

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第533號

原告

即反訴被告 范書豪

原告 張名棻

共同

訴訟代理人 蔡振修律師

複代理人 胡郁伶律師

被告

即反訴原告 謝惠婷

訴訟代理人 胡達仁律師

被告 艾莉不動產經紀有限公司

兼 上一人

法定代理人 廖倉德

被告 吳炯穎

上列當事人間請求返還款項等事件，本院於民國111年12月23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。

反訴被告應同意合泰建築經理股份有限公司將台新國際商業銀行
建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專
戶帳號：00000-0000-00000號帳戶內之新臺幣38萬7,000元及其
利息撥付予反訴原告。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣63萬3,000元，自民國111年6月1
0日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之74，餘由反訴原告負擔。

本判決第四項所命給付及其訴訟費用部分，於反訴原告以新臺幣

22萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣63萬3,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、程序方面

一、被告艾莉不動產經紀有限公司（下稱艾莉公司）、廖倉德、吳炯穎未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告張名棻代理原告范書豪，於民國110年12月2日，經由被告即被告艾莉公司法定代理人廖倉德、被告即艾莉公司員工吳炯穎，向訴外人胡達榮代理之被告謝惠婷，購買遠雄建設事業股份有限公司（下稱遠雄公司）預售之遠雄幸福成F15棟4樓及第二層平面車位編號1579號房地（下稱系爭預售屋），並簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書）。於簽約當日，被告提供系爭讓渡書附件僅有謝惠婷與遠雄公司所簽立之預售屋買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約書），且系爭讓渡書第10條第3項載明「謝惠婷除預定房屋土地買賣契約書外，未與遠雄公司有口頭協議或簽立其他書面文件」之內容。張名棻於當場交付面額分別為新臺幣（下同）52萬7,000元本票、106萬元之本票，後者現由謝惠婷持有（詳如附表所示，下稱系爭本票）。嗣范書豪依系爭讓渡書約定向履約保證專戶繳納價款57萬7,000元。詎范書豪於110年12月12日欲與艾莉公司、謝惠婷確認系爭預售屋換約書面文件時，其等始拿出謝惠婷與遠雄公司簽署之補充協議書（下稱系爭補充協議書），謝惠婷要求范書豪須承受系爭補充協議書內容。然系爭補充協議書內容已變更系爭讓渡書必要之點，亦不在系爭讓渡書原有約定範圍，不得拘束范書豪。范書豪同年月13日前往遠雄公司辦理換約手續，惟謝惠

01 婷未到場協助換約，且無法完成不含系爭補充協議書條款之
02 換約手續。范書豪遂於同年月16日、同年月23日依系爭讓渡
03 書第5條第1項及第10條第3項約定，催告謝惠婷履約，惟未
04 獲置理。又謝惠婷之給付不可補正，故范書豪於111年1月10
05 日依系爭讓渡書第5條第3項約定、民法第227條第1項準用第
06 226條、第256條規定，通知謝惠婷解除系爭讓渡書。

07 (二)系爭讓渡書既已解除，依系爭讓渡書第5條第3項約定、民法
08 第259條及第249條第3、4項規定，謝惠婷應返還范書豪已繳
09 納之價金57萬7,000元，暨依系爭讓渡書第5條第3項約定、
10 民法第227條第1項準用第226條及第227條第2項、第249條第
11 3項規定，賠償10萬元之違約損害。另系爭本票乃為擔保系
12 爭讓渡書之履行，故解除系爭讓渡書後，謝惠婷亦應依民法
13 第179條、第259條規定返還系爭本票予張名棻。又艾莉公
14 司、廖倉德、吳炯穎隱匿系爭補充協議書，違反不動產經紀
15 管理條例第22條、第23條、第24條之2書面說明及解說義務
16 之規定，致范書豪受有財產損害，是范書豪依民法第184條
17 第1項前段及第2項、第188條第1項、第227條第1項準用第22
18 6條、第227條第2項，及不動產經紀管理條例第26條第1、2
19 項規定，請求艾莉公司、廖倉德、吳炯穎連帶負10萬元之損
20 害賠償責任等語。並聲明：1.謝惠婷應給付范書豪57萬7,00
21 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
22 百分之五計算之利息。2.前項本金，謝惠婷應同意范書豪自
23 台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託
24 信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-0000-00000號帳戶
25 (下稱系爭履保專戶)內領取。3.謝惠婷應給付范書豪10萬
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
27 分之五計算之利息。4.艾莉公司、廖倉德、吳炯穎應連帶給
28 付范書豪10萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日
29 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。5.前二項
30 聲明如任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告就其履
31 行之範圍內免給付之義務。6.謝惠婷應返還范書豪如附表所

01 示之本票。7.確認謝惠婷持有如附表所示本票對張名茶之本
02 票票據債權不存在。8.第1、3、4、5、6項聲明，請准原告
03 供擔保宣告假執行。另就第六項聲明備位請求謝惠婷應返還
04 張名茶如附表所示之本票。

05 二、被告則以：

06 (一)謝惠婷：伊於110年9月5日向遠雄公司購買系爭預售屋時，
07 系爭預售屋買賣契約書與系爭補充協議書均為現場簽立之買
08 賣文件，非伊後續再與遠雄公司私下簽立系爭補充協議書。
09 范書豪與伊於同年12月2日簽立系爭讓渡書時，伊已提出系
10 爭預售屋買賣契約書與系爭補充協議書供范書豪方審閱，並
11 交由訴外人即地政士嚴翎方保管，上開文件均為伊與遠雄公
12 司買賣系爭預售屋之內容，伊未隱匿系爭補充協議書。伊於
13 同年12月11日至遠雄公司接待中心依約辦理換約手續，詎范
14 書豪於同年月13日前往換約時，爭執系爭補充協議書內容，
15 並要求伊應減少價金30萬元，因伊未同意范書豪請求，方未
16 能完成換約手續，伊無違約情事。又系爭補充協議書內容未
17 變更系爭讓渡書必要之點，僅調整系爭預售屋所有權移轉登
18 記期限，且范書豪可申請優先辦理所有權移轉登記，故未影
19 響范書豪權益。另因范書豪經伊催告辦理換約手續仍未依約
20 履行，故伊解除系爭讓渡書契約關係，依系爭讓渡書第5條
21 約定，伊得沒收范書豪已給付之57萬7,000元與106萬元之本
22 票，故伊非無法律上原因，自不成立不當得利等語，資為抗
23 辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保
24 請准宣告免為假執行。

25 (二)艾莉公司、廖倉德未於言詞辯論期日到庭，據其先前準備程
26 序之陳述與書狀略以：艾莉公司居間范書豪與謝惠婷買賣系
27 爭預售屋權利，廖倉德與吳姁穎均受雇於艾莉公司。范書豪
28 與謝惠婷於110年9月5日成立系爭讓渡書契約，因內容龐
29 雜，從簡僅附系爭預售屋買賣契約前21頁作為附件，然該讓
30 渡書第10條第3項之附件即包含系爭預售屋買賣契約書及補
31 充協議書，謝惠婷亦有提出上開文件供原告審閱。原告於簽

01 立系爭讓渡書前，業自行至遠雄公司銷售中心看屋，所得銷
02 售資訊與上開讓渡書內容大致相同，原告無未取得重要資訊
03 而交易之情形，艾莉公司、廖倉德、吳炯穎既未隱瞞系爭預
04 售屋交易之重大資訊，並無違反不動產經紀管理條例第23、
05 24條之規定。原告未證明其受有住宿費、油費、往返費用之
06 損害等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
07 駁回。

08 (三)吳炯穎未於言詞辯論期日到庭，據其先前準備程序之陳述與
09 書狀略以：伊原任職於艾莉公司而受謝惠婷委託居間買賣系
10 爭預售屋權利。謝惠婷於110年9月5日簽立系爭讓渡書時，
11 已一併提出系爭預售屋買賣契約書與系爭補充協議書，且經
12 范書豪代理人張名茶當場確認，再交由嚴翊方辦理後續事
13 宜，故范書豪業已認知系爭讓渡書之附件包含系爭預售屋買
14 賣契約書與系爭補充協議書，伊就交易重要事項均有充分講
15 解，無隱匿系爭補充協議書存在之情形，故未成立侵權行為
16 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
17 回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張因謝惠婷給付不能而合法解除系爭讓渡書，請求謝
20 惠婷返還系爭本票，並同意返還價金57萬7,000元之本息，
21 及損害賠償10萬元之本息，為無理由。

22 1.當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即
23 為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
24 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之
25 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；又
26 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，
27 民法第153條、第345條第2項分別定有明文。

28 2.張名茶代理范書豪，於110年12月2日向胡達榮代理之謝惠婷
29 買受遠雄公司所預售之系爭預售屋，並於當日簽署系爭讓渡
30 書。吳炯穎為范書豪之仲介，艾莉公司與廖倉德為范書豪、
31 謝惠婷雙方之仲介一節，為兩造所不爭執(見本院卷二第140

頁)，觀諸系爭讓渡書第1、2條約明謝惠婷同意將系爭預售屋之房屋連同土地持分、停車位之預定房屋土地買賣契約書所載之權利義務概括移轉予范書豪承受；權利讓渡總金額為范書豪應支付謝惠婷665萬元等內容(見本院卷一第29頁)，是范書豪與謝惠婷就系爭讓渡書之必要之點已達成合意，即為移轉謝惠婷對遠雄公司預售屋登記之權利及價金。原告主張交屋期限為系爭讓渡書之必要之點，系爭補充協議書變更上開必要之點，不拘束原告等語，是其主張交屋期限亦為系爭讓渡書之內容，然為被告所否認，兩造就此部分意思不一致，即應由其就此有利於己之事實，盡舉證責任。

3. 乙方(即謝惠婷)於簽約時，應將本次買賣契約標的之預定房屋土地買賣契約書及相關附件影本交付予承辦地政士，作為本契約之附件；乙方除附件之預定房屋土地買賣契約書外，未另與建設公司有口頭協議或簽立其他書面文件，此觀系爭讓渡書第7條第2項、第10條第3項約定可明(見本院卷一第30至31頁)，可見原告與謝惠婷於110年12月2日簽約當日，相關附件均會交付予地政士保管，並作為系爭讓渡書之附件。除此之外，謝惠婷應保證與遠雄公司無其他口頭協議或簽立其他書面文件。

4. 依證人即謝惠婷之仲介李家儀證稱：系爭讓渡書約定謝惠婷讓渡其與遠雄公司間之預售屋買賣契約書予范書豪，附件是代書請我印的，預售屋買賣通常不會把整本預售屋買賣契約書影印作為讓渡契約的附件，只會影印有關坪數、車位、格局、建材部分，系爭預售屋買賣契約與補充協議書都在一個藍色盒子裡面(下稱藍色資料盒)，我的屋主有直接把藍色資料盒放到原告面前，還有告知並翻閱合約書，他們有翻閱合約書，之後就交給代書收走等語(見本院卷二第245至247頁)；吳炯穎結稱：當日簽約時，賣方拿出他和遠雄公司簽約的藍色資料盒，代書會打開盒子確認相關標的物內容(房屋棟別、車位等等)，簽完約後藍色資料盒放代書處。後來原告要求說要看合約書內容，我於110年12月12日從代書處

01 拿藍色資料盒回公司給范書豪、證人即范書豪之姐范晏婷閱
02 覽，翻閱完就請我影印部分文件給他們帶回去等語(見本院
03 卷二第186至187頁)；范晏婷證稱：因為范書豪沒有看過賣
04 方和遠雄公司間的合約，所以母親說要在換約前確認換約的
05 真實性，范書豪就聯絡吳炯穎，決定在110年12月12日去艾
06 莉公司確認換約文件內容。吳炯穎當天拿藍色資料盒給我們
07 看，文件就是系爭預售屋買賣契約、系爭補充協議、銀貸處
08 理方式協議書、同意書、拆款表等語(見本院卷二第199至20
09 0頁)，可見藍色資料盒內文件包含系爭預售屋買賣契約書與
10 系爭補充協議書，且於原告與謝惠婷簽約當日，該藍色資料
11 盒即放置於簽約現場，後續交由代書保管，方有之後范書豪
12 要求吳炯穎至代書處取回藍色資料盒供其閱覽。

13 5.審諸前開系爭讓渡書之約定，足認系爭讓渡書約定之附件，
14 即為藍色資料盒之文件，自包含系爭預售屋買賣契約、系爭
15 補充協議，並無原告主張隱匿系爭補充協議書之情形，原告
16 即應承受系爭補充協議書之約定。

17 6.至原告主張其曾與吳炯穎表明交屋期限問題，因系爭預售屋
18 符合需求，方向謝惠婷購買該預售屋權利等語。查：

19 (1)張名茶雖結稱：110年11月30日我和范書豪去看遠雄幸福成
20 建案，進入案場有了解該建案的特色及交屋時間後，因為案
21 場當時是封關狀態，沒有銷售價格，所以我們就上591網站
22 搜尋，看到艾莉公司的銷售廣告，就打電話給艾莉公司，是
23 吳炯穎負責接洽，我在委託過程有清楚表明因為兩個小孩目
24 前和大人一起睡，希望在小孩上小學前換房子，提及之前了
25 解建案，案場人員有說這個建案大概是三年半到四年間左右
26 可以交屋，吳炯穎回稱沒有問題，會盡量幫我們找到符合我
27 們需求的房屋。後來同年12月2日簽約時，也有跟廖倉德、
28 吳炯穎說最慢只能撐到小孩上小學前一定要換房屋，廖倉德
29 說有去幫我和賣方說，請賣方把價格再往下調整，聽到我的
30 需求也沒有說交屋期限會往後等語(見本院卷二第192至193
31 頁)，然原告與吳炯穎接洽過程未詢問過交屋期限，簽約過

01 程亦未提及交屋期限一節，為吳炯穎結述在卷(見本院卷二
02 第185、187頁)，故難認原告就系爭預售屋之交屋期限，特
03 別與謝惠婷約定構成系爭讓渡書之契約內容。原告所述交屋
04 期限，乃其簽立系爭協議書之主觀認知或動機，並不影響系
05 爭讓渡書之附件包含系爭補充協議書各項約定，其復未證明
06 買賣雙方達成特定交屋期限之合意，自難以之認定謝惠婷自
07 行變更系爭讓渡書之內容，而因此不拘束原告。

08 (2)況依證人即遠雄幸福成銷售經理楊綾瑜證稱：我們會和所有
09 客人介紹遠雄幸福成之交屋期限，以原告當時賞屋時點而
10 言，會抓大約三年半左右交屋，預售屋買賣契約是按照內政
11 部買賣契約範本，取得使用執照4個月內辦理所有權移轉登
12 記，6個月內交屋，但因為遠雄幸福成總共有2,495戶，地政
13 機關無法一次辦理完所有權移轉登記，所以會簽補充協議
14 書，變成移轉所有權登記是22個月，交屋是24個月。依我們
15 原本工程進度應該可以在114年第二季或第三季交屋，如果
16 有急需可以先向公司申請借屋裝修先行入住，等拿到權狀後
17 再辦理交屋。遠雄公司銷售預售屋時，是同時簽立預售屋買
18 賣契約書和補充協議書，也會提醒買方讓渡預售屋權利時，
19 移轉之內容應包含預售屋買賣契約書和補充協議書等語(見
20 本院卷二第239至244頁)，可徵遠雄幸福成之交屋期限與原
21 告所認知之交屋期限，並無不合。又系爭預售屋買賣契約與
22 系爭補充協議書乃同一買賣權利內容，僅以補充協議書之特
23 約方式變更原先內政部買賣契約範本規範之約定，亦與上開
24 系爭讓渡書附件含系爭補充協議書，謝惠婷移轉其與遠雄公
25 司全部契約權利義務予原告之認定相符。

26 7.基此，系爭補充協議書既為系爭讓渡書之附件，范書豪承受
27 謝惠婷對遠雄公司關於系爭預售屋之所有權利義務時，自包
28 含系爭補充協議書內容。兼衡以系爭讓渡書之性質，乃移轉
29 買方對建築公司請求登記房屋之權利，交屋期限並不影響讓
30 渡權利之內容，故原告主張系爭補充協議書變更系爭預售屋
31 買賣契約內容，其不受拘束等語，即無可採。

01 8.是以，系爭補充協議書既為系爭讓渡書之附件，亦為與遠雄
02 公司進行換約之契約內容，原告即應依系爭讓渡書之約定進
03 行換約，原告並無主張換約標的為不含系爭補充協議書條款
04 之權利，謝惠婷亦未負有協助原告完成上開換約之義務。考
05 諸謝惠婷於110年12月11日前往遠雄公司接待中心辦理系爭
06 預售屋換約手續，並於契約權利轉讓申請書簽名、用印一
07 節，為原告所不爭執(見本院卷二第141頁)，可見謝惠婷業
08 依系爭讓渡書約定進行換約，並無違約情事。謝惠婷既無違
09 約情事，則范書豪即應依約履行換約義務並給付價金，張名
10 榮開立之系爭本票依約乃擔保給付價金(如後乙、三、(四)所
11 述)，是系爭本票之原因債權尚存，並無消滅之事由。

12 9.從而，原告主張謝惠婷給付不能，故依系爭讓渡書第5條第1
13 項約定、民法第227條第1項準用第226條、第256條規定請求
14 解除契約，並請求依系爭讓渡書第5條第3項、民法第259
15 條、第249條第3及4項、第179條之規定，返還范書豪已繳納
16 之價金57萬7,000元及10萬元之違約損害賠償，另先位返還
17 范書豪系爭本票、備位返還張名榮系爭本票，及確認謝惠婷
18 就系爭本票債權不存在部分，均屬無據。

19 (二)原告主張艾莉公司、廖倉德、吳炯穎故意隱匿、未據實說明
20 系爭補充協議書存在，請求艾莉公司、廖倉德、吳炯穎應連
21 帶給付范書豪10萬元之本息，亦無理由。

22 1.原告主張范書豪因艾莉公司、廖倉德、吳炯穎故意隱匿、未
23 據實說明系爭補充協議書，違反不動產經紀業管理條例第21
24 條第2項、第24條之2第3及4項與民法第567條等規定，導致
25 范書豪無法購得符合委買需求條件之不動產，而受有未取回
26 57萬7,000元之利息損害、審閱系爭讓渡書之所有合約書支
27 出之往返費用與住宿費用等語。

28 2.惟查，不動產之買賣或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷
29 者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章；經紀人員在
30 執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對
31 人解說；經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同

01 意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人關於不動產必要
02 之資訊、告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，不
03 動產經紀業管理條例第22條第1、2項、第23條第1項、第24
04 條之2第3、4項定有明文。

05 3.李家儀製作系爭預售屋之不動產說明書，張名茶代理范書豪
06 於上開說明書之目錄簽名，有該不動產說明書可查(見本院
07 卷二第271至345頁)。觀諸該目錄即載明買賣雙方同意本公
08 司得同時接受雙方委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解
09 說後已詳閱並了解不動產說明書內容及附件資料無誤(見本
10 院卷二第281頁)，可見艾莉公司就系爭預售屋已對原告進行
11 產權說明。另上開不動產說明書已列明產權調查表、買賣雙
12 方應負擔費用項目、增值稅概率，並附有系爭預售屋買賣契
13 約書，其中並有建材設備表、公共空間設備清單、平面圖等
14 資料，業提供系爭預售屋之必要資訊，尚難認有違反不動產
15 經紀業管理條例第22條、第23條、第24條之2第3、4項之規
16 定。原告主張吳炯穎僅提出不動產說明書之目錄部分要張名
17 茶簽名部分，未據原告舉證以實其說，即無可採。另其所稱
18 未提供補充協議書關於交屋期限之必要資訊，然交屋期限既
19 非讓渡契約之必要之點，且謝惠婷所讓渡之權利內容均在藍
20 色資料盒內，均為系爭讓渡書之附件，業如前述，原告身為
21 契約當事人，本即負有審閱並確認契約內容之義務，尚難將
22 該審閱義務推諉於居間人，故其主張，並非可採。

23 4.至原告主張上開不動產說明書未依內政部不動產說明書應記
24 載及不得記載事項規範，於預售屋記載通知交屋期限等語。
25 然所謂預售屋係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成
26 之建築物為交易標的之物，是上開預售屋應記載事項乃指以
27 將來完成建築物為交易標的物之買賣，應於不動產說明書記
28 載交屋期限。惟本件買賣標的乃預售屋登記之權利，此觀范
29 書豪與謝惠婷簽立之契約為權利讓渡書即明。是范書豪委託
30 艾莉公司居間內容既非預售屋買賣，自無上開應記載事項規
31 範之適用，要不能以之認定艾莉公司有違反前述法規。

01 5.原告主張向吳炯穎、廖倉德提出特定委買條件，固以張名茶
02 之結述為憑(見本院卷二第192至199頁)。然審諸張名茶與吳
03 炯穎接洽時，係表明希望在小孩上小學前更換房子，然小孩
04 上小學前之具體期限為何並非明確，應認僅屬原告購屋動機
05 或需求，難認屬於向吳炯穎表明意欲發生特定交屋期限之法
06 律效果之意思行為，況吳炯穎否認原告曾詢問交屋期限，自
07 不能遽認上開需求為已構成交屋期限應在特定期日前之具體
08 委買條件，成為居間契約之內容。另考諸張名茶告知廖倉德
09 因為小孩目前1歲半與半歲，故最慢要在小學前換房子之前
10 後脈絡(見本院卷二第193頁)，係在議價過程表明真的需要
11 系爭預售屋，廖倉德因此向賣方傳達原告需要房屋，而請謝
12 惠婷下調價金，故此部分係針對價金進行協商，難認就交屋
13 期限對廖倉德為委賣條件之表示。是原告主張廖倉德、吳炯
14 穎未據實說明系爭補充協議書存在，致不符特定委買條件，
15 亦無可取。

16 6.基此，原告主張艾莉公司、廖倉德、吳炯穎隱匿系爭補充協
17 議書，違反不動產經紀管理條例第22條、第23條、第24條之
18 2書面說明及解說義務之規定，致原告購得不符特定委買條
19 件之預售屋，應負損害賠償責任，要非可取。

20 四、綜上所述，原告依系爭讓渡書第5條第3項約定、民法第259
21 條及第249條第3、4項規定，請求謝惠婷應同意自系爭履保
22 專戶返還范書豪已繳納之價金57萬7,000元並給付法定遲延
23 利息；依系爭讓渡書第5條第3項約定、民法第227條第1項準
24 用第226條及第227條第2項、第249條第3項規定，請求謝惠
25 婷賠償范書豪10萬元本息之違約損害；依民法第179條、第2
26 59條規定，請求謝惠婷先位返還系爭本票予張名茶，或備位
27 返還系爭本票予犯書豪；依民法第184條第1項前段及第2
28 項、第188條第1項、第227條第1項準用第226條、第227條第
29 2項，及不動產經紀管理條例第26條第1、2項規定，請求艾
30 莉公司、廖倉德、吳炯穎連帶賠償范書豪10萬元之本息，均
31 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，

01 亦失所依附，併予駁回。

02 乙、反訴部分

03 一、反訴原告主張：伊與范書豪於110年12月2日簽訂系爭讓渡書
04 及價金履約保證申請書（下稱系爭申請書），約定價金為77
05 1萬元，並應由范書豪給付本件買賣之仲介服務費25萬元，
06 范書豪匯款57萬7,000元至系爭履保專戶，另簽發面額分別
07 為52萬7,000元、106萬元之本票作為簽約金。詎范書豪未依
08 約在110年12月31日前辦理換約手續，伊於111年1月3日催告
09 范書豪履行，未獲置理，嗣於同年月12日向范書豪為解除系
10 爭讓渡書契約之意思表示，應已合法解除系爭讓渡書之契約
11 關係。伊依系爭讓渡書第5條第2項規定，得沒收范書豪已匯
12 款至系爭履保專戶之57萬7,000元，另應給付81萬元予伊，
13 爰依系爭讓渡書第5條第2項之約定，提起本件訴訟等語。並
14 聲明：(一)范書豪應同意合泰建築經理股份有限公司(下稱合
15 泰建經公司)將系爭履保專戶內57萬7,000元及其利息撥付予
16 謝惠婷。(二)范書豪應給付謝惠婷81萬元，及自反訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

18 二、反訴被告則以：本件買賣未依系爭讓渡書約定完成換約手
19 續，係因范書豪不知悉系爭補充協議書之存在，不可歸責於
20 范書豪。又范書豪既未違約，謝惠婷催告范書豪履行換約義
21 務不生催告效力，自不得主張解約沒收范書豪給付之款項等
22 語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴及假執行之聲請均駁回。(二)
23 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)范書豪與謝惠婷約定於110年12月31日前至遠雄公司辦理換
26 約手續。若買賣雙方任一方未按系爭讓渡書約定履行，即為
27 違約，經他方定七日催告通知後仍不履行時，他方得解除本
28 契約，此觀系爭讓渡書第3條第1項、第5條第1項約定即明。

29 (二)范書豪自承其與謝惠婷依系爭讓渡書第3條第1項約定換約時
30 點為同年12月13日(見本院卷二第373頁)；謝惠婷於同年月1
31 1日前往遠雄公司接待中心辦理系爭預售屋換約手續，並於

01 契約權利轉讓申請書簽名、用印(見本院卷二第141頁)；謝
02 惠婷在范書豪前有先去辦理換約，范書豪於同年12月13日前
03 往遠雄公司接待中心辦理換約手續，然因原告對入住時間、
04 補充協議有爭議，故當下沒有完成換約手續一節，業據楊綾
05 瑜證述明確(見本院卷二第239頁)，又范書豪於同年12月23
06 日寄發存證信函予謝惠婷，催告謝惠婷應於函到8日內履行
07 系爭讓渡書第10條第3項內容，屆期未履行則逕行解除系爭
08 讓渡書契約(見本院卷二第141至142頁)，足見范書豪未於係
09 爭讓渡書約定之同年12月31日前完成換約，其義務陷於遲
10 延，且處於違約狀態，堪可認定。

11 (三)系爭讓渡書之契約內容含系爭預售屋買賣契約、系爭補充協
12 議書，范書豪所為之換約內容即應含上開二者，業如前認
13 定，惟范書豪未依約進行換約手續。謝惠婷於111年1月3日
14 寄發大坑口郵局3號存證信函予范書豪，內容略以范書豪應
15 於函到7日內辦理換約手續。范書豪於同年月4日收受。嗣於
16 同年月12日寄發大坑口郵局15號存證信函予范書豪，內容略
17 以解除契約並沒收范書豪給付之款項。范書豪於同年月13日
18 收受等情，為兩造所不爭執(見本院卷二第142頁)，足見謝
19 惠婷就范書豪陷於遲延之給付為催告意思表示，因范書豪未
20 為換約，故依上揭系爭讓渡書約定解除契約，其主張業於11
21 1年1月13日合法解除系爭讓渡書之契約關係，應屬可採。

22 (四)甲方(即范書豪)若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給
23 付款項及辦理換約手續等，應賠償乙方(即謝惠婷)自應付之
24 日起，按權利讓渡總金額每日千分之零點五計算之違約金，
25 至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或其他違約情事
26 時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，系
27 爭讓渡書第5條第2項約有明文。查：

28 1. 甲方應支付乙方之價款，第一次付款：於簽訂本權利讓渡契
29 約書時，支付57萬7,000元(含定金)(簽約款)。甲乙雙方合
30 意，價款之支付除契約另有約定外，皆以現金或銀行開立之
31 支票或本票為之。如為私人票據者，於兌現後，始辦理換約

手續，系爭讓渡書第2條第1、2項定有明文。

2. 范書豪於110年12月3日、同年月9日向系爭履保專戶繳納價款5萬元、52萬7,000元，合計57萬7,000元；張名茶於同年月2日當場交付系爭本票，現由謝惠婷持有等情，為兩造所不爭執(見本院卷二第141頁)，首堪認定。

3. 范晏婷證稱：系爭讓渡書總價為771萬元，吳炯穎解釋771萬元是原告的買價，646萬元是謝惠婷向遠雄公司承買價格，100萬元是謝惠婷想要達到的轉售利潤，25萬元是仲介費，665萬元是買賣實價登錄的價格，106萬元是買方要付的現金。57萬7,000元部分拆成履保定簽的38萬7,000元及仲介費用19萬元，剩下106萬元原本約定用現金支付，後來改成支票，包含100萬元的利潤及6萬元的仲介費等語(見本院卷二第200至201頁)，核與張名茶、吳炯穎之結述相符(見本院卷二第190、195頁)，可見系爭履保專戶之57萬7,000元，包含給付予謝惠婷之38萬7,000元第一期價金，及給付與艾莉公司之19萬元居間報酬；另外106萬元，則是包含范書豪應支付予謝惠婷之100萬元與給付予艾莉公司之6萬元報酬。

4. 依張名茶結稱：系爭本票是約定我們擔保清償買賣價金的總額，約定以現金支付買賣總價與實價登錄價格差額之106萬元，所以開立系爭本票擔保之後如約給付106萬元，我們是希望換約當日，一手換約，一手交現金，最後約定以上開方式給付價金等語(見本院卷二第195頁)，可見張名茶所開係爭本票，係擔保於換約當日(即110年12月13日)范書豪應給付106萬元之義務；另觀諸系爭本票到期日為110年12月15日(見本院卷二第138頁)，則本票擔保之債務於當日已屆清償期，張名茶應無條件支付106萬元。

5. 稽核上節，可認系爭履保專戶內之38萬7,000元為給付予謝惠婷之價金，另系爭本票擔保之106萬元，則為范書豪於換約當日應給付予謝惠婷之100萬元與給付予艾莉公司之6萬元居間報酬。因范書豪未於110年12月13日依約給付100萬元價金，系爭本票並於同年月15日到期，斯時起即由張名茶以系

01 爭本票代范書豪給付該部分之金額，故謝惠婷於111年1月13
02 日解除系爭讓渡書時，堪認范書豪業給付138萬7,000元之價
03 金予謝惠婷(計算式：387,000元+1,000,000元=1,387,000
04 元)。

05 6.系爭讓渡書第5條第2項為損害賠償預定性之違約金，本件應
06 酌減范書豪給付之違約金為102萬元。

07 (1)違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰
08 性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約
09 定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證
10 明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按
11 約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之
12 履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依
13 債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請
14 求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠
15 償。

16 (2)審以上揭系爭讓渡書第5條明文為違約責任，且觀諸第2項約
17 定，前段係就給付遲延約定賠償違約金。後段則約定如有違
18 約情事得於解除契約後沒收全部已付款項，核其契約體系與
19 前開給付遲延違約金並列，且文義亦係就因違約致解約時保
20 障解約人之權益所為之約定，故解釋上應視為因不履行而生
21 損害之賠償總額，即以違約金之支付，為賠償損害之方法，
22 於契約解除時，債權人得請求支付違約金，以代賠償損害之
23 請求。另系爭讓渡書第5條第4項雖約定本條所規定之違約金
24 不妨害損害賠償請求權之行使，應認指謝惠婷關此違約金之
25 請求權，如有與其損害賠償請求權競合之情形，得擇一為行
26 使而言，不得據此即謂該沒收金錢之性質為懲罰性違約金。
27 謝惠婷主張范書豪已經給付部分為定金等語，然該沒收條款
28 乃置於違約責任章節，與定金並無關聯，故其主張即非可
29 採。

30 (3)系爭讓渡書第5條第2項既約定范書豪不履行債務時，由謝惠
31 婷沒收其業支付之價金，承前所述，范書豪已給付之款項為

138萬7,000元，是此部分即為上開條款約定之違約金數額。
查：

- ①按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號原判例意旨參照）。
- ②謝惠婷因范書豪違約而解除系爭讓渡書契約，所受損害應包括原先轉售原告可得利益100萬元；范書豪未如期於110年12月13日支付106萬元，致謝惠婷未能及時獲取孳息等利益；因解約而不負承受謝惠婷給付予遠雄公司尾款之義務，致謝惠婷不能獲取該款項之孳息等利益；謝惠婷為處理系爭買賣契約簽訂及解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等其他損失，暨衡酌此段期間社會經濟狀況並無重大變化，范書豪已為買賣契約之一部履行即給付38萬7,000元簽約款，且其因系爭買賣契約之解除，並無獲取任何重大利益，如依約履行，謝惠婷則可獲取價差利潤；另參考內政部預售屋、成屋買賣契約範本，其違約金以不超過房地總價款百分之15為限，以及兩造就系爭讓渡書契約之利益衡平、藉由違約金促進並確保范書豪履行債務所必要之限度及其他一切情狀，認前開約定謝惠婷得沒收138萬7,000簽約款充作違約金，其數額過高，應酌減至102萬元，始為公平、適當。
- ③是以，除系爭履保專戶內之38萬7,000元外，范書豪尚應給付63萬3,000元之違約金予謝惠婷，故謝惠婷請求范書豪應同意將系爭履保帳戶內38萬7,000元給付予謝惠婷，並請求范書豪給付63萬3,000元之部分（即1,020,000元－387,000元＝633,000元），應屬有據，其餘部分，則非有憑。
- (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支

01 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
02 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
03 週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1
04 項前段、第203條規定可明。查：

05 1.謝惠婷上開請求未定有確定期限，應經其催告而范書豪未為
06 給付，范書豪始負遲延責任。堪認以謝惠婷反訴起訴狀送達
07 范書豪之時點為范書豪受催告之時點，故其請求自反訴起訴
08 狀繕本送達翌日即111年6月10日(見本院卷一第393頁)起算
09 之法定遲延利息，並以週年利率百分之5為計算基準，應屬
10 可採。

11 2.范書豪雖抗辯上開反訴起訴狀送達地址為張名棻位於臺中市
12 神岡區之住址，由其岳父收受後輾轉交予訴訟代理人，故未
13 合法送達范書豪云云。惟張名棻與其父同住，且范書豪亦與
14 張名棻同住一節，為張名棻結述明確(見本院卷二第198
15 頁)，足認范書豪以久住之意思，住於上開地域，該址即為
16 范書豪之住所，反訴起訴狀送達同居人即范書豪之岳父，即
17 生合法送達效力，故其所辯，殊非可取。

18 四、綜上所述，謝惠婷依系爭讓渡書第5條第2項之約定，請求范
19 書豪應同意合泰建經公司將系爭履保帳戶內38萬7,000元及
20 其利息撥付予謝惠婷，並請求范書豪給付其63萬3,000元本
21 息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理
22 由，應予駁回。

23 五、本判決所命金錢給付部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假
24 執行或免為假執行，經核謝惠婷勝訴部分，與規定相符，爰
25 分別酌定相當之擔保金額宣告之；至謝惠婷敗訴部分，其假
26 執行之聲請已失所依附，應併予駁回。又命債務人為一定之
27 意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名
28 義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，
29 強制執行法第130條第1項定有明文。準此，命債務人為一定
30 意思表示之判決，須於判決確定時，始視為債務人已為意思
31 表示，且無須經強制執行程序，是此類事件，性質上不適於

01 強制執行，自無須於判決確定前宣告假執行。查本判決所命
02 范書豪應同意謝惠婷向系爭履保專戶領取部分，為命范書豪
03 為一定之意思表示之判決，性質上不宜為假執行，是謝惠婷
04 就此部分聲請為假執行之宣告，尚不能准許，應予駁回。

05 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
06 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
07 此敘明。

08 丁、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴為一部有理由，一
09 部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

11 民事第一庭 審判長法官 許石慶

12 法官 蔡孟君

13 法官 鍾宇嫣

14 以上正本，係照原本作成。

15 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
16 附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

18 書記官

19 附表：

20

編號	本票項目	記載內容
1	本票號碼	WG00000000
2	本票金額	新臺幣106萬元整
3	發票日	民國110年12月2日
4	到期日	原為民國110年12月10日改劃為15日
5	發票人	張名茶
6	地址	臺中市○○區○○里○○路00號