

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度原簡上字第12號

上訴人 歐庭佑
訴訟代理人 王文宏律師
複代理人 王奕勝律師
被上訴人 劉張巧怡

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，上訴人對於民國112年4月28日本院第一審判決（110年度桃簡字第1750號）提起上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊透過仲介即訴外人游睿騰與被上訴人洽談買賣房屋事宜，兩造並於民國110年3月14日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以新臺幣（下同）880萬元價款向被上訴人購買門牌號碼桃園市○○區○○○街000號11樓房屋暨所坐落之土地（下合稱系爭不動產），伊另簽立面額80萬元之本票一紙（發票日期：111年3月14日，票號：CH0000000，下稱系爭本票）作為給付第一期款80萬元之擔保，伊嗣於110年3月19日匯款14萬6,400元予被上訴人給付第一期價款；伊於簽立系爭買賣契約時已告知游睿騰，「如日後貸款無法達到8、9成購買房地之總價，則系爭買賣契約應得解除」（下稱系爭合意），後伊確實無法貸得房地總價8、9成之款項，是系爭買賣契約經伊合法解除後，系爭本票所擔保之債權應不存在，雖被上訴人依照系爭買賣契約第10條之約定，主張系爭本票應作為違約金之擔保，然被上

01 訴人並未依照消費者保護法（下稱消保法）之規定給與伊足
02 夠契約審閱期間，依照消保法第11條之1規定，前開違約金
03 條款應不構成契約內容，且依照消保法第12條及民法第247
04 條之1規定，此約款顯失公平，亦屬無效，縱令有效，請求
05 法院酌減違約金數額，另被上訴人之代理人游睿騰於締約中
06 明知伊財務狀況無法貸得足夠款項，仍提供以貸款8、9成之
07 試算服務，令伊誤認為兩造達成系爭合意，伊自得依照民法
08 第224條、第227條第1項，以代理人履行契約之過失對被上
09 訴人之系爭本票債權行使抵銷抗辯，爰提起本件訴訟請求被
10 上訴人返還已付價金14萬6,400元及遲延利息，並確認系爭
11 本票及利息債權對伊不存在（原審判決被上訴人應給付上訴
12 人14萬6,400元及遲延利息，另確認系爭本票債權於超過30
13 萬元本息部分對上訴人不存在，上訴人就其敗訴部分提起上
14 訴。未繫屬本院部分，茲不贅述）。上訴聲明：（一）原判決不
15 利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，請求確認被上訴人
16 就系爭本票對上訴人30萬元本息部分之債權不存在。

17 三、被上訴人則以：兩造並未達成如上訴人未能貸得房地總價
18 8、9成之款項，則系爭買賣契約應無條件解除之合意，另伊
19 並非企業經營者，本無消保法適用之餘地，且系爭買賣契約
20 亦無顯失公平之情形，是本件上訴人未能如實履約，應負擔
21 違約責任，伊就系爭本票對上訴人應有30萬元本息之違約金
22 債權存在等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

23 四、查兩造於110年3月14日簽立系爭買賣契約，由上訴人以880
24 萬元之價格購買系爭不動產，上訴人並簽立系爭本票作為第
25 一期款80萬元給付之擔保，上訴人嗣於110年3月19日匯款14
26 萬6,400元予被上訴人給付第一期價款等情，有系爭買賣契
27 約、系爭本票等件在卷可稽（見原審卷第5-13頁），且為兩
28 造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

29 （一）系爭買賣契約是否經上訴人合法解除？

30 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。查上訴人主張兩造間存

01 有系爭合意，為被上訴人所否認，揆諸上開規定，自應由上
02 訴人就此負舉證責任。

- 03 2. 雖上訴人欲以證人黃合容之證述及其與游睿騰間之LINE對話
04 紀錄為憑，然觀諸證人黃合容證稱：我是上訴人的女友，簽
05 約時我有在場，上訴人有向游睿騰提過他財力欠佳、信用有
06 狀況，簽約當時有再跟游睿騰的同事講一次，後來游睿騰到
07 場，對於我們提出的系爭合意回應很模稜兩可，叫我們趕快
08 簽約，我們不知道可以將系爭合意備註在系爭買賣契約上等
09 語（見原審卷第162頁），可見上訴人雖曾向游睿騰提及財
10 力狀況，然於簽約當時，其僅係向游睿騰之同事提出系爭合
11 意，嗣游睿騰對此並未代理被上訴人為明確之應允或採納為
12 系爭買賣契約一部之情形，另上訴人所提出其與游睿騰間之
13 LINE對話內容，僅係游睿騰以貸款8、9成之基礎，計算上訴
14 人需負擔之自備款數額而已（見原審卷第65-66頁），並未
15 見游睿騰有同意系爭合意之任何隻字片語，是上訴人以前開
16 證據欲實其說，並非可採；反觀參以簽訂系爭買賣契約在場
17 之地政士崔文龍證述：我是製作買賣契約之人，書寫買賣契
18 約時兩造都在場，雙方如果有約定特殊解除條件，我會特別
19 註記，但是當天我沒有聽到這個約定，如果雙方有特別做此
20 協議我也會特別問雙方，當天是我和上訴人第一次見面，我
21 和游睿騰也沒有私交等語（見原審卷179頁），本院認崔文
22 龍與兩造素無私交及嫌隙，應無偏頗任何一造之可能，其所
23 為之證述應為可信，而系爭合意核屬系爭買賣契約得否存
24 續、兩造能否順利履約之重要內容，若兩造確有此合意，理
25 當於簽約時再次口頭確認並記入系爭買賣契約中，以免日後
26 生議，然兩造於簽約時對系爭合意竟均未提及，亦未白紙黑
27 字記載於系爭買賣契約中，實與常情不符。經本院於審理時
28 曉諭上訴人是否傳喚游睿騰到庭為證，以釐清前開爭議，然
29 為上訴人所拒絕（見本院卷第71頁），是本件依上訴人所提
30 出之證據資料，無法證明兩造間存有系爭合意，是上訴人主
31 張其得以系爭合意為由，合法解除系爭買賣契約，於法自屬

01 無據。

02 (二)被上訴人得否以系爭本票對上訴人主張具有違約金債權？數
03 額為何？

04 1. 按系爭買賣契約第5條約定：「第一期款80萬元（15萬元於3
05 月19日匯入，65萬元完稅匯入）」，第10條約定：「本約簽
06 定後，甲方（即上訴人）若有違約情事經乙方（即被上訴
07 人）合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方給
08 付之價金應交乙方沒收作為懲罰性違約金。... 甲方若有開
09 立本票亦應照其面額賠償並同意乙方據以執行」。經查，系
10 爭買賣契約所定第一期款應於110年3月19日前給付15萬元，
11 然上訴人僅於110年3月19日匯款14萬6,400元予上訴人支付
12 第一期款，且未依約給付續期款項，而上訴人以系爭合意解
13 除系爭買賣契約亦不合法，業述如前，是被上訴人於110年6
14 月17日以存證信函催告上訴人於7日內履約未果後，另於110
15 年7月9日以存證信函解除系爭買賣契約（見原審卷第14-23
16 頁），應屬合法，揆諸前揭約定，被上訴人自得以系爭本票
17 作為上訴人應負擔違約金之擔保。而本院斟酌系爭買賣契約
18 之總價、上訴人違約期間、被上訴人事後以925萬元之價格
19 將系爭不動產轉售他人等一切情形，認上訴人應負擔之違約
20 金應酌減至30萬元為適當。

21 2. 雖上訴人主張本件應適用消保法（含第11條之1、第12
22 條），及違約金條款依照民法第247條之1規定顯失公平應屬
23 無效等語。惟按所稱之「消費者」，係指以消費為目的而為
24 交易、使用商品或接受服務者，而「企業經營者」，則指以
25 設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，
26 至「消費關係」，乃指消費者與企業經營者間就商品或服務
27 所發生之法律關係，而「定型化契約條款」，係指企業經營
28 者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬
29 定之契約條款，此觀消保法第2條第1款、第2款、第3款、第
30 7款等規定即明。然查，本件被上訴人為自然人，以本人名
31 義簽約，而上訴人並未舉證證明被上訴人係以銷售房地為業

01 之企業經營者，故兩造間所立之系爭買賣契約，應非屬企業
02 經營者與消費者訂立之定型化契約，自無消保法及定型化契
03 約等規定適用之餘地；再者，前揭違約金條款之目的，乃為
04 督促締約雙方如實履約，並非刻意專令何造陷於不利之締約
05 地位，本院審酌兩造同為自然人，於締約基礎上應屬平等，
06 上訴人並非全無磋商系爭買賣契約條款之可能，然雙方經
07 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
08 程度等主、客觀因素所同意約定前開之違約金條款，應無顯
09 失公平之情形，而屬有效。至上訴人另為抵銷抗辯部分，游
10 睿騰僅有提供以貸款8、9成之基礎，計算上訴人需負擔之自
11 備款數額予上訴人參考，依照卷內資料，並無代理被上訴人
12 應允系爭合意之情形，已如上述，是上訴人認兩造間系爭合
13 意之存在，實係其主觀上之誤認，非屬被上訴人代理人履約
14 上之過失，難認上訴人就此有得以主張抵銷債權之存在。從
15 而，上訴人前詞所辯，均屬無據，不得採信。

16 五、綜上所述，兩造間並無系爭合意之存在，系爭買賣契約因上
17 訴人未依約履行，而經被上訴人合法解約，是被上訴人就系
18 爭本票於30萬元本息之範圍內，對上訴人存有違約金債權，
19 應可認定，原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不
20 合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
21 應駁回其上訴。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認
23 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

27 民事第一庭 審判長法官 魏于傑

28 法官 李麗珍

29 法官 廖子涵

30 正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
02 書記官 賴棠好