行、歷年交易情事及房地格局，難認有何未盡受任義務之情事。至於命相館並非應記載於不動產說明書之事項，則縱使羅芸希確實於仲介系爭房地交易之過程中，有以不動產說明書向解說義務，應解說之範圍亦不包括系爭命相館。原告主張羅芸希未明確調查系爭命相館之設施資訊予其知悉，即屬違反契約之義務或構成侵權行為負賠償責任云云，亦無足憑採。是原告主張羅芸希未盡注意義務暨請求非凡公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與羅芸希負連帶損害賠償責任，均屬無據，應予駁回。

伍、反訴部分爭點：

一、反訴原告鄒靜茹以113年10月21日存證信函為解除系爭契約之意思表示為有理由之認定：

(一)依系爭契約第1條第5項約定：系爭標的點交日期至遲於113年8月10日前交屋；第2條第1項約定：兩造同意就系爭契約之履約，向安新建經公司申辦買賣價金履約保證及交易管理作業，由安新建經公司依據兩造所簽署相關契約約定辦理價金給付或返還作業；第3條第2項約定：第一期簽約款為127萬元、第二期用印款為0元、第三期完稅款為127萬元、第四期尾款為1,016萬元；關於第三期款部分，於土地增值稅、契稅單核下後，經承辦地政士通知日起3個工作日內，反訴被告應將款項匯入系爭專戶，買賣雙方同時繳納各應負擔之稅費，繳納後稅單收據交付承辦地政士辦理產權移轉作業，買方並於過戶前確認尾款已匯至專戶；第四期尾款則約定賣方於產權移轉登記完竣後三個工作日辦理點交手續（見補字卷第37頁）。則依前開約定，反訴被告應於土地增值稅、契稅

核定後，自行將第三期款127萬元匯入系爭專戶，並應於完稅前將尾款匯至系爭專戶，待產權移轉登記完畢後，反訴被告及鄒靜茹則同時辦理點交手續。惟反訴被告於113年8月16日寄發存證信函，以系爭房地具有瑕疵為由對鄒靜茹為解除系爭契約之意思表示，有存證信函在卷可參（見補字卷第67頁），且經鄒靜茹於113年8月22日催告反訴被告履約支付完稅款、尾款及與完成對保等仍未果乙情，亦為反訴被告所不爭執，可見反訴被告未依約履行完稅款、尾款等支付及契約義務而有違約之情事，洵堪認定。反訴被告雖以系爭房地具有瑕疵為由拒絕給付價款，然系爭房地不具有前述瑕疵，已如前開認定，是反訴被告以此為由拒絕履約，自屬無據。

(二)依系爭契約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾1日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（逾期日起至完成給付日止），但賣方不得以買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議……」，反訴被告未履行系爭契約之價金支付義務，已如前述，而鄒靜茹已於113年8月22日催告反訴被告依約支付完稅款、尾款及與完成對保，如未能依限履約將依系爭契約第8條第2項後段解除契約，而反訴被告逾期仍未履約，鄒靜茹遂於113年10月21日寄發存證信函表示解除系爭契約並依約沒收反訴被告已付價金之意，有存證信函存卷可參（見本院卷第57頁、145頁），反訴被告亦自承於113年10月21日收受上開存證信函（見本院卷第293頁），是鄒靜茹主張其已合法解除系爭契約，自屬有據。又反訴被告前開主張撤銷意思表示及解除契約等情，均無理由，業如前述，是反訴被告據此於113年8月16日以存證信函作為撤銷或解除系爭契約之意思表示，自非合法，系爭契約於反訴原告解除契約前，仍有效存在，反訴

01 被告抗辯反訴原告解除契約不合法云云，並不足採。

02 二、鄒靜茹依系爭契約第8條第2項後段請求反訴被告同意其領取
03 系爭專戶內之762,000元暨請求反訴被告另行給付508,000元
04 作為懲罰性違約金，有無理由？若有理由，反訴被告主張違
05 約金酌減，有無理由？

06 (一)觀之上揭系爭買賣契約第8條第2項約定記載，已明訂該條所
07 示違約金乃為「懲罰性違約金」，且該條前段亦明示買方違
08 約時除給付違約金外，仍須繼續履行契約義務，益證該條約
09 定之違約金，乃屬懲罰性違約金無訛。又鄒靜茹因反訴被告
10 未依約履行義務或支付價金而合法解除系爭契約，業如前
11 述，則鄒靜茹依系爭契約第8條第2項約定意旨，沒收反訴被
12 告已繳價款127萬元作為懲罰性違約金，即屬有據。故鄒靜
13 茹主張反訴被告自應同意鄒靜茹向安新建經公司領取系爭專
14 戶內之762,000元暨請求反訴被告另行給付508,000元，自屬
15 有據。

16 (二)再按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
17 法第252條定有明文。蓋違約金之約定，乃基於個人自主意
18 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，
19 本諸契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約
20 金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高
21 者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院
22 得參酌當事人所受損害情形，減少違約金。又債務人在訴訟
23 中主張約定之違約金過高，求予酌減，其所提出之訴訟資料
24 雖不能使法院明瞭該約定之違約金是否過高，但債權人如陳
25 明因債務人違約所生損害之種類及金額，法院經由調查證據
26 之程序，足以確定債權人所受損害程度者，應仍得據以判斷
27 有無酌減違約金之必要，尚不因債務人未能先證明違約金過
28 高，即無視訴訟中所呈現債權人實際損害狀況，逕以債務人
29 未舉證，不准其酌減之請求。本件反訴被告係主張鄒靜茹施
30 以詐術、意思表示錯誤等，且系爭房地存有市場交易價值減
31 損之瑕疵，伊乃依法拒絕繼續支付價金，非惡意違約，且系

01 爭契約解除後，原告已另行出售系爭房地獲利，並未受有實
02 際損害，上開約定違約金過高云云。然查，反訴被告前開主
03 張詐欺、意思表示錯誤或瑕疵給付情事，業如前述，已不足
04 取，且若鄒靜茹於解約後另行出售系爭房地，其所得縱超出
05 系爭契約之履行利益，然與其因系爭契約解除所生損害，非
06 基於同一原因事實，無損益相抵問題，且上開約定為懲罰性
07 違約金，依上述說明，本非以債權人即鄒靜茹所受損害為唯
08 一審定標準，且反訴被告既無正當理由，恣意拒絕給付價
09 金，則反訴原告為解決爭議所耗費之勞力時間費用，及處理
10 期間無法使用系爭房地之利益，亦非當然可謂並無損失，是
11 反訴被告以此主張酌減，自屬無據。況反訴被告主張違約金
12 過高，並未提出之訴訟資料能使本院產生該約定之違約金確
13 屬過高之心證，本院參酌內政部公告之成屋買賣定型化契約
14 應記載及不得記載事項，其中第12條第3項關於違約處罰條
15 款明定於買方違約不付款之情況下，賣方得解除契約並沒收
16 已付價款充作違約金，所沒收之價款以不超過房地總價款1
17 5%為限，反訴被告已支付反訴原告買賣價金127萬元，為兩
18 造所不爭執，占系爭房地總價款1,270萬元之10%，未逾上
19 開規定之範疇，復酌以反訴被告顯非無社會經驗或智識能力
20 之人，應能充分考量身分、本身經濟能力、履約能力、違約
21 所可能產生之後果等各種因素，而基於契約自由原則，始同
22 意各項條款，已難逕認前開違約金之約定有何顯然過高或不
23 合理之處，其所辯自無從憑以決定酌減。

24 (三)反訴被告雖稱依約僅得沒收已繳價款，鄒靜茹不得另行請求
25 額外給付。然查，鄒靜茹本得依系爭契約第8條第2項後段沒
26 收反訴被告已繳納之價款127萬元，已如前述，縱安心公司
27 將部分款項撥付仲介，亦不因此消滅此反訴被告對鄒靜茹之
28 之債務，是反訴被告此部分主張，自不足採。

29 三、鄒靜茹依系爭契約第8條第2項前段約定，請求反訴被告給付
30 遲延違約金18,288元，有無理由？

31 (一)系爭契約第8條第2項前段「買方若不依合約履行各項義務或

01 支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約
02 金予賣方」，係買方給付遲延之違約金約定；後段「經賣方
03 書面通知限期催告仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本
04 買賣合約並沒收買方已繳價款或已付支票據，作為懲罰性違
05 約金」，係買方給付遲延，經賣方解除契約之違約金約定，
06 二者均係本於買方給付遲延之事由而生，後者明文約定為懲
07 罰性違約金，前者文義未約定該違約金之性質，依民法第25
08 0條第2項前段規定，應視為賠償預定性違約金，合先說明。

09 (二)再鄒靜茹得依系爭契約第8條第2項後段，沒收原告已繳付之
10 127萬元作為懲罰性違約金，業如前述。而鄒靜茹因反訴被
11 告遲未履約所受損害，已於系爭契約第8條第2項前段以賠償
12 總額預定性違約金約明，亦即以反訴被告與鄒靜茹約定最遲
13 之交屋日113年8月10日屆滿時起負遲延責任，計至反訴被告
14 於同年10月21日收受鄒靜茹解除契約之存證信函止共72日，
15 以每逾一日按買賣總價款萬分之二計算違約金182,880元
16 $(1,270\text{萬元} \times 2 / 10000 \times 72 = 182,880)$ ，鄒靜茹於此範圍內請
17 求反訴被告給付18,288元，自屬有據，應予准許。

18 四、鄒靜茹請求反訴被告給付支出之仲介費508,000元，有無理
19 由？

20 系爭契約第8條第2項前段為損害賠償總額預定之違約金，已
21 如前述，則除上開違約金外，鄒靜茹不得就原告遲延給付之
22 損害另行請求損害賠償，故鄒靜茹另以反訴被告遲延給付請
23 求其支出之仲介費508,000元等，為解除契約前之損害，已
24 在賠償總額預定範圍內，其再行請求，自屬無據。

25 五、追加反訴原告非凡公司依系爭承諾書，請求反訴被告給付76
26 2,000元違約金，有無理由？若有，反訴被告主張酌減，有
27 無理由？

28 (一)系爭承諾書約定：「緣褚家鳳向全國不動產板橋加盟店（即
29 非凡公司）買賣系爭房地，成交總價為1,270萬元整，同意
30 另行給付25萬4,000元整作為服務報酬，並於簽訂買賣契約
31 時，乙次給付至履約保證專戶（…）。倘因立書人（即反訴

01 被告) 違約或反悔不買 (不賣) 致買賣契約最終不成立、解
02 除，立書人同意依成交價6%賠償全國不動產板橋加盟店
03 (即非凡公司)」(見本院卷第358頁)，可見系爭承諾書
04 約定反訴被告經非凡公司居間協調後違約致買賣契約不成立
05 或解除，即應給付成交價6%之金錢予非凡公司，乃係為使
06 反訴被告履行因委託銷售契約所生給付服務費義務之損害賠
07 償總額預定性質違約金。

08 (二)次按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或
09 不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以
10 期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約
11 自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘
12 束，以貫徹私法自治之精神。又關於損害賠償之範圍，民法
13 係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定外，應
14 以填補債權人所受損害及所失利益(民法第216條第1項參
15 照)，故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，應以債權
16 人實際所受之積極損害及消極損害(所失利益)，作為主要
17 之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高(最高法院1
18 12年度台上字第2262號判決意旨參照)，準此，契約當事人
19 約定損害賠償總額預定性質違約金者，所稱損害總額自當包
20 括積極損害及消極損害在內。是非凡公司因反訴被告違約，
21 固得請求所約定之違約金，然其金額自應以前述總額為限，
22 不得與已獲得之服務報酬重複請求之，自屬當然。

23 (三)而依系爭契約第2條第1項約定：「兩造同意就系爭契約之履
24 約，向安新建經公司申辦買賣價金履約保證及交易管理作
25 業，由安新建經公司依據兩造所簽署相關契約約定辦理價金
26 給付或返還作業。買賣雙方於本契約簽訂之同時共同簽立買
27 賣價金履約保證申請書，該申請書視為買賣契約之一部
28 分」；依系爭履約保證申請書第4條專戶支出，其中第3項約
29 定：「甲乙方(即反訴被告及鄒靜茹)應給付丙方(即非凡
30 公司)之仲介服務報酬，甲乙雙方同意由安新經建於買賣契
31 約簽訂後迄專戶結清出款前，即依丙方提供之服務費確認單

01 或仲介分店業績分配表等相關證明文件將約定仲介服務報酬
02 給付予丙方……」，可知反訴被告與鄒靜茹簽立系爭契約約
03 定關於履保專戶款項之處理，除系爭契約外，另依系爭履保
04 專戶申請書之約定，並已同意應給付仲介即非凡公司之服務
05 費，依上述申請書第4條第3項，於買賣契約簽訂成立後，授
06 權由安心建經公司依仲介提供之服務費承諾書、業績表等相
07 關證明文件之約定金額，由系爭專戶內，撥付予非凡公司。
08 而非凡公司已經自系爭專戶取得買方服務費254,000元、賣
09 方服務費508,000元，共計762,000元乙情，有安新建業公司
10 專戶資金控管表附卷可參（見本院卷第65頁），則非凡公司
11 已取得服務費乙情，可以認定。故非凡公司已取得服務報酬
12 計762,000元，相當於系爭房地成交價之6%，並未因反訴被
13 告違約而受有損害，是其再以系爭承諾書請求762,000元之
14 違約金，自屬無據，應予駁回。

15 陸、綜上所述：

16 一、本訴部分，原告依民法第88、92條、第179條、第359條、第
17 259條、第544條、第227條、第571條、第184條、第188條規
18 定、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求：一、鄒
19 靜茹應同意原告向安新公司領取設於系爭專戶內之款項762,
20 000元。二、鄒靜茹應給付原告508,000元，及自民事訴之變
21 更暨答辯(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
22 算之利息。三、羅芸希與非凡公司應連帶給付原告254,000
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息，均屬無據，應予駁回。其本訴之請求均為無理
25 由，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

26 二、反訴部分，反訴原告鄒靜茹依據系爭契約第8條第2項請求反
27 訴被告同意其領取系爭專戶內之762,000元，暨請求反訴被
28 告給付526,288元，及受催告之翌日即114年7月30日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
30 許。至反訴原告鄒靜茹依民法第232條請求反訴被告給付仲
31 介費用508,000元，暨追加反訴原告依據系爭承諾書請求反

01 訴被告給付762,000元，均為無理由，應併予駁回。就反訴
02 原告鄒靜茹勝訴部分，反訴原告鄒靜茹及反訴被告均陳明願
03 供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別
04 酌定相當之擔保金額，予以准許；至反訴原告及追加反訴原
05 告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附
06 麗，不應准許，併予駁回。

07 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 捌、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
12 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
17 書記官 李奇翰