

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第2657號

原告 黃鈺文

黃尹蒂

共同

訴訟代理人 蔡炳楠律師

被告 金安年建設股份有限公司

法定代理人 劉賴偉

訴訟代理人 洪欽暉

林俊佑

上列當事人間請求返還訂金事件，於民國113年3月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一百一十二年八月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)經查原告二人於民國112年3月4日前往被告金安年建設股份有限公司（下稱金安年公司）投資興建之「松耘樸石」建案賞屋，並在銷售人員遊說下當場給付新臺幣（下同）10萬元訂金，以總價4,380萬元，預訂門牌號碼「台北市○○區○○路000巷00弄0號4樓」不動產，此有房地訂購證明單為憑，銷售人員表示訂金必須50萬元，因此，要求原告必須在時限內補足。

(二)依據房地訂購單約定事項記載『1.買方訂金應於112年3月7

01 日15時前補足，逾期以棄權論，已繳訂金買方不得以任何理
02 由要求退還。2. 買方應於112年3月9日前攜帶本證明單及預
03 登記為產權名義人之身分證影本、戶口名簿影本、印章一枚
04 及簽約應付款駕臨松耘樸石簽訂正式契約手續，逾期視同違
05 約，賣方不另催告，本證明單自然作廢，已付訂金買方不得
06 以任何理由要求退還。…，』原告黃紅文因擔憂繳納之訂金
07 遭被告沒收，被迫於112年3月9日前往簽約，並以女友即原
08 告黃伊蒂擔任簽約人，並當場透過刷卡40萬元方式補足被告
09 要求之50萬元訂金。惟此房地訂購證明單顯然已經違反成屋
10 買賣定型化契約條款之應記載及不得記載事項，不僅未給予
11 買方足夠之五日審閱期，且以沒收訂金方式變相強迫買方必
12 須簽約，否則即以沒收訂金作為處罰。為解決本件不動產買
13 賣爭議，原告前發函予被告請求出面協商解約退款事宜，並
14 向臺北市政府申請消費爭議調解，被告仍拒絕協商解約退
15 款，原告被迫依法提起本件訴訟，尋求公道。

16 (三)法律上主張：

- 17 1.按成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項：壹、應記
18 載事項『一、契約審閱權：本契約於中華民國年月日經買
19 方機回審閱日（契約審閱期間至少五日）買方簽章：賣方
20 簽章：』，而依據消費者保護法第17條規定：『…違反第
21 一項公告之定型化契約，其定型化契約條轉無該定型化契
22 約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之
23 事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。』及
24 第17-1條：『企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張
25 符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。』。
- 26 2.次按，民法第247條之1亦明定：「依照當事人一方預定用
27 於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按
28 其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預
29 定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責
30 任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者
31 。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」消費者保護

法第11條亦規定：『企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。』；公平交易法第25條亦規定：『除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。』

3. 經查兩造所訂立之系爭買賣契約為被告所預擬之定型化契約，且原告必須先付訂金10萬元簽署訂購單後始能審閱契約，並且必須依據訂購單之條款，在五日内完成簽約，否則將沒收所繳納訂金等情。然按成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項已明文至少應給予消費者至少五日之審閱期間。又除公平交易法另有規定外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，公平交易法第25條亦定有明文。依據上開規定，被告銷售房屋，以自己所預擬之定型化契約與他人締結買賣契約，自應遵守誠信原則，且必須將定型化契約條款提供予交易相對人閱覽，始符合消費者保護法之規定，亦維持交易兩造間之公平性，而形成自由且公平之交易市場。惟被告要求原告必須先繳納訂金，且簽立訂購單，始得審閱被告所預擬之定型化買賣契約，並在訂購單中亦植入定型化契約條款，拘束原告必須在訂購單簽訂三日內補足訂金，並在五日前與被告簽立買賣契約，否則所繳納之訂金即為被告所沒收，縱然在簽署訂購單後，原告得審閱契約，但因上開附帶約定之故，原告之審閱權行同不具，原告無法在審閱後，做出不訂立買賣契約之決定，否則即受10萬元訂金被沒收之不利利益。然定型化契約為一方所預擬，必須給予他方審閱期間，始能平衡契約雙方之地位，而有公平之交易，因此，消費者保護法第11條之1始規定消費者之審閱期間。但因如事先交付預擬之定型化契約閱覽，一方如認為契約內容不當或不公平，即可拒絕締約，但被告所使用以先簽立訂購單繳納訂金，始給予定型化契約閱覽之交易方式，則訂金沒收之附帶約定使原告產生壓迫感，不論定型化契

約內容如何，原告審閱契約之結論如何，原告都無法自由決定拒絕締約，而需受訂購單附帶約定之拘束，被告因而取得締約之優勢，得以完成交易，獲得交易之利得或者獲得50萬元訂金之違約金。此觀原證2建物或土地買賣契約書，原告黃尹蒂雖於000年0月00日出面與被告簽署契約，但仔細觀看契約內容，除了兩造有簽名外，買賣契約相關條件均未約定，例如：付款條件、期別、時間、金額、貸款約定、交屋日期..等等，足證被告係以房地訂購單逼迫原告簽署不動產買賣契約，再進一步已簽署契約為由逼迫被告必須履約，否則即應承擔違約責任，令原告處於相對弱勢之地位，任其宰割。

4.就上開交易而言，原告在無法理解將來所應簽立之買賣契約內容為何之情況下，卻必須負擔訂金遭沒收或簽立內容為其等無法理解甚至可能不利而產生糾紛等之風險，但被告卻因原告已簽訂購單，如原告不願訂立買賣契約，則可沒收原告之訂金，如原告願意訂立買賣契約，被告則可完成此筆交易，賺得該筆交易之利潤且該買賣契約之內容為被告所預擬之定型化契約，被告可將契約內容預定為對其有利而原告並無可更改之餘地，被告在此交易可謂完全無任何風險可言，而立於不敗之地。因此，被告所使用之交易手段，以簽立訂購單後始能審閱契約，並且在訂購單中植入定型化契約條款，拘束原告必須在三日內補足訂金，更必須在五日内與被告訂立系爭買賣契約，否則即必須接受沒收訂金之不利益，使得原告決定締約之意思遭到不當壓迫，被告用以完成交易之手段顯然違反誠信原則及顯失公平，且具體違反消費者保護法第十一條之一第一項之規定，被告此部分之行為顯為違法之行為。

(四)再按，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又脅迫乃故意預告危害，使他人發生恐怖並進而為不利於自己且本來不願意之意思表示。且脅迫所指之「心理的脅迫」，雖預告危

01 害，被脅迫人是否因此為意思表示，仍有選擇之餘地，與以
02 實力壓制表意人之意思，為物理上之強制不同。又脅迫之違
03 法性可分為手段違法及目的違法，僅需其中一項違法即構成
04 脅迫。查被告未給予原告定型化契約之審閱期間，即要求原
05 告簽訂購單，並在訂購單中亦植入附帶約定，要求原告必須
06 在112年3月9日前與被告簽訂正式買賣合約，逾期則視為違
07 約，被告得逕沒收定金之交易手段違反誠信原則及顯失公
08 平，且具體違反消費者保護法第十一條之一第一項之規定，
09 被告此部分之行為係違法之行為。被告再以此違法行為所取
10 得之不公平條款為手段，要求原告與之訂立買賣契約，否則
11 即沒收其所繳納之訂金50萬元，而50萬元對於一般人而言均
12 非小額，對於原告之經濟壓力更可見一斑。因此，被告以違
13 法之訂購單上不公平之附帶約定，以之對原告造成選擇上之
14 壓迫，原告必須損失50萬元，或簽訂無法在締約前預先瞭解
15 權利義務內容之契約，雖原告最後選擇與被告簽訂系爭買賣
16 契約而為買受系爭房地之意思表示，但原告所為之買受系爭
17 房地之意思表示，顯然完全自由之狀態下，而係受到被告使
18 用違法之訂購單上不公平附帶約定條款所壓（如不訂約即損
19 失訂金之不利益），使原告原本得選擇不買受系爭房地，而
20 不得不為買受之意思表示。因此，原告買受系爭房地之意思
21 表示，應認為受有被告以違反誠信原則及顯失公平之違法交
22 易手段所脅迫，原告主張其以起訴狀作為撤銷受脅迫之買賣
23 之意思表示，實有理由。實務上，類似爭議另可參閱臺灣新
24 竹地方法院96年度訴字第591號民事判決。

25 (五)綜上，本件原告請求權基礎如下，懇請鈞院擇一為有利原告
26 之判斷（選擇合併）：

- 27 1.原告已於112年3月22日透過律師函向被告解除契約之意思
28 表示，兩造之買賣契約業經解除，依據民法第259條規
29 定，請求返還原告所繳納之訂金50萬元及法定利息。
- 30 2.原告並無買賣房屋之經驗，且不熟識公平交易法及消費者
31 保護法等法規，被告乘原告無經驗，以違反法律規定及沒

01 收定金之方式，使原告秦閱契約之機會，並且詐欺脅迫原
02 告簽立系爭契約，爰依據第92條規定以起訴狀撤銷原系爭
03 買賣契約，並均依據民法第179條不當得利相關規定，請
04 求返回訂金50萬元及法定利息。

05 3.被告違反公平交易法及消費者保護法等保護原告之法律，
06 侵害原告之契約審閱權，已構成民法第184條第2項之侵權
07 行為，被告應依據民法第213條規定，回復原告損害發生
08 前之原狀，故原告主張應回復為簽立契約前之原狀，並請
09 求返還訂金50萬元。

10 4.系爭買賣契約因違反消費者保護法及公平交易法，契約顯
11 失公平，應認系爭買賣契約無效，依據民法第179條規定
12 請求返還訂金50萬元即法定利息。爰依法提起本件訴訟。
13 並聲明：(1)被告應給付原告500,000元及自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
15 (2)請依職權宣告假執行。

16 (六)對被告抗辯之陳述：

17 (1)本件不動產買賣契約因當事人就契約必要之點並未完全達
18 成合致，契約應不成立：

19 1.按最高法院111年度台上字第1182號民事判決意旨『買
20 賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為
21 其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契
22 約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比
23 例，或其他交易上重要事項，特別注重而列為必要之點
24 者，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘買賣雙方對
25 於該必要之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成
26 立。』

27 2.經查本件兩造間不論係建物買賣契約書抑或土地買賣契
28 約書均僅記載標的物及價金，至於價款給付方法、時
29 間、原設定抵押權處理（第三條）、貸款處理（第四
30 條）、交屋時間（第九條）等交易上重要事項，均已列
31 入買賣書面契約中，參酌前開最高法院判決意旨應可認

01 定買賣雙方有意將之列入契約必要之點，但本件顯然契
02 約當事人就此等必要之點根本尚未達成合意，相關條件
03 均留空白，足證兩造契約並未成立。

04 3.若認兩造契約已經成立生效，則第一期款約定簽約時必
05 須支付438萬元，但實際上原告僅支付50萬元訂金，根
06 本未繳足第一期款項，而第二、三、四期款則尚未約定
07 給付時間，日後如何確認履約進度？！交屋時間？！甚
08 至貸款應如何處理，包括可歸責性、得否解約、貸款成
09 數不足時之處理等等均為買賣契約之重要交易事項，本
10 應由契約雙方合意確認，但系爭買賣契約均未做任何約
11 定，足證買賣契約並未成立。甚者，依據被告所提民事
12 答辯狀被證6中，關於代書與被告業務間LINE之對話更
13 表示還要三方討論合約付款金額、變更登記名義人，付
14 款條件為第一期款為50萬元、第二期款388萬元、第三
15 期款372萬元、第四期款3570萬元（銀行貸款）。其中
16 第一期款50萬元顯與原告目前主張438萬元明顯不符，
17 足證兩造確實就契約必要之點仍有歧異，買賣契約應認
18 尚未成立甚明。

19 4.綜上，本件買賣契約因雙方當事人就買賣契約之必要之
20 點尚未完全合致，契約尚未成立，而被告提供之「房地
21 訂購證明單」因違反定型化契約審閱期間及定型化範本
22 而屬無效或因原告主張受詐欺脅迫而撤銷意思表示而始
23 契約不成立，故原告請求返還訂金應有理由。

24 (2)退萬步言之，縱令被告認係因原告違約在先而有權沒收訂
25 金作為違約金，惟本件原告簽約至主張解約（112年3月9
26 日起至112年3月22日）前後僅約二星期，對於被告而言，
27 影響甚微，被告沒收50萬元作為違約金顯屬過高，依據民
28 法252規定酌減違約金。

29 (3)本件被告另案訴請原告請求損害賠償案件，業經臺北地方
30 法院以112年度訴字第4895號判決被告金安年公司敗訴，
31 該案中因被告主張解除契約請求損害賠償，惟因被告一方

面主張已經解除契約，另一方面卻又請求給付第一期買賣價金，自難謂有理。

(4)惟本件不動產買賣契約之爭議如原告所強調，因當事人就契約必要之點並未完全達成合致，契約應不成立：

1.按最高法院111年度台上字第1182號民事判決意旨「『買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘買賣雙方對於該必要之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成立。』

2.經查本件兩造間不論係建物買賣契約書抑或土地買賣契約書均僅記載標的物及價金，至於價款給付方法、時間、原設定抵押權處理（第三條）、貸款處理（第四條）、交屋時間（第九條）等交易上重要事項，均已列入買賣書面契約中，參酌前開最高法院判決意旨應可認定買賣雙方有意將之列入契約必要之點，但本件顯然契約當事人就此等必要之點根本尚未達成合意，相關條件均留空白，足證兩造契約並未成立。

3.若認兩造契約已經成立生效，則第一期款約定簽約時必須支付438萬元，但實際上原告僅支付50萬元訂金，根本未繳足第一期款項，而第二、三、四期款則尚未約定給付時間，日後如何確認履約進度？！交屋時間？！甚至貸款應如何處理，包括可歸責性、得否解約、貸款成數不足時之處理等等均為買賣契約之重要交易事項，本應由契約雙方合意確認，但系爭買賣契約均未做任何約定，足證買賣契約並未成立。甚者，依據被告所提民事答辯狀被證6中，關於代書與被告業務間LINE之對話更表示還要三方討論合約付款金額、變更登記名義人，付款條件為第一期款為50萬元、第二期款388萬元、第三期款

372萬元、第四期款3570萬元（銀行貸款）。其中第一期款50萬元顯與原告目前主張438萬元明顯不符，足證兩造確實就契約必要之點仍有歧異，買賣契約應認尚未成立甚明。

4.綜上，本件被告金安年建設公司負責人劉賴偉近來因涉嫌勾結炒房集團坑殺房客而遭調查在案，而本件原告當初即係因聽信業務員的不實話術下始簽署了「房地訂購證明單」及買賣契約，惟本件買賣契約因雙方當事人就買賣契約之必要之點尚未完全合致，契約尚未成立，而被告提供之「房地訂購證明單」因違反定型化契約審閱期間及定型化範本而屬無效或因原告主張受詐欺脅迫而撤銷意思表示而始契約不成立，故原告請求返還訂金應有理由。

5.退萬步言之，縱令被告認係因原告違約在先而有權沒收訂金作為違約金，惟本件原告簽約至主張解約（112年3月9日至112年3月22日）前後僅約二星期，對於被告而言，影響甚微，被告沒收50萬元作為違約金顯屬過高，依據民法252規定酌減違約金。

二、被告則以：

(一)關於原告主張之事實皆為不實，被告皆不予承認，關於本案實際情況為原告於112年2月23日即第一次前往被告興建之「松耘樸石」建案賞屋，而原告第二次前往被告興建之「松耘樸石」建案賞屋日為2月26日，然原告起訴狀所稱是在3月4日前往賞屋時在銷售人員遊說下當場給付新台幣拾萬元訂金，顯見原告並非第一次前往被告興建之「松耘樸石」建案賞屋，亦非第一次針對門牌號碼「台北市○○區○○○路000巷00弄0號4樓」（下稱本標的）賞屋，足見原告心理非常喜愛且有意願購買本房屋，在此合先敘明。

(二)原告稱被告違反成屋買賣定型化契約條款之應記載及不得記載事項，未給予審閱期一事，從雙方對話得知實乃原告邀約被告進行該本標的細節詳談，如何有受脅迫一事？原告並於

01 當日簽屬本標的「【松耘樸石】買賣契約書樣本審閱借閱
02 單」交予被告，且原告亦自己於辦理簽約日上填寫上日期
03 「中華民國112年3月9日」並署押，足可證原告自願放棄合
04 約審閱期，依據消保法立法目的，審閱期的目的，在於使消
05 費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依
06 契約所得主張之權利即應負之義務，致訂立顯失公平之契約
07 而受有損害。所以消費者若未發生前述情事，例如雖然違反
08 審閱期，但消費者在合理期間內默不作聲，嗣後不得再主張
09 違反審閱期的法律效果或消費者自願放棄契約審閱期。足見
10 原告聲明契約簽署日為112年3月9日並邀約被告辦理簽約一
11 事，若原告真於112年3月9日與被告簽約購買本標的時即明
12 瞭契約內容，並自願放棄契約審閱期。

13 (三)原告與被告簽約前雙方相談甚歡並且由原告於3月6日提出要
14 開創LINE群組進行細談，此亦有原告與被告Line可稽，原告
15 更於3月15日前將其代書侯小姐資料提供給被告銷售人員，
16 同時原告及其代書亦告知因原告黃尹蒂小姐(合約簽署人)向
17 其往來銀行洽詢貸款事宜後，赫然發現原告黃尹蒂小姐於銀
18 行端貸款金額恐無法達到原約定金額，所以希望更換合約簽
19 署人為原告黃鈺文先生，此有侯代書與被告銷售人員對話可
20 稽，嗣後原告黃鈺文先生藉故拖延簽約事宜，甚而毀約，並
21 向臺北市政府法務局消費申訴，原告自稱向其往來銀行洽詢
22 貸款事宜後，赫然發現原告黃尹蒂小姐於銀行端貸款金額恐
23 無法達到原約定金額，因此原告據此主張應無條件解約，此
24 亦有原告向臺北市政府法務局消費申訴函可稽，然被告售此
25 建案至今還未發生有消費者貸款不足額之情事，僅有消費者
26 自身信用不足以貸款足額，顯見銀行端貸款無法達到約定金
27 額並非抵押物問題，更有可能是原告之問題佔主因，而原告
28 是否信用不足以使銀行信任其還款能力？因而不敢貸以相關
29 金額一事，應可歸責原告之事由！而原告具此要求解約更無
30 理由，從原告向臺北市政府法務局消費申訴函可見，原告欲
31 解除合約乃肇因於貸款不足額所以要反悔解約，又怕被沒收

訂金，因而抗辯審閱期不足5日，目的乃是欲以此要求脅迫被告解除合約並返還訂金。

(四)查原告原證4律師函之日期更可知，原告從3月4日與被告簽訂「房地訂購證明單」，歷經3月9日雙方簽署建物、土地買賣契約書，最終至3月22日律師函，中間經歷17日(計算式3月5日起至3月21日)皆無提出解除合約之主張，至第18日才委請律師發函，更證實原告實為貸款不足額，若購買本標的將導致貸款不足額部分須以現金補足，故解除合約乃唯一選擇，但又不願意負擔違約後訂金遭沒收，才主張被告違反合約審閱期，進而要求退還訂金，然被告依據消保法立法目的足認原告並無受詐欺脅迫簽署「【松耘樸石】買賣契約書樣本審閱借閱單」可認原告是自願放棄契約審閱期，而非被告詐欺脅迫，縱使原告認違反合約審閱期之規定，然原告從2月23日起即多次看屋，乃至3月4日與被告簽訂本標的之房地訂購證明單及【松耘樸石】買賣契約書樣本審閱借閱單，更於3月9日簽署房屋、土地買賣契約書，而至被告至3月22日才委請律師發函因貸款不足額要求解除合約退還訂金，這期間早已經過多日，實無理由，實務上，類似爭議另可參閱台灣高等法院高雄分院109年度重上更一字第5號民事判決(被證8)可參照，「惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，勘認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。換言之，縱企業經營者未給予合理之審閱期間，倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，簽約後之相當期間內亦無異議，則對該定型化契約之效力亦不生影響，消費者不得事後再任意爭執企業經營者未提供合理審閱期間，始符公允。」

(五)另原告主張因貸款不足額所以要解除契約，依據消保法第二條第八款個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。可得知原告與被告針對買賣價金所協商之條款並非

01 定型化契約條款，應認為定型化契約當中個別磋商條款，亦
02 即此個別磋商是經雙方合意所得之結果，且該貸款銀行並非
03 由被告所提供，而是原告自行找尋，被告並無強暴脅迫原告
04 一定要找哪家銀行，所以原告有完全自主可以找尋對自己最
05 有利之貸款銀行及最有利之貸款條件，顯見原告此個別磋商
06 條款對原告並無不利益，所以本契約是否因合約審閱期而完
07 全無效，恐有疑義。

08 (六)本件不動產買賣契約因當事人已就「價金」及「標的物」達
09 成意思表示合致，契約即已成立。原告主張契約未成立，並
10 無理由。茲說明如下：

11 按臺灣高等法院110年重上字第279號判決意旨，價金及標的
12 物意思表示合致，契約即為成立。原告於112年12月8日民事
13 準備書狀引用最高法院111年台上字第1182號判決「惟當事
14 人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶素如買賣價
15 金之清償時間、給付方法及比例，…」等語。惟，該判決意
16 旨係指雙方就必要之點即價金及標的物外，將清償時間、給
17 付方法及比例等亦列為必要之點，並亦應意思表示合致，契
18 約方為成立(見判決書第4頁第9-14行，被證9)。揆諸本件事
19 實與111年台上字第1182號判決之事實並不相同，兩造並無
20 特別約定將清償時間等亦列為必要之點，清償時間等僅為契
21 約成立後履約之細節性規定而已，故原告比附援引用該判
22 決，並無理由。

23 (七)原告主張被告違反「成屋買賣定型化契約條款之應記載及不
24 得記載事項」，並「未給予審閱期間」及「定型化範本無
25 效」一事，並無理由。說明如下：

26 1.依據消保法立法目的，審閱期的目的，在於使消費者充分
27 了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約所
28 得主張之權利即應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受
29 有損害。所以消費者若未發生前述情事，例如雖然違反審
30 閱期，但消費者在合理期間內默不作聲，嗣後不得再主張
31 違反審閱期的法律效果或消費者自願放棄契約審閱期(被

證4)。事實上，原告於112年3月9日親簽「【松耘樸石】買賣契約書樣本審閱借閱單」，並填上「中華民國112年3月9日」(被證4)。原告既主動簽署該契約，應可證其已充分瞭解契約內容，並自願放棄合約審閱期。然，其事後再以未瞭解為由主張契約無效，顯然係違反禁反言及誠信原則。

2.依據消保法第二條第八款個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。原告與被告間就買賣價金協商之條款並非定型化契約條款，而是個別磋商條款，係經雙方合意所得之結果。又，原告貸款銀行並非被告提供或推介，係原告自行找尋，故原告之貸款不足額致無法履約，係可歸責於原告自我條件不足所致，與被告無關。故原告以貸款不足額為由主張解除契約，並無理由

(八)原告主張受被告詐欺誤為意思表示簽署該契約一事，並無理由。說明如下：

依原告112年3月31日提供給臺北市政府法務局附件(詳被證10)中總計六次刷卡單中可知，原告於2023年03月04日18點56分17秒刷卡10萬元整，其餘五次刷卡單時間皆為松耘樸石建物及土地買賣契約簽約後(即2023年03月09日12點30分19秒至同日12點44分59秒間進行刷卡支付)，均為原告自己出於自由意識而為之。又，原告並未舉證其於刷卡時意識如何遭被告強暴、脅迫而不自由，並進而為刷卡之行為？

(九)綜上所述，被告有權依契約規定沒收原告繳交之訂金，故原告之訴無理由。

(十)就對造之準備書狀等，回應如下：

1.對造於民國112年12月14日書狀第一頁表頭記載我方即金安年建設股份有限公司為原告，如此對造與我方均為原告，顯然缺乏訟爭性，應駁回其訴。

2.原告於112年1月31日準備二狀第2頁第15行已經表明給付款項50萬元為訂金，依照民法第248條，訂金之給付行為推定契約成立，而依照同法第249條第2款「可歸責於付定

01 金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還」，
02 故本公司並無所謂返還訂金之義務。

03 3.請參見被告112年8月16日答辯狀被證4買賣契約書樣本審
04 閱借閱單，原告於112年3月4日攜回審閱，並表明要於同
05 年月9日辦理簽約（日期為原告手寫指定），當事人急於
06 購屋，建設公司也無法阻攔，並無違反審閱期間之規定，
07 而係買方自行指定之日期。

08 4.此外，原告至3月22日始發函表示要解約，足見其簽約後
09 已有相當期間可以審閱，更沒有所謂違反審閱期間可言。

10 □被告對於台北地院另案請求給付價金事件沒有上訴，該案判
11 決認定本件契約是有效成立只是已經被告解除了，原告應該
12 要給付違約金即已付價款等語置辯，並聲明：(1)駁回原告之
13 訴及其假執行之聲請。(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。。

15 三、原告主張之事實，業據提出房屋訂購證明單、建物及土地買
16 賣契約書、刷卡單存根、112年3月22日律師函、調解不成立
17 證明書、臺灣新竹地方法院96年度訴字第591號民事判決、
18 台北地院112年訴字4895號判決書等件為證，被告就本件契
19 約是有效成立但已經被告解除了不爭執，惟辯稱原告應該要
20 給付違約金即已付價款等語置辯，是本件所應審酌者為本件
21 契約是否有效？原告得請求之金額為何？

22 (一)原告主張系爭買賣契約因違反消費者保護法及公平交易法，
23 契約顯失公平，應認系爭買賣契約無效，然遭被告否認，並
24 以前詞置辯，惟查，依據消保法立法目的，審閱期的目的，
25 在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及
26 了解其依契約所得主張之權利即應負之義務，致訂立顯失公
27 平之契約而受有損害。所以消費者若未發生前述情事，例如
28 雖然違反審閱期，但消費者在合理期間內默不作聲，嗣後不
29 得再主張違反審閱期的法律效果或消費者自願放棄契約審閱
30 期。查，原告於112年3月9日當日簽屬本標的「【松耘樸
31 石】買賣契約書樣本審閱借閱單」交予被告，且原告亦自己

01 於辦理簽約日上填寫上日期「中華民國112年3月9日」並署
02 押，足見原告聲明契約簽署日為112年3月9日並邀約被告辦
03 理簽約，可認原告於112年3月9日與被告簽約購買本標的時
04 即已明瞭契約內容，並自願放棄契約審閱期，先予敘明。另
05 從原告向臺北市政府法務局消費申訴函可見，原告欲解除合
06 約乃肇因於貸款不足額所以要反悔解約，又怕被沒收訂金，
07 因而抗辯審閱期不足5日，是可認兩造間系爭契約已有效成
08 立。

09 至於原告另主張受被告詐欺、脅迫而為意思表示簽署系爭契
10 約云云；經查，依原告112年3月31日提供給臺北市政府法務
11 局附件中總計六次刷卡單中可知，原告於2023年3月4日18點
12 56分17秒刷卡10萬元整，其餘五次刷卡單時間皆為松耘樸石
13 建物及土地買賣契約簽約後(即2023年3月9日12點30分19秒
14 至同日12點44分59秒間進行刷卡支付)，均為原告出於自由
15 意識而為之。又原告並未舉證其於刷卡時意識如何遭被告強
16 暴、脅迫而不自由，並進而為刷卡之行為，是被告前述所辯
17 並無足採。

18 (二)另查本件被告曾對原告黃尹蒂於臺灣臺北地方法院提起給付
19 買賣價金之訴訟，業經臺灣臺北地方法院以112年訴字4895
20 號民事判決「原告之訴及假執行之聲請均駁回」確定在案。
21 而前開判決認定：「(1)兩造於112年3月9日簽立系爭契約，
22 約定被告向原告金安年建設股份有限公司(下稱金安年公司)
23 以1,164萬元購買台北市○○區○○段○○段○○○○○號、
24 向原告劉賴偉以3,216萬元購買前開建號所坐落同小段第761
25 -6地號土地等情，有系爭契約在卷可稽(見司促卷第11頁至
26 第48頁)。原告主張被告未依系爭契約第3條給付第一期款即
27 簽約款438萬元，經伊於112年3月22日、同年4月20日催告
28 後，被告仍未給付，故伊於同年6月16日以存證信函終止系
29 爭契約等語，雖提出112年3月22日板橋後埔郵局存證號碼第
30 000108號、112年4月20日第000147號、112年6月16日第0002
31 13號存證信函及送達回證為據(見司促卷第49頁至第71頁)。

01 惟依系爭契約10條第3項約定：「買方(即被告)逾期達5日仍
02 未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付
03 日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如
04 逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方(即原告)以存證信
05 函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付
06 者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；…」(見司
07 促卷第19頁至第20、第29頁)。是依系爭契約第10條第3項之
08 內容，本件應認原告以被告未交付第一期款為由而解除系爭
09 契約，並非終止，原告主張終止系爭契約，與系爭契約第10
10 條第3項約定內容不符，合先敘明。(2)次按解除契約，係指
11 當事人之一方行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約
12 自始歸於消滅而言。於一時之契約，因其自始歸於消滅，雙
13 方當事人即負回復原狀之義務。最高法院98年度台上字第54
14 6號、100年度台上字第1號判決意旨可參。是本件原告解除
15 系爭契約後，系爭契約即自始歸於無效，回復訂約前之狀
16 態，當事人除法律另有規定或契約另有訂定外，得依民法第
17 259條請求回復原狀，且不妨礙損害賠償之請求，民法第259
18 條、第260條規定自明。本件原告於系爭契約解除後，已將
19 系爭不動產於112年8月21日以買賣為原因登記予訴外人張文
20 馨，有系爭不動產之土地建物查詢資料在卷可佐(見本院卷
21 第197頁)。經本院闡明與原告確認請求權基礎後，原告仍主
22 張係依系爭契約第3條價款給付辦法請求被告給付第一次款
23 等語(見本院卷第201頁、第205頁至第207頁)。惟依前所
24 述，系爭契約既因原告解除而自始無效，則原告復依系爭契
25 約第3條請求被告給付第1期價款388萬元(扣除50萬元訂
26 金)，即屬無據。難認有理。」等語，本院亦同此認定，是
27 本件契約已有效成立，惟業經本件被告解除，堪以認定。

28 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，惟
29 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
30 0條第1項、第252條定有明文。又當事人約定之違約金是否
31 過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害

情形為衡量標準。債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高(最高法院109年度台上字第1031號判決意旨參照)。經查，「買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付之日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價百分之十五為限，賣方不得另請求損害賠償。」兩造於系爭建物買賣契約書第10條第3項前段有明文約定。次查，本件因原告違約在先，被告業已解除系爭契約，有如前述，故被告依系爭契約前揭約定，有權沒收原告已交付之訂金作為違約金。然查，本件原告簽約至主張解約(112年3月9日至112年3月22日)前後僅約二星期，對於被告而言，影響甚微，況系爭不動產被告已於112年8月21日以買賣為原因登記予訴外人張文馨，是被告將原告已付之訂金50萬元全數沒收作為違約金，顯屬過高，本院審酌上揭情況及不動產買賣交易習慣、原告所受損害等情事，認本件違約金應核減為30萬元，始屬公允相當。

(四)再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1、2款定有明文。經查，本件契約既業經被告解除，依民法第259條規定，原告自得請求被告返還已付訂金50萬元，惟被告有權沒收其中30萬元作為違約金，是本件原告僅得請求被告返還扣除30萬元違約金後之訂金20萬元。

四、從而，原告依民法第259條等規定，請求被告給付200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月12日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。為有理由，應予准許。逾
02 此部分，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 核與判決結果無影響，不另論述，併此敘明。

05 六、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，依
06 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，爰依職權宣告假執
07 行；被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌
08 定相當擔保金額准許之。

09 七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
10 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2
11 項，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 呂安樂

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
20 書記官 魏賜琪