

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度北簡字第5808號

原告 安莉國際行銷有限公司

法定代理人 張安安

訴訟代理人 林鈞郁

被告 吳靖宇

訴訟代理人 吳忠德律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經臺灣桃園地方法院以114年度桃簡字第437號民事裁定移送前來，本院於民國114年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告捌萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由被告負擔百分之二十九，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告於民國113年 9月 5日與原告簽訂「房屋貸款委任契約書」（下稱房貸委任契約），委任原告向金融相關機構辦理貸款，原告依委任意旨積極處理，並將被告申辦貸款案件送至第三方，被告卻告知不願配合第三方辦理貸款程序且無正當理由要求終止房貸委任契約，依該契約第4條第3款約定，被告應給付按申貸金額10%計算之違約金新臺幣（下同）75萬元，原告就此僅請求20萬元，爰依房貸委任契約法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告20萬元。

二、被告則以：二造固訂有房貸委任契約，然被告向原告表示希望核貸內容包含可貸得800萬元以塗銷自身不動產上設定予非銀行之私人抵押權登記，並自貸得款項後之第13個月轉向

01 銀行申請貸款等，惟原告為被告覓得之放款方即國峯租賃股
02 份有限公司（下稱國峯公司）核貸內容為「綁約20個月，仍
03 有私人抵押權設定，轉貸時間延後，自貸得款項之第13個月
04 起，原有房貸加上國峯二胎貸款之月付達20萬元」，與被告
05 要求者相距甚遠，不符被告需求，被告向原告反應此情，並
06 等待原告後續處理結果，卻於113年9月27日收到原告寄發之
07 存證信函，聲稱被告已違約，應依房貸委任契約第4條第3款
08 約定給付違約金75萬元等語。而房貸委任契約第4條約定內
09 容，因簽署前未提供合理審閱期間、未明確標示審閱期條款
10 、簽署當日未提示或說明審閱期內容、簽署後亦未提供契約
11 正本與被告留存、限制消費者義務，欠缺平等互惠原則等原
12 因，而違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規定，
13 應屬無效。是原告未依房貸委任契約履行債務，且違約金條
14 款因違反消保法規定無效，原告自不得請求被告給付違約金
15 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 原告主張二造間訂有房貸委任契約，原告已覓得國峯公司核
18 貸予被告，被告終未與國峯公司訂立消費借貸契約等情，為
19 被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告無正當理由終止
20 房貸委任契約，及拒絕配合辦理作業程序經催告仍未履行，
21 故應給付違約金等語，則為被告否認，並以上詞抗辯，經
22 查：

23 (一)原告係依房貸委任契約本旨為被告處理事務：

24 (1)原告就其處理事務均係依被告指示而為之應證事實，業據提
25 出錄音檔案為證。而二造製作之錄音譯文內容略以：

26 「時間：113年9月3日。

27 凌妃凡（即原告員工）：…這間房子目前我們幫您估這個方
28 案，那本身他房子有兩個貸款，一個是跟台新銀行貸的，當
29 初是貸1,000萬嘛，那另外一個是有提到說是跟私人設定去
30 貸款的，那他的話當初初貸金額是650萬，你這個一個月是
31 繳多少？

01 被告：這650萬這個嗎？我應該先說一下這個狀況，這個650
02 萬這個是我的投資的股東，那我們當時做這個設定是做這個
03 擔保用的，因為我們要集資到我們的大陸公司去做投資。
04 凌妃凡：所以實際上是沒有借款，但是他就是幫您做設定這
05 樣子。

06 被告：那我如果說現在要把這個擔保拿掉的話，我就必須要
07 拿出現金支票或是現金去做擔保，就這樣子而已，那我並沒有
08 每個月要去。

09 凌妃凡：還多少金額這樣子，那我請教一下您這次是希望
10 說，想要有100萬左右的周轉金就對了？

11 被告：其實我那一天跟周小姐，我應該是說錯了，我想我第
12 一個，最主要的目的是要把這個私人設定先解除掉，因為我
13 發現就是我的房屋被設定之後呢，我所有的，都不能動很麻
14 煩…。

15 凌妃凡：…你這個房屋來講，就是從雖然那時候109年到現
16 在，那當初也只貸1,000萬，現在的話，房價的部分啊都已
17 經提高了，對所以你現在如果說要做增貸，額度其實空間是
18 有的，但是就是因為我們卡在這個私人設定，因為第一個銀
19 行…他覺得你私人的都做借貸了，他就根本沒辦法貸款給
20 你，所以一定先解除掉這個私設的部分。…我們現階段是可
21 以幫你走一個專案，…因為私人設定是很多貸款單位他們的
22 天條，所以我們得分兩個階段，第1個階段是先把這個私人
23 設定解除，那現階段我們是可以幫你做到一個額度，大概
24 750到800左右的額度，然後去合併掉這個私人設定，讓您多
25 一些些的資金去做個運用，這樣子。對然後可是我要跟您報
26 告，因為一胎貸款跟二胎貸款，…二胎順位貸款，他沒辦法
27 拉到這麼長，因為畢竟他是二胎，代表它的風險高，對風險
28 高的話，就是代表說他的年限就會相對比較短這樣子…750
29 到800，那月繳當然相對是高，他是這樣子，他可以分10年
30 第1年的話呢他是指可以幫您做只繳息，意思就是寬限期的
31 意思，如果我們今天今年如果那我們今天以750萬來說，然

01 後寬限期1年，那寬限期1年，如果750萬的話，1個月大概就是
02 是繳在7萬5左右啦，大概，那他年限是分10年嘛。那第2年
03 之後就是本金加利息，那當然他就會比較高，因為我們用了
04 1年的寬限期，大概從後面開始，1個月要繳12、13萬這樣…
05 我想跟吳大哥報告1件事情，通常我們做這個二胎貸款，因
06 為是短期的周轉，所以不會繳到太久，意思就是我們為了我
07 們先解這個私人設定，這1年我們可以選擇先用只繳息的方式
08 去度過，然後私設也解掉，手上的資金也有一個小額可以用，
09 好了之後呢，1年後我們把貸款再轉回銀行。

10 …

11 凌妃凡：所以我們現在如果要做的話，就是說可以幫您做一
12 個二胎，但是去合併掉您的私人設定這樣子。

13 被告：好啊可以啊。聽起來還ok啦。就是真的不能不能太
14 久，因為我這樣算起來

15 …

16 被告：了解，我再請問一下，像你們這個二胎的，這個利息
17 大概是多少，算起來不低喔。

18 凌妃凡：跟大哥報告一下，基本上啊，二胎的利息啊，一定
19 是以比一胎貴，就是像現在房貸一般來講，2.5到3年利率，
20 但是二胎貸款的利息條件，平均年度成本，大概都落在8到
21 12都有，這個可以很坦白地跟您說，對但是。

22 被告：知道，就是我剛才就稍微算一下，我覺得不算低啊。

23 凌妃凡：其實不是太低，坦白講。

24 被告：不要太久是沒有關係，就是譬如說，我們只是暫時度
25 過1年，或是這樣的話。

26 凌妃凡：但是它主要其實就是，給客人去做一個周轉用的，
27 所以大部分客人會做二胎，大家都知道二胎比較貴，可是就
28 是一個短期的周轉，因為現在的條件，不代表我們未來，辦
29 不到好條件嘛…所以現階段如果要做的話，我們就是先做這
30 個部分，解除私人設定，意思顧名思義就是說，他會需要我
31 們，拿出一筆資金，他幫您設定650萬，當初是跟您…，需

01 要拿到多少金額呢，就是650嗎還是？

02 被告：650。

03 凌妃凡：就是650萬，好意思就是說，會先幫您去，給他
04 650萬，你才能請他去塗銷，他才願意塗銷，一般人都是這
05 樣，就是債權的清償的部分嘛。

06 被告：是

07 凌妃凡：…650萬，好，但是我跟您報告一下，因為如果
08 說，我們要解除私人設定，如果說您在外面有問過，會有一
09 個聽到一個東西，叫做代墊過水，我不知道您有沒有聽過這
10 個，他的意思就是說，等於是可能金主或股東，會幫我們
11 去，先借我們的客戶，做這個650萬的代墊過水…」。（見
12 本院卷第205至206頁、第215至224頁）。

13 「時間：113年9月3日。

14 被告：那另外就是說，像我們進行二胎之後，那下一段下一
15 階段轉那個銀行的申貸的這個部分，你們也會。

16 凌妃凡：這個部分我們不會含進去，因為等於說客人，因為
17 客人我們幫客人解了私人設定之後，客人1年之後，想要轉
18 銀行，他可以自己轉也可以找我們轉…。

19 …

20 被告：這樣這樣銀行轉得過去嗎？

21 凌妃凡：可以啊。不然大哥就是你先看我們這次的服務，如
22 果你覺得如果你覺得當然啦如果你覺得是可以的，然後你也
23 是相信我們的，那您就是1年過後，我們在協助你去轉銀行
24 也可以啊。

25 被告：可以啦。當然是這樣子啊。因為我要我要請問，不然
26 到時候我又變成你，懂我意思嗎？變成我本來只是跟我朋
27 友，這個有1個擔保的1個東西，現在我變成跟你們跟你們跟
28 你們做二胎完之後，我1年1年之後，我轉不了銀行，其實這
29 個意義就是一樣的等於最後還是我等於是多付其他的其他
30 的費用。

31 凌妃凡：其實等於說您，其實應該這樣講啦，我舉例，最好

01 的方式就是你朋友把你先解除掉，然後就不用多這個動作，
02 我說最好的情況就是你朋友先把你私人設定解除掉，讓你跟
03 銀行辦完增貸之後，這當然是最好的情況，又是對你來說最
04 省成本的，我講白話一點是這樣嘛。

05 被告：對啊，所以我說你們的這個，有點跟我們的過橋不太
06 一樣，我們過橋是幫我們過完橋之後，我們把錢，如果以對
07 銀行來說，我們是拿到一筆錢去幫我的朋友解除私人設定之
08 後，從銀行貸的款之後還給你們。

09 凌妃凡：通常在貸款行業裡面不會有人只做代墊過水的動
10 作，都是做一條龍，因為他沒有辦法，就像我們幫客人去做
11 案件上的處理，我們也不可能只做中間的代墊過水，一定
12 要，他才會知道說這個案件是有核准的是從前端，因為貸款
13 這個東西他一定要做審查，他才會知道說他是有核准的，所
14 以大部分在外面你比較不會知道，所以就問到說他只有借代
15 墊還是沒有核准的，所以大部分在外面你比較不會知道，所
16 以就問到說他只有借代墊過水。

17 被告：那我理解，那我再問一下，像我跟你們做二胎的貸
18 款，他等於是我的朋友的私設解除了，換成你們的私設。

19 凌妃凡：我們的不會是私設，我們公司是代辦公司，辦理的
20 是像合法正規的貸款，那基本上來講，我覺得如果對於您來
21 說，您之後要轉銀行，其實您還是可以回頭過來找我們公司
22 的，因為其實我們公司都有一些回娘家的專案，是可以幫客
23 人直接去做，比方說服務費一定是有變比較低的，一定的，
24 那如果說客人回頭過來再來找我們，像代墊過水費這些，我
25 們也是可以幫客人去做一個減免的，因為他等於是前面已經
26 是在幫我們，是在我們這裡去做貸款的，所以我們一定是把
27 他的貸款轉回銀行，因為貸款一定是越轉越好啦。

28 ...

29 凌妃凡：你先幫我補看要不要先補401的這個近半年或是往
30 來明細，然後我先幫你看，然後我也再去幫你跟窗口，再次
31 確認，看有沒有其他的部分是對你比較好的，如果有，我們

01 就一定是換比較好的，這樣好不好？但是因為我剛剛拿到案
02 件的時候，窗口團隊這邊討論的是說，現階段一定是以您能
03 夠先轉回就把私人設定清掉為主啦。

04 被告：當然當然啦，這個我理解啦。這個也是我的，主要一
05 開始的第1個的想法啦，然後所以我才會說我，因為我後面
06 我還是想走回到銀行。

07 凌妃凡：一定要走銀行，不然你這等於卡住啦。

08 被告：我才跟妳這樣談嘛，就是說1年之後。

09 ...

10 被告：沒關係啦，這個這樣我清楚，我知道你的方案之後可
11 行，然後我當然心裡有數，那我就去準備一下資料吧，那再
12 幫我問一下，有沒有更好的」（見本院卷第163至169頁、第
13 207至208頁）。

14 「時間：113年9月5日。

15 蘇先生（即原告員工）：您好，請問是吳先生嗎。

16 被告：是，我是。

17 蘇先生：...我是那個凌小姐，妃凡的主管。

18 ...

19 蘇先生：因為大哥，我只要跟您簡單核對一下案件，我這邊
20 趕快幫您做進行。

21 ...

22 蘇先生：那因為大概流程我稍微跟你們報告一下，因為我們
23 案件原則上還是可以先跑審核，先送件審核，那核准之後，
24 因為畢竟他是比較個人私人去設定嘛，因為正規金融貸款他
25 都沒有辦法去代償非正規金融、非銀行、非正規金融的貸
26 款。等於說假設我們案件送件審核，核准一個金額出來，那
27 等於說到時候我們公司，因為一般像這種有私人設定，通常
28 我們公司遇到會有兩個狀況，一個是個人可以自己還掉塗
29 銷，那另外一種是，我們公司可能幫我們，做代墊然後塗
30 銷...所以凌小姐應該前段有跟大哥講說，我們案件原則上
31 先跑審核先送審，核准之後我們公司可能說到時候就用代墊

01 款的方式，然後幫大哥把它清掉這樣。

02 被告：沒問題啊。

03 …

04 蘇先生：對，就我們公司的部分，含就是代辦服務費跟代墊
05 過水這個金額...大概有個比較重要的地方就是違約條款
06 部分。因為你正式委託我們公司開始辦這個房貸這個委任期
07 間內，辦理的期間內，第一個就不要再去做其他金融貸款單位
08 送件審核。第二個當然也不要再委託其他代辦公司送件。第
09 三個是說我們在辦理的過程中不能臨時說要中止取消不辦，
10 這個都不行。因為如果說有這樣的狀況發生，我們會收申請
11 金額的10%是違約金。

12 被告：瞭解，之後就沒限制嘛。

13 蘇先生：吳大哥我先跟您報告一下，我案件會幫您送哪個單
14 位審核。因為這次金額比較多，所以我們會原則上會幫您
15 走。因為台新那邊其實也比較動啦，那邊條件應該都做得不
16 錯。所以我們就是用二宿衛的房貸去幫大哥送件。送件是會
17 送那個國峯公司」（見本院卷第171至178頁）。

18 「時間：113年9月6日。

19 凌妃凡：…現階段剛剛主管有跟我說一下，因為您我們現在
20 幫您作的是國峯公司內部的謝小姐，我跟您報告一下，最終
21 啊其實我們主要還是要轉回銀行，但是現階段您私人設定卡
22 在這裡兩個嘛，一個就是你請朋友直接先幫你解除，那另外
23 一個就是錢還掉了才有可能嘛，所以現階段如果朋友沒辦法
24 解除，那我們就一定是，先清償掉，然後過20期綁約期之後
25 再來做轉回銀行的動作，所以我們提供給您的方案是，你現
26 在私人設定上面本來的部分是朋友的名字…但是到時候如果
27 說我們跟這間國峯公司貸款，那上面會是公司的名字，但有一
28 個部分我要跟您直接報告就是，到時候設定，會設定的是
29 國峯公司，就像如果我們今天房貸是其他的，就會設定那個
30 單位的，那在銀行的認列裡面，他們指認列的定義比較狹，
31 他們是認列商業銀行的，比方說臺新銀行、中國信託，就是

01 我們認列的銀行層之外的，他們都叫做私設，就是他們沒辦法
02 法代償的，他們都叫做私設，所以，所以我要跟您報告的
03 是，我們這次是幫您做一條龍，變成是說幫您把您朋友的這
04 一筆去清償掉之外，額外要多一些現金給您，過20期之後您
05 可以繼續找我們，幫您轉回銀行，這樣子才有辦法去進行，
06 沒有辦法直接說借您650萬，然後去清償。

07 被告：我知道，我知道這個意思，因為我們在跟你們的業務
08 在談的時候，它就是，我是希望說就是，我現在先把私設解
09 除掉之後，後面我要轉回銀行嘛，那時候好像就是，你們沒
10 有辦法承諾我就說一定可以轉回銀行。

11 凌妃凡：對，你的部分是可以轉銀行，可是你的部分就是卡
12 在有私人設定，所以現階段沒辦法轉銀行。

13 被告：我知道，我知道。我是說，那到後面，後面如果說我
14 轉成國峯，國峯的那個設定之後。

15 凌妃凡：是，我們還是可以幫您轉銀行。您可以直接找我
16 們，我們還是可以幫您轉銀行。那前提是您幫我們，就是說
17 貸款不要遲繳，都正常繳款是沒有問題的…我們公司…成立
18 也很久。那幫客人轉銀行是家常便飯的事情。所以如果您是
19 擔心說20期之後能不能轉銀行，這個部分一定是可以的。可
20 是，可以的之下有個前提，就是你不能信用卡呆帳或是信貸
21 呆帳。這一定不行了，就是在正常繳款的情況下轉銀行是一
22 定可以的，對，是這樣，所以現階段您沒辦法，就是我們現
23 階段如果您要轉銀行，那時候我跟你說只能分兩個階段，一
24 個就是先把私人設定清掉，變成是公司設定的，然後再轉回
25 銀行，20期過後，對，就是我們那個時候提供給您的方案
26 嘛，可是沒有辦法，對，因為沒有辦法說，沒有辦法。

27 被告：一定要20期嗎？他綁約的時間。

28 凌妃凡：他綁約的時間都是20期，因為融資單位綁約通常都
29 20期，就像我們有機車汽車，如果今天是在跟機車汽車做貸
30 款，他也是綁約20期，對，因為國峯屬於融資單位，融資公
31 司的意思。

01 被告：融資公司嘛，那這樣子，其中有12期是屬於寬限的時
02 間嘛，是嗎。

03 凌妃凡：對，第1年可以寬限。

04 被告：所以說有8個月是本利攤還，要一起繳嘛。

05 凌妃凡：那20期之後我們可以幫您做轉回銀行的情況，這樣
06 子。可是我一定要備註說，你信用要正常，不要遲繳，不要
07 呆帳。

08 被告：那當然啦。

09 凌妃凡：對，因為這句話我會講在後面的原因是因為有些客
10 人會以為就是我可以遲繳，我可以被催繳沒有關係，可是這
11 個是銀行最基本的，對啊。

12 ...

13 凌妃凡：我能跟您說的是，如果說我們這次幫您辦國峯，先
14 從個人名義轉到融資單位，那20期之後您可以再找我們公司
15 幫您轉回銀行，這件事情是沒有問題的。

16 被告：那需要寫在合約裡面嗎？

17 凌妃凡：這個部分沒辦法，因為我們合約都是客製化合
18 約...不是客製化合約啦，那個叫做...那個叫做標準合約，
19 那沒辦法寫在上面。那但是您，因為基本上我們公司。

20 被告：你們...那20個月之後不鳥我了...？

21 ...

22 凌妃凡：所以您放心啦，因為主要就是這次度過這個周轉，
23 但是這20個月真的要幫我做一個，就真的要撐一下，然後我
24 們再幫您一併轉回銀行這樣。您就一樣找我們公司吧，如果
25 您不放心的話，您就一樣找我們公司。

26 被告：好啊，好啊。

27 凌妃凡：嗯，好不好。那我這邊還是會請那個窗口謝小姐這
28 邊跟您聯繫喔。因為她本來是有跟我們公司講說客人有一些
29 疑問想要問清楚，所以我這邊才回頭過來跟您聯繫這樣。

30 被告：對，主要就是這個內容，因為...她知道我是要把私
31 人的這個換掉啦，然後，那我有一個疑問就是，她也跟我講

01 嘛，就是說他們還是會做設定嘛。

02 凌妃凡：對啊，因為你跟任何一個貸款單位設定，他都會設

03 定，只是他設定的是國峯公司，到時候我們也是會先幫您處

04 理掉之後整個轉回銀行，那就是看到時候哪一個銀行的條件

05 可以給到我們比較好。

06 被告：我請問一下喔，這個它轉成像我從我朋友身上轉成國

07 峯的話，這個在銀行上看起來會有什麼差別嗎。

08 凌妃凡：會啊，一個是個人的啊，就像是我欠個人錢，一個

09 是我欠融資單位錢。不一樣啊，就像我們機車汽車是融資單

10 位，中租、和潤、裕隆都算融資單位。

11 …

12 凌妃凡：…銀行的定義比較嚴謹，比較嚴謹的意思，銀行就

13 是他們不能代償的，它全部叫私設。他管你是什麼。

14 被告：我再請教一下，到那個時間點要切換的時候。

15 凌妃凡：我們會一定幫您做處理在銀行的角度裡我們會幫您

16 在銀行的角度裡它是一樣但是我我們，因為這筆我們做的我

17 們會幫您去把這個私人設定去把這個融資公司的這筆清掉，

18 然後幫您轉回銀行。

19 被告：對，是這個意思OK，但我想說我就有點想不通就是

20 說，我把我朋友的設定換成你那個國峯之後到時候要轉銀

21 行，不是也一樣的問題嗎。

22 凌妃凡：因為銀行的定義不同，銀行的定義不同啊，銀行是

23 只要你不是那種太長對太長的他就會認你為私設，他管你

24 是陳先生王小姐這種。

25 被告：對我來說，大家看到的還是一樣是私設，不是跟我現

26 在的狀態是一樣的嗎？我想說，那為什麼你們到時候可以轉

27 得過去。

28 原告：我們可以啊，因為它是融資單位啊，因為現在你是某

29 某某啊。

30 被告：OK，瞭解啦，我這樣大概就知道意思了。所以我剛才

31 才請教，你就是說，所以你說個人的話跟融資單位是不一樣

01 的。

02 凌妃凡：還是會，如果你在銀行，你今天在銀行，你看的角
03 度，你就是覺得他們都一樣。對啊。對，你今天在銀行，你
04 看的角度，你可能Maybe都覺得他們都是一樣的，因為它不
05 能代償嘛，銀行的定義很簡單，就是不能代償的，我就認
06 為，我就認為它是私設。對，但是如果今天我們幫您做的是
07 融資單位，可能因為配合的像我知道有很多嘛，國峯是一
08 個，然後像我剛剛說的新興股份有限公司啊，和淨啊，還有
09 什麼中租和潤裕隆啊，這種全部都是融資單位。那融資單位
10 的，再幫您轉銀行，我們也會有配合的窗口可以去轉。所以
11 我們常常，每天在發生的是幫客人從融資單位轉銀行。

12 被告：所以那個等於是你們這個公司的一個運作的一個方法
13 嗎？就是你們service客戶的一個方式。

14 凌妃凡：對，其中一個方式跟管道。對，因為其實客人如果
15 今天自己有私設要轉銀行真的是蠻沒辦法的。再加上如果金
16 額啦，可能有些人私設金額只有100萬，那種可能還經得過
17 嘛。可能是鄰居借一借啊，朋友借一借啊。對，還經得過，
18 可能可以自己處理。可是有時候我們會遇到客人可能金額
19 500萬、1,000萬這種。那他就必會須請我們去協助才有辦
20 法。因為這個不是任何一個人都可以拿出這樣的錢的。

21 被告：我理解了

22 凌妃凡：對啊，是這樣子的情況。OKOK，那我這邊會跟窗口
23 通知，再麻煩我們後續的部分。還有什麼問題您再跟我們
24 說。

25 被告：好，沒問題」（見本院卷第179至184頁）。

26 (2)由上述錄音譯文可見，被告於113年9月3日向凌妃凡表示借
27 款首要在於塗銷其所有不動產上設定予非金融機構之私人抵
28 押權登記，凌妃凡稱可利用不動產借二胎貸款返還款項與設
29 定抵押權之私人，使其塗銷抵押權登記，二胎貸款有1年僅
30 償還利息之寬限期，1年之後再以不動產向銀行借款返還二
31 胎貸款，至於借得二胎貸款後1年再向銀行借款部分，不在

01 原告此次服務範圍，如有需求，被告屆時可再找原告辦理該
02 項事務；同年月5日，蘇先生與被告聯繫，確認被告借款細
03 節、房貸委任契約內容，並簡略說明該契約第4條違約條
04 款，告知會將被告貸款需求送國峯公司核件；同年月6日，
05 因被告質疑國峯公司核貸內容，故凌妃凡針對被告疑慮所在
06 即必須綁約20個月、將不動產設定抵押權與國峯公司、無法
07 保證轉回銀行等條款說明約定緣由、必要性及市場現況，被
08 告表示理解並同意國峯公司繼續與其聯繫等情。據此可見，
09 原告於113年9月3日，係根據被告訴求、經濟狀況、財產現
10 況等資料，提供被告如何塗銷其不動產上私人抵押權登記之
11 處理方針、大致建議，並本於自身經驗判斷被告如順利貸得
12 款項，將負之債務內容為何，嗣於同年月5日原告與被告確
13 認借款細節、房貸委任契約重要之點、簡要說明違約金條
14 款、告知將送國峯公司核貸等情，同年月6日，被告知悉國
15 峯公司核貸內容包含必須綁約20個月、將不動產設定抵押權
16 予國峯公司等事項，對此有所質疑，原告因此與被告聯繫，
17 說明綁約20個月係市場普遍現象，如正常還款，縱不動產上
18 有設定予國峯公司之抵押權，以不動產向銀行貸款以返還二
19 胎貸款亦無困難以釋被告之疑，被告因此同意國峯公司再度
20 與其聯繫等締約及履約經過。

21 (3)而原告為被告處理事務範圍為代被告申請金融機構等各項貸
22 款（包含融資公司或民間代書之房屋轉貸、房屋二胎、房屋
23 三胎、房屋代書民間借款）時所需一切事務，有房貸委任契
24 約可稽（見司促卷第3頁），觀諸原告締約及履約過程，並
25 無違反約定之處。被告雖抗辯國峯公司提出之「綁約20個
26 月，在被告不動產上設定抵押權」核貸內容違反二造貸得款
27 項後1年轉回銀行貸款之共識等語，惟所謂「1年後轉回銀行
28 貸款」，僅係原告在說明被告可利用僅繳納利息之1年寬限
29 期應資金之急，此後伺機再向銀行貸款以尋求較低利率資金
30 來源之週轉方式而已，並非被告要求貸款內容之一，此觀首
31 先提及「1年寬限期」者係凌妃凡，而非被告即明（見本院

01 卷第217頁錄音譯文)，況且被告經凌妃凡說明國峯公司核
02 貸內容中「綁約20個月、在被告不動產上設定抵押權」等條
03 款必要性及市場狀況後，亦同意國峯公司再度與其聯絡，可
04 見所謂「綁約20個月，在被告不動產上設定抵押權」已不再
05 成為被告貸款之障礙，被告自不得據此抗辯原告覓得之國峯
06 公司核貸內容與其要求不符。

07 (4)被告復又抗辯如與國峯公司締結消費借貸契約，每月房貸加
08 計國峯公司二胎貸款應還款項近20萬元等語。惟被告於蘇先
09 生與其聯繫時稱每個月房貸約58,000元等語（見本院卷第
10 173頁錄音譯文），凌妃凡於113年9月3日向被告表示如貸款
11 成功，寬限期過後每月還本息約12、13萬等語（見本院卷第
12 217頁），如此依原告初始評估金額，被告如能成功貸得款
13 項，於寬限期過後每月必須負擔之房貸及二胎還款金額約為
14 178,000元至188,000元之間，該筆金額核與國峯公司核貸內
15 容經被告承諾後，被告每月必須返還之房貸加計二胎還款內
16 容18萬元（見本院卷第186頁錄音譯文）相符，故國峯公司
17 核貸內容之逾寬限期後每月還款金額並未超出原告評估金
18 額，被告亦不得以國峯公司核貸內容不符其對原告之指示為
19 由抗辯原告有未依房貸委任契約履約之處。

20 (二)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
21 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，
22 其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契
23 約之內容，消保法第11條之1定有明文。揆其立法目的，乃
24 在維護消費者知的權利，以確保其於訂立定型化契約前，有
25 充分了解定型化契約條款之機會。然綜觀定型化契約簽訂當
26 時之客觀情狀，如消費者確已知悉定型化契約條款之內容，
27 並為爭取交易機會或其他因素等，而願意放棄審閱契約全文
28 者，自不得於事後再援用上開規定，主張部分條款不構成契
29 約之內容。且倘該定型化契約於締約後交付予消費者，消費
30 者隨時得查閱契約條款以瞭解該條款之機會，在經過相當合
31 理之期間後，消費者未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反

01 應有不瞭解契約條款或主張契約條款之不公平處，則此時已
02 難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義
03 務，故此審閱期間之瑕疵應已補正。本件原告於113年9月5
04 日以LINE傳送空白「房屋貸款委任契約書」與被告，並告知
05 被告如何填寫契約，被告回覆「好，我先忙一下，晚一點來
06 寫」等語（見本院卷第129頁、第135至137頁LINE對話記
07 錄），同日蘇先生與被告聯繫確認貸款細節、房貸委任契約
08 必要之點，同時簡要說明違約金條款等情，已如前述，同年
09 月16日被告向國峯公司表示經評估方案，無法承受寬限期過
10 後每月還款金額等語，有被告提出之LINE對話記錄足憑（見
11 本院卷第65頁），同年月20日凌妃凡與被告聯繫，告知被告
12 向國峯公司表示「想要終止辦理貸款」，以及被告打算將不
13 動產出售不繼續辦理貸款之行為，可能符合房貸委任契約違
14 約金條款之約定而必須給付違約金後，被告回稱略以「我說
15 實在話，你那個合約裡面寫的是，我不能去找其他家做這個
16 東西，而且你們的條件沒有辦法滿足我的需求，這個東西不
17 能執行下去，責任不在我們身上」等語，有被告提出之114
18 年9月20日錄音譯文可資為憑（見本院卷第185至188頁）。
19 據此可見被告於113年9月5日填寫「房屋貸款委任契約書」
20 後，原告即基於該契約為被告尋覓可辦理不動產貸款之金融
21 機構，同年月16日被告拒絕國峯公司提供之貸款方案，並於
22 同年月20日原告告知被告可能因其行為給付違約金時，被告
23 回覆其未另找他人辦理貸款，且被告覓得之國峯公司核貸內
24 容不符其要求，無法向國峯公司貸款非可歸責與其，既不符
25 合違約金條款，何來違約金一說等語，可見被告對房貸委任
26 契約違約金條款內容知之甚詳。再者房貸委任契約究其契約
27 必要之點，無非為原告依被告提出之貸款訴求為其尋找資金
28 來源，被告必須揭露財產資訊以便金主評估，如被告成功貸
29 得款項，原告可依貸得款項比例抽成，既該契約核心在於原
30 告依被告訴求尋找資金來源，撮合後依貸得款項抽成，則被
31 告如委託多人同時進行、無正當理由任意終止委任、或不與

01 符合貸款訴求之金主締結消費借貸契約，則原告已付出之成
02 本不免付諸東流，此等契約必要之點，業經原告員工凌妃
03 凡、蘇先生於000年0月0日、5日與被告對話時提及，且被告
04 學歷為大學畢業，自99年起在臺灣即擔任公司負責人，後又
05 在大陸地區經營公司（見本院卷第171至173頁錄音譯文、第
06 215頁錄音譯文），而房貸委任契約內容僅1頁，依被告能力
07 應非難以理解。綜此，原告於113年9月5日提供空白「房屋
08 貸款委任契約書」予被告，同日被告簽約，原告雖未賦予被
09 告足夠之契約審閱期間，然迄同年月16日被告拒絕國峯公司
10 核貸內容時止，被告未曾爭執契約審閱期間不足，亦未向原
11 告質疑契約條款，且於原告向被告提及違約金條款時，尚能
12 振振有辭予以反駁，可見被告與原告締約後已充分知悉房貸
13 委任契約所定權利義務，該契約審閱期間不足之瑕疵已在相
14 當期間經過後補正，被告自應受該契約條款拘束。故被告抗
15 辯其就契約未有合理審閱期間，不受違約金條款拘束等語，
16 即非可採。

17 (三)又依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
18 為免除或減輕預訂契約條款之當事人之責任、加重他方當事
19 人之責任、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利、其他
20 於他方當事人有重大不利益，按其情形顯失公平者，該部分
21 約定無效，民法第247條之1定有明文；又按定型化契約中之
22 條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契
23 約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：□違反平
24 等互惠原則者。□條款與其所排除不予適用之任意規定之立
25 法意旨顯相矛盾者。□契約之主要權利或義務，因受條款之
26 限制，致契約之目的難以達成者，消保法第12條亦有明文。
27 本件房貸委任契約第4條第3款約定「甲方（即被告）無正當
28 理由中止委任或拒絕配合辦理各項作業經乙方（即原告）催
29 告仍未履行者，即視為被告違約，原告可以已完成貸款業務
30 結案，被告並同意給付懲罰性違約金依申請金額之10%計算
31 給付予原告」等語（見司促卷第3頁）。另受任人處理委任

01 事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人
02 請求賠償；委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務
03 處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求
04 報酬；當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應
05 負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得
06 不終止契約者，不在此限，民法第546條第3項、第548條第2
07 項、第549條第2項分有明文。足見民法於委任關係中，受任
08 人處理事務因不可歸責於己事由受有損害時，得向委任人請
09 求損害賠償、按比例請求報酬，而受任人因委任人之故意或
10 過失受有損害之情形自與焉。如此房貸委任契約第4條第3款
11 約定者為，被告於委託事項進行一定程度後拒絕配合辦理作
12 業經催告仍未履行，甚或無正當理由直接終止契約時，即須
13 負違約金責任，該約定並未違反民法委任契約規範本旨，難
14 認有何顯失公平之情，故被告抗辯房貸委任契約第4條第3款
15 約定違反平等互惠原則無效等語，尚屬無據。

16 (四)再者被告無正當理由中止委任或拒絕配合辦理各項作業經原
17 告催告仍未履行者，即視為被告違約，原告可以已完成貸款
18 業務結案，被告並同意給付懲罰性違約金依申請金額之10%
19 計算給付予原告，房貸委任契約第4條第3款約定甚明。原告
20 主張被告無正當理由終止委任契約、拒絕向國峯公司貸款，
21 應給付違約金等語，為被告否認，抗辯無庸就原告覓得之資
22 金來源之要求照單全收、未曾終止契約等語。惟原告覓得之
23 資金來源國峯公司核貸內容與被告要求者並無差異一節，已
24 如前述；再觀被告提出之113年9月20日錄音譯文內容略以：
25 「凌妃凡：吳先生您好，我是那個Hen很好貸，我想跟您確
26 認一下我這邊有收到國峯謝經理說您這邊有提到您要終止辦
27 理，還是。

28 被告：喔，我是我在考慮啊。

29 凌妃凡：喔，好，那你主要考量的部分是考量哪一個？

30 被告：因為他後面的月付太高了啊。那個後面我們會承受不
31 了吧，到時候會掉進另外一個坑裡面。

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

...

被告：我現在是想要先把我的不動產先處理掉。

凌妃凡：...那公司有跟我確認說您這邊的進度跟情況，那我
知道您有自己的安排跟打算，那我也希望說，能不能給我一個
時間，然後讓我知道後續是什麼樣的一個情況，會比較好
回報...

被告：那不然你先跟公司講說，我們先暫停吧，因為我先
把，如果說我向國峯這邊去貸的話，他1年之後，那時候我
有跟那個。

凌妃凡：窗口謝小姐是不是？嗯，謝小姐是。

被告：對...我說你們的寬限期只有1年，1年之後呢，你們的
那個月繳是12萬，再加上我原本的房貸6萬的話，他就是18
萬了。

...

凌妃凡：...我想知道說您的案件後面怎麼樣會走哪個方
向。

被告：...我要先把我的不動產先處理掉了。

凌妃凡：嗯，所以你打算賣房子了。

被告：對，我會把房子賣掉。

凌妃凡：嗯，那如果是這樣的話，等於是我要幫您跟公司這
邊回報終止，是不是。

被告：對，直接跟公司說終止吧，不然的話，我這樣算一
算，會嘎不過來了。

凌妃凡：...那個吳大哥，我可能還是要跟您先提及一下，就
是因為我們前段啊，我們有跟您確認那個要辦理才開始幫您
做案件上面的送分，然後也有跟您做合約，如果是這樣的
話，我們可能會有一個違約解約金的部分怎樣，我再跟您做
一個回覆，這樣子。

被告：什麼叫違約金？小姐，我現在是你們的條件做不到我
的要求，我怎麼是違約呢。

凌妃凡：沒關係，大哥我先幫您跟公司回報您現在的情況，

01 就是您有打算說想要去賣房子，然後沒有要辦理…我都會先
02 幫您回報給公司，然後我再跟您做回覆。因為我們如果說案
03 件啊，中間就是已經開始跑了，中間如果說有什麼情況，我
04 們一定是也要跟公司去做回覆的。對，因為其實不瞞您說
05 啦，前兩天公司就在追我您的案件情況，因為一直停在...
06 那個窗口的回報說，客人說就是暫停這樣子。
07 被告：因為如果您要這樣執行的話，我就放著就好了啊，我
08 又沒有說一定要執行下去。
09 凌妃凡：哪一個意思？什麼意思。
10 被告：我是說你們，你們說，你們提到這個違約金的情況
11 下，我就會告訴你，那我們就先放著。
12 凌妃凡：嗯，怎麼放著。
13 被告：這個我先跟你說，因為我說實在話，這個內容裡面，
14 我們當時所寫的東西是一個，你那個合約裡面寫的是，我不
15 能去找其他家去做這個東西。那第一件事情就是說，我也沒
16 有去找其他家做這個事情，所以說我不違反這個合約內容。
17 那如果說你們要等，那你就繼續等就好了，就是這樣子。
18 凌妃凡：…我是傾向說沒關係，我先幫您回報公司，看案件
19 怎麼樣，我再跟您做回覆，這樣子。
20 被告：因為你們的條件沒有辦法滿足我的要求，這個東西不
21 能執行下去，責任不在我們身上。
22 凌妃凡：沒關係，我先把您的情況跟公司這邊說一下，因為
23 我們也只能去回報客人的一個情況，然後至於公司的部分，
24 如果說有什麼新的回覆給出來，我也會跟您說這樣子，好不
25 好。
26 被告：可以啊」（見本院卷第185至188頁），可見被告預期
27 難以負擔二胎貸款寬限期過後每月還款金額，而不欲向國峯
28 公司貸款，打算出售原預備用以供作借款擔保之不動產，並
29 於凌妃凡首次問及是否要終止契約時，稱「對，直接跟公司
30 說終止吧」，待聽聞凌妃凡提及違約金後，又稱「因為如果
31 您要這樣執行的話，我就放著就好了啊，我又沒有說一定要

01 執行下去」等語，言下之意無非為不明示終止契約，但以消
02 極不作為方式因應，拖過委任期間，故解釋被告意思表示
03 後，堪認被告無意繼續履行房貸委任契約，故原告主張被告
04 已於113年9月20日終止契約等語，即非無憑。至被告抗辯其
05 於113年9月20日通話完畢後，還在等原告回覆，尚未終止契
06 約等語，惟被告與原告於113年9月20日通話時，即已對原告
07 為終止房貸委任契約之意思表示，況且凌妃凡與被告該日最
08 後對話係會將被告情況回報公司，如公司有新回覆會再告知
09 被告等語，有上揭譯文可稽，如此原告於113年9月26日以存
10 證信函催告被告繼續履行房貸委任契約，或與原告洽談違約
11 金，即係原告對被告之回覆，是被告此部分抗辯，尚難採
12 納。綜此，原告覓得之國峯公司核貸內容與原告先前告知被
13 告者並無出入，卻在無正當理由狀況下拒絕與國峯公司締結
14 借貸契約，經催告後仍拒不履約，復無正當理由終止房貸委
15 任契約，則被告行為核與首揭約定相合，自應給付違約金與
16 原告。

17 (五)末按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為
18 民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違
19 約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲
20 罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思
21 定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
22 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
23 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
24 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
25 約金是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者則
26 非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約
27 時之一切情狀（最高法院111年度台上字第2334號民事判決
28 意旨參照）。本件房貸委任契約第4條約定已揭明所定違約
29 金性質屬懲罰性違約金。而二造於113年9月5日訂立房貸委
30 任契約後，原告即依委任本旨覓得資金來源提出符合被告指
31 示之核貸內容，僅因被告最終不願貸款致房貸委任契約無法

01 履行完畢，本院審酌房貸委任契約履行進度，認原告確實已
02 投入相當時間及人力成本與金融機構聯繫協商，而被告違約
03 原因係因衡量自身財力後認無法背負寬限期過後每月還款金
04 額，然此違約原因早於被告113年9月3日與原告聯繫了解原
05 告服務內容時即得納入考量，故被告就無法履約一事有可歸
06 責事由，復衡量現今社會經濟狀況，以及被告如能履約，原
07 告可獲得報酬約為40萬元等一切情狀，認本件違約金應酌減
08 至8萬元始為適當。準此，原告依房貸委任契約第4條第3款
09 約定得請求之違約金數額為8萬元，逾此部分則屬無據。

10 四、綜上所述，原告依房貸委任契約，請求被告給付8萬元，為
11 有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應予
12 駁回。

13 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
14 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
15 ，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告
16 被告如預供擔保，得免為假執行。

17 六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
18 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論駁，附此敘
19 明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
21 額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

23 臺北簡易庭 法官 江宗祐

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
26 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
27 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

29 書記官 高秋芬

30 訴訟費用計算書：

31 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	裁	判	費	2,100元
02	合		計	2,100元