

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1630號

原告 廖婉萱

訴訟代理人 蔡伊雅律師

被告 簡宏豫

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

被告 富鑫不動產經紀有限公司

法定代理人 簡宏豫

上列當事人間請求返還違約金事件，本院於民國114年3月3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。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有明文。查原告起訴時原聲明如附表起訴聲明欄所示，嗣於民國113年12月26日具狀追加富鑫不動產經紀有限公司（下稱富鑫公司）為被告，及追加民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段、第28條，公司法第23條第2項及不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第1項、第2項規定為先位聲明之請求權，並於114年1月13日變更先位聲明如附表變更後聲明欄所示（見本院卷第257至258頁）。核原

01 告上開所為，雖屬訴之追加及變更，然業經被告同意變更
02 （見本院卷第289至290頁），依據首揭規定，應予准許。

03 二、原告主張：

04 （一）原告與訴外人即被告簡宏豫同居人葉芝均相約於113年4月
05 14日在有巢氏房屋台中西屯逢甲加盟店即富鑫公司簽訂門
06 牌號碼臺中市○○區○○路0段000號7樓之2房屋（下稱系
07 爭房屋）之租賃契約。然原告於113年4月14日到富鑫公司
08 後，葉芝均及簡宏豫卻不斷遊說原告出售系爭房屋，且簡
09 宏豫故意隱匿系爭房屋附近之市場價格詐欺原告，並脅迫
10 原告與富鑫公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭專任
11 契約），委託富鑫公司銷售系爭房屋，並於同日與簡宏豫
12 簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新
13 臺幣（下同）1,236萬元將系爭房屋及其坐落土地（下合
14 稱系爭房地）出售予簡宏豫。

15 （二）嗣原告察覺有異，乃於113年4月16日與簡宏豫協商解除系
16 爭買賣契約，簡宏豫竟稱其係利用房地產替黑道洗錢，脅
17 迫原告給付違約金121萬元，原告不得已始於113年4月17
18 日匯款121萬元至簡宏豫之中國信託商業銀行帳號0000000
19 00000號帳戶（下稱簡宏豫中信帳戶）。原告係因受簡宏
20 豫詐欺而簽訂系爭買賣契約，並受簡宏豫脅迫始交付121
21 萬元，簡宏豫應賠償原告121萬元。富鑫公司依民法第28
22 條、第185條第1項前段，公司法第23條第2項及管理條例
23 第26條第1項、第2項規定，應與簡宏豫負連帶損害賠償責
24 任。

25 （三）又富鑫公司僱用無不動產經紀人員資格之葉芝均對原告執
26 行仲介業務，違反管理條例第17條、第24條之2規定，且
27 富鑫公司藉由簡宏豫詐欺及脅迫原告以簽訂系爭專任契
28 約，亦違反消費者保護法第4條規定，均使原告受有121萬
29 元之損害，富鑫公司依民法第184條第2項規定，應負損害
30 賠償責任。

31 （四）另簡宏豫為富鑫公司之法定代理人，原告委託富鑫公司銷

01 售系爭房屋，簡宏豫為低價取得系爭房屋，未經原告事先
02 許諾，竟以自己為買受人與原告簽訂系爭買賣契約，屬自
03 己代理，原告事後亦不承認，系爭買賣契約自未成立，簡
04 宏豫取得之121萬元已無法律上之原因，應返還予原告。

05 (五) 縱認系爭買賣契約已成立，然簡宏豫係乘原告之急迫、輕
06 率及無經驗，使原告為財產上給付之約定，故請求撤銷原
07 告簽訂系爭買賣契約之意思表示。如認原告請求撤銷無理
08 由，簡宏豫請求之違約金亦屬過高，應酌減至0元，是簡
09 宏豫應將121萬元返還予原告。爰依民法第106條、第179
10 條、第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段、第2
11 8條、第74條第1項，公司法第23條第2項，管理條例第26
12 條第1項、第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如附
13 表變更後聲明欄所示。

14 三、被告則以：原告於113年4月14日簽訂系爭專任契約及買賣契
15 約前，已知悉簡宏豫為富鑫公司之法定代理人，富鑫公司亦
16 有提供系爭房屋附近之實價登錄行情供原告參考，被告均無
17 任何詐欺或脅迫原告之行為。又富鑫公司並未僱用葉芝均執
18 行仲介業務，且原告係因要解除系爭買賣契約，始自願給付
19 簡宏豫121萬元作為解除系爭買賣契約之代價，簡宏豫並未
20 有任何脅迫原告給付121萬元之行為，應由原告就其主張之
21 事實負舉證責任。另原告係委託富鑫公司銷售系爭房屋，並
22 親自與簡宏豫簽訂系爭買賣契約，簡宏豫並非為本人與自己
23 之法律行為，非自己代理之情形，系爭買賣契約自屬有效，
24 亦無民法第74條第1項規定之適用，原告不得撤銷簽訂系爭
25 買賣契約之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及
26 假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告
27 免為假執行。

28 四、兩造不爭執事項（見本院卷第209至210頁、第289頁）：

29 (一) 原告於113年4月12日前，在租屋網站刊登系爭房屋出租之
30 訊息，葉芝均於112年4月12日透過LINE聯絡原告，表示要
31 承租系爭房屋。

01 (二) 原告與葉芝均相約於113年4月14日在富鑫公司見面，原告
02 並於同日與富鑫公司簽訂系爭專任契約，委託富鑫公司為
03 賣方仲介，與簡宏豫簽訂系爭買賣契約，約定原告將系爭
04 房地以1,236萬元出售予簡宏豫，並由訴外人合泰建築經
05 理股份有限公司擔任履約保證人。

06 (三) 簡宏豫於113年4月15日前，已支付系爭房地價金133萬元
07 至台新國際商業銀行帳號00000000000000號受託信託財產
08 專戶，富鑫公司嗣於113年4月16日將自上開133萬元收取
09 之服務費70萬元匯回至上開專戶。

10 (四) 原告分別於113年4月15日傳訊予江峰光、葉芝均表示「不
11 賣了」等語，並於113年4月16日致電予簡宏豫表示「不賣
12 了」等語。

13 (五) 原告於4月17日匯款121萬元至簡宏豫中信帳戶。

14 (六) 系爭買賣契約係由原告與簡宏豫親自簽名用印。

15 五、得心證之理由：

16 (一) 原告與簡宏豫於113年4月14日簽訂系爭買賣契約，被告並
17 無雙方代理或自己代理之情形，系爭買賣契約自屬有效成
18 立，原告依民法第179條規定，請求簡宏豫返還121萬元，
19 為無理由：

20 1. 按代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行
21 為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法
22 律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限，民
23 法第106條定有明文。次按稱居間者，謂當事人約定，一
24 方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬
25 之契約，民法第565條亦有明定。

26 2. 經查，原告雖與富鑫公司簽訂系爭專任契約，然核其性
27 質，應屬民法第565條所定之居間契約，由富鑫公司為原
28 告報告訂約之機會或為訂約之媒介，尚與代理之情形有
29 別。又系爭買賣契約係由原告與簡宏豫親自簽名用印，為
30 兩造所不爭執，足見富鑫公司並未代理原告或簡宏豫簽訂
31 系爭買賣契約，簡宏豫亦自始未代理原告與自己簽訂系爭

01 買賣契約，難認被告有何雙方代理或自己代理之情形，系
02 爭買賣契約自屬有效成立。是原告主張其與簡宏豫於113
03 年4月14日簽訂系爭買賣契約，被告有雙方代理或自己代
04 理之情形乙節，容有誤會，並不實在。系爭買賣契約既有
05 效成立，原告依民法第179條規定，請求簡宏豫返還121萬
06 元，自無理由。

07 (二) 原告依民法第74條規定，請求撤銷簽訂系爭買賣契約之意
08 思表示，為無理由：

09 1. 按法院依民法第74條第1項之規定撤銷法律行為或減輕給
10 付，不僅須行為人有利利用他人之急迫、輕率或無經驗，而
11 為法律行為之主觀情事，並須該法律行為有使他人為財產
12 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事
13 實，始得因利害關係人之聲請為之。所稱急迫，係指現有
14 法益受到緊急危害或陷於立即且迫切之重大困境，而財產
15 上之給付或給付之約定顯失公平，乃指給付與對待給付之
16 間顯然欠缺衡平關係，並應依法律行為成立當時之客觀事
17 實及社會經濟狀況等情形決之，倘給付欠缺對價或對價嚴
18 重失衡，依其情形法院難為公平之調整，固可撤銷其法律
19 行為；如非重大失衡，且可經由法院公平調整，僅得減輕
20 其給付（最高法院110年度台上字第3223號判決意旨參
21 照）。

22 2. 經查，原告雖以簡宏豫為不動產經紀業者，對於不動產交
23 易之經驗及知識均遠優於原告，卻迫使原告於短短數小時
24 內決定1,000多萬元之不動產交易，而主張簡宏豫係乘原
25 告之急迫、輕率或無經驗，使原告簽訂系爭買賣契約。然
26 原告自承其原本係要出租系爭房屋予葉芝均，並未要出售
27 系爭房屋等語（見本院卷第11頁），足見原告並未受到緊
28 急危害或陷於立即且迫切之重大困境，而必須出售系爭房
29 屋，原告亦未舉證其與簡宏豫簽訂之系爭買賣契約，究有
30 何顯失公平之客觀情形，是原告依第74條第1項規定，請
31 求撤銷簽訂系爭買賣契約之意思表示乙節，難認有據。

01 (三) 原告與簡宏豫已於113年4月16日以121萬元合意解除系爭
02 買賣契約，原告請求酌減違約金至0元，並依民法第179條
03 規定，請求簡宏豫返還121萬元，均無理由：

04 1. 依系爭買賣契約第12條第3款後段記載：「如賣方毀約不
05 賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，賣方除得
06 解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起三日內，立即
07 將所收款項如數返還買方，並於解約日起十日內另交付原
08 所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠償」等語；
09 參以原告於113年4月16日致電予簡宏豫表示「不賣了」等
10 語，足見係原告毀約不賣，依上開約定，僅簡宏豫得解除
11 系爭買賣契約，原告並無解除權，且簡宏豫於解除系爭買
12 賣契約後，始能向原告請求原所收款項計算之金額作為違
13 約金。如簡宏豫未解除系爭買賣契約，依前揭約定，簡宏
14 豫應不得向原告請求給付違約金。

15 2. 又原告與簡宏豫均未單方解除系爭買賣契約，為兩造所不
16 爭執（見本院卷第287頁），且簡宏豫自承其於113年4月1
17 6日向原告表示要當日給付123萬元才可以解除系爭買賣契
18 約，然因原告存款餘額不足，簡宏豫另同意原告若於113
19 年4月17日前完成匯款，可以減少2萬元等語（見本院卷第
20 196至197頁），足見原告與簡宏豫於113年4月16日確有協
21 議原告以121萬元解除系爭買賣契約。參以原告旋於113年
22 4月17日自行匯款121萬元至簡宏豫中信帳戶，為兩造所不
23 爭執，堪認原告確係為履行合意解除系爭買賣契約之約
24 定，始自行匯款121萬元至簡宏豫中信帳戶，原告既已為
25 任意給付，可認原告係自願依約履行，自不得再請求酌減
26 違約金，亦不得請求簡宏豫返還上開違約金121萬元。

27 3. 至簡宏豫辯稱121萬元係兩造預先約定原告保留解除權之
28 代價等語，然系爭買賣契約第12條第3款後段並未約定原
29 告得支付相當之金額以解除系爭買賣契約，除簡宏豫以原
30 告毀約不賣為由解除系爭買賣契約外，縱使原告願意給付
31 原所收款項計算之金額作為違約金，亦未發生合法解除系

01 爭買賣契約之效力。參以原告與簡宏豫均未單方解除系爭
02 買賣契約，業如前述，是原告於113年4月17日給付簡宏豫
03 121萬元，應與系爭買賣契約之約定無涉，而係雙方另外
04 合意解除系爭買賣契約之約定。

05 (四) 原告主張受簡宏豫詐欺而簽訂系爭買賣契約，且受其脅迫
06 而交付121萬元，並依民法第184條第1項前段規定，請求
07 簡宏豫賠償121萬元，均無理由：

- 08 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任，民法第184條第1項前段定有明文。
- 10 2. 經查，原告主張簡宏豫詐欺原告簽訂系爭買賣契約，固提
11 出113年3月30日台慶不動產系爭房屋附近成交行情資料為
12 證（見本院卷第77頁），然原告所提上開資料並非對外公
13 開之資料，係台慶不動產內部之成交行情資料，尚非其他
14 不動產經紀業者所能知悉。又原告係於113年4月14日與簡
15 宏豫簽訂系爭買賣契約，依富鑫公司提供之實價登錄資料
16 （見本院卷第133頁），系爭房屋附近最新實價登錄結果
17 為113年2月間之交易，是原告所提上開成交行情資料既尚
18 未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網，簡宏豫應無
19 法透過公開資訊知悉原告所提之上開成交行情資料，難認
20 簡宏豫有何故意隱匿市場價格，詐欺原告簽訂系爭買賣契
21 約之情形。
- 22 3. 原告另主張簡宏豫脅迫原告交付121萬元等語，然依原告
23 與簡宏豫於113年4月16日協議解除系爭買賣契約之錄音譯
24 文，簡宏豫並未有何脅迫之言詞，原告對於匯款金額及方
25 式亦無意見，且原告可自由出入富鑫公司，人身自由未受
26 拘束，已與一般人受到脅迫之情形有別。又原告係於113
27 年4月17日自行匯款121萬元至簡宏豫中信帳戶，尚難認簡
28 宏豫有何脅迫原告交付121萬元之情形。縱認簡宏豫有向
29 原告提到其係利用房地產幫黑道洗錢，然簡宏豫上開言
30 論，並未以生命、身體、自由、名譽、財產之事恐嚇原
31 告，原告未能舉證其自行於113年4月17日匯款121萬元至

01 簡宏豫中信帳戶，與上開言論有何關聯，亦未能舉證證明
02 其確因上開言論而心生畏懼，是原告上開主張，並不實
03 在。

- 04 4. 從而，簡宏豫既未詐欺原告簽訂系爭買賣契約，亦未脅迫
05 原告交付121萬元，是原告依民法第184條第1項前段規
06 定，請求簡宏豫賠償121萬元，均無理由。又簡宏豫既無
07 須對原告負損害賠償責任，則原告依民法第185條第1項前
08 段、第28條，公司法第23條第2項，管理條例第26條第1
09 項、第2項規定，請求富鑫公司負連帶賠償責任，亦無理
10 由。

11 (五) 原告主張富鑫公司違反管理條例第17條、第24條之2及消
12 費者保護法第4條規定，致原告受有121萬元之損害，均無
13 理由：

- 14 1. 按經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷
15 業務。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
16 意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：(一)
17 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。(二)公平
18 提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。(三)提供買
19 受人或承租人關於不動產必要之資訊。(四)告知買受人
20 或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。(五)協助
21 買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。(六)其他經
22 中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定，管理
23 條例第17條、第24條之2分別定有明文。
- 24 2. 經查，原告雖主張富鑫公司僱用無不動產經紀人員資格之
25 葉芝均執行仲介業務，而簽訂低於市場行情之系爭買賣契
26 約等語，然原告未能舉證葉芝均有從事仲介業務之情形，
27 且富鑫公司已提出系爭房屋附近實價登錄之行情表供原告
28 參考，業如前述，並由原告自行決定出售系爭房屋之價
29 格，尚難認原告出售系爭房屋之價格，有低於市場行情之
30 情形，原告上開主張，難認有據。
- 31 3. 次按企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者

01 之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，
02 維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施
03 其他必要之消費者保護措施，消費者保護法第4條亦有明
04 定。查原告主張其係受簡宏豫詐欺及脅迫，始與富鑫公司
05 簽訂系爭專任契約等語，然原告未能舉證簡宏豫係以何方
06 式詐欺及脅迫原告簽訂系爭專任契約，是原告上開主張，
07 亦難認有據。

08 4. 從而，富鑫公司既未違反管理條例第17條、第24條之2及
09 消費者保護法第4條規定，原告依民法第184條第2項規
10 定，請求富鑫公司給付121萬元，自屬無據。

11 六、綜上所述，原告先位依民法第179條、第184條第1項前段、
12 第2項、第185條第1項前段、第28條、公司法第23條第2項，
13 管理條例第26條第1項、第2項規定，請求被告應連帶給付原
14 告121萬元，及簡宏豫自起訴狀繕本送達翌日起；富鑫公司
15 自追加起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率
16 5%計算之利息；備位依民法第74條第1項、第179條規定，
17 請求撤銷簽訂系爭買賣契約之意思表示，並請求簡宏豫應給
18 付原告121萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原
20 告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁
21 回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
23 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
24 明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

27 民事第四庭 法官 董庭誌

28 正本係照原本作成。

29 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
30 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

附表（民國／新臺幣）：

起訴聲明	變更後聲明
<p>一、先位聲明：</p> <p>（一）簡宏豫應給付原告121萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>（二）願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>二、備位聲明：</p> <p>（一）原告與簡宏豫就門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號7樓之2建物及其坐落之臺中市○○區○○段0000地號土地於13年4月14日所成立之不動產買賣契約，應予撤銷。</p> <p>（二）簡宏豫應給付原告121萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>（三）原告就第2項聲明願供擔保，請准宣告假執行。</p>	<p>一、先位聲明：</p> <p>（一）被告應連帶給付原告121萬元，及簡宏豫自起訴狀繕本送達翌日起；富鑫不動產經紀有限公司自追加起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>（二）願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>二、備位聲明：</p> <p>（一）原告與簡宏豫就門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號7樓之2建物及其坐落之臺中市○○區○○段0000地號土地於13年4月14日所成立之不動產買賣契約，應予撤銷。</p> <p>（二）簡宏豫應給付原告121萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>（三）原告就第2項聲明願供擔保，請准宣告假執行。</p>

