

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2691號

原 告 趙慧靜
趙福星
趙絹絹

共 同

訴訟代理人 施銘權律師
王新發律師

被 告 張東榮
訴訟代理人 莊守禮律師

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，本院於民國114年3月19日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造於民國112年9月4日簽訂之協議書（如附件）第（一）條，關於原告應賠償被告營業損失新臺幣貳佰萬元之違約金約定，應酌減為新臺幣壹佰萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告所有坐落桃園區汴洲段145-6地號土地及其上同段106建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00巷00號，下合稱系爭房地），前委託太平洋房屋仲介人員出租予被告，租期為民國108年10月9日起至111年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）25,000元，該租期屆至後兩造續約，續約租期自111年12月1日起至113年3月30日止，租金則調高為每月租金28,000元（下稱系爭租約）。嗣原告出售系爭房地，委託有

01 巢氏房屋仲介人員銷售，並於112年6月9日以3,500萬元售
02 出，惟因原告不熟悉不動產交易，不論系爭房地之出租及銷
03 售均委託仲介人員處理，因信任仲介人員，系爭房地出售時
04 未注意系爭租約租期尚未屆至，卻仍與系爭房地買方約明至
05 遲於3個月內即112年9月8日前交屋，若遲延交屋則應賠償35
06 0萬元違約金。被告知此情事後，竟向原告訛稱其因系爭租
07 約提前終止，將受有200萬元之營業損失，並拖延至112年9
08 月4日始與原告協商提前終止系爭租約之租期，原告迫於無
09 奈下與被告簽立如附件協議書（下稱系爭協議書）同意為將
10 系爭租約於112年9月25日前提前終止，願賠償被告200萬元
11 營業損失，並於當日給付100萬元予被告。詎買方以系爭房
12 地經檢驗為海砂屋為由，解除系爭房地之買賣契約，並向原
13 告求償80萬元之賠償，被告卻仍繼續向原告催討剩餘賠償款
14 100萬元，然原告於誤信被告謊稱系爭租約提前終止受有200
15 萬元營業損失之情形下，簽立系爭協議書，原告已依民法第
16 92條規定，於112年10月5日以桃園成功郵局001631號存證信
17 函撤銷系爭協議之意思表示，並請求被告返還100萬元，惟
18 被告置之不理。為此，爰以民法第92條第1項、第179條之規
19 定，提起本件先位訴訟等語，並先位聲明：1. 兩造於112年9
20 月4日所簽立協議書之契約關係不存在。2. 被告應給付原告1
21 00萬元，及自112年10月17日起至清償日止，按年息百分之5
22 計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

23 (二)又縱認原告非受被告詐欺而簽立系爭協議書，則被告趁原告
24 無相關交易及紛爭處理之經驗，復急於交屋，以避免買賣違
25 約之際，迫使原告簽立顯不合理之系爭協議書，原告亦得依
26 民法第74條第1項請求法院撤銷系爭協議書之契約關係，並
27 依民法第179條請求被告返還100萬元。為此，爰以民法第74
28 條第1項、第179條之規定，提起本件備位訴訟1等語，並備
29 位聲明1：1. 兩造於112年9月4日所簽立協議書之法律行為應
30 予撤銷。2. 被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3. 願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 (三)再退步言之，縱認原告不得依民法第92條第1項、第74條第1
03 項規定撤銷系爭協議書之契約關係，然衡酌系爭租約續約後
04 之一年租金份額亦不過約33萬餘元，且就算用原告收取之押
05 租金5萬元為兩倍計算，其數額亦僅10萬元，惟兩造約定被
06 告提前終止系爭租約，應賠償原告營業損失金額高達200萬
07 元，此等違約金約定顯然過高，法院應酌減至兩倍押租金數
08 額即10萬元為宜。是法院酌減後，被告對於已收受之100萬
09 元違約金給付，其中90萬元部分之受領即屬無法律上原因受
10 有利益，應依不當得利返還法律關係返還予原告。為此，爰
11 依民法第252條、第179條規定，提起本件備位訴訟2等語，
12 並備位聲明2：1.兩造於112年9月4日所簽立協議書約定原告
13 給付被告營業損失200萬元之金額減為10萬元。2.被告應給
14 付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
15 年息百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告既已委託專業仲介人員代為處理系爭房地之
17 出租及買賣事宜，如何受到被告之詐欺或脅迫？又如何專業
18 仲介人員協助下，怎可能還是急迫、輕率、無經驗？原告
19 所陳述之起訴意旨，顯然違反一般社會經驗而屬無據等語置
20 辯，並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利
21 判決，願供擔保請准宣告假執行。

22 三、本院之判斷及得心證之理由：

23 (一)原告主張兩造有就系爭房地締結系爭租約並續約，嗣因原告
24 出賣系爭房地，而於上開續約期間之112年9月4日時與被告
25 簽立系爭協議書，約定提前於112年9月25日終止系爭租約，
26 被告應賠償原告200萬元營業損失，且於同日已先交付被告1
27 00萬元等節，為被告所不爭執，且業經原告提出系爭租約、
28 續租租約、系爭房地買賣契約、系爭協議書暨授權書及被告
29 銀行存摺封面及原告匯款單影本（見本院卷第17頁至第75
30 頁）在卷可佐，足信系爭租約及續約名義上雖係以原告趙慧
31 靜一人出面出租，然實際出租人為系爭房地全部共有人即原

01 告全體，且兩造確實有簽立系爭協議書，原告並已給付100
02 萬元予被告等情存在。至原告主張被告有詐欺、乘原告輕
03 迫、急率或無經驗而使原告簽立系爭協議書；系爭協議書約
04 定違約金200萬元應由法院酌減違，及原告得請求相關不當
05 得利返還等語，則為被告所否認並爭執，是本院即應就上開
06 原告相關民法第92條第1項、第74條第1項、第252條及相關
07 不當得利返還主張，審酌如後述。

08 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。本件原告於先位訴訟主
10 張被告訛稱營業損失200萬元，致使原告誤信而與之簽立系
11 爭協議書云云，然並未舉證證明被告有何其所謂訛稱之處，
12 且原告為智慮成熟之成年人，對於被告所提營業損失數額，
13 有判斷是否合理之能力，若認不合理亦得請求被告再提出進
14 一步說明及根據，是原告僅空口泛稱遭被告訛稱而簽立系爭
15 協議書，並未提出充分舉證以實其說，原告先位訴訟此部分
16 主張即難認可採，是本件原告並未能依民法第92條第1項規
17 定合法撤銷系爭協議書之契約意思表示，是其先位訴訟請求
18 確認該協議書之契約關係不存在及請求被告應給付原告100
19 萬元及相關利息，均為無理由。

20 (三)又原告雖於備位訴訟1主張被告趁原告無相關交易及紛爭處
21 理之經驗，復急於交屋，以避免買賣違約之際，迫使原告簽
22 立顯不合理之系爭協議書云云，然本件兩造既有就系爭租約
23 達成績約，於續約期間被告本得合法主張其承租權利，並無
24 強求被告須配合原告個人理財規畫而輕易放棄權利提前終止
25 租約之理，是原告衡量自身財務狀況，為避免出賣系爭房地
26 產生較高額之違約金，同意賠付較低額之違約金以讓被告同
27 意搬遷並提前終止系爭租約，本係原告理性審酌自身財務較
28 有利狀況所為之決定，難認被告有何乘原告輕迫、急率或無
29 經驗而逼迫原告簽立系爭協議書之情事，原告僅空言無相關
30 交易及紛爭處理之經驗、因出賣系爭房地交屋在即、避免買
31 賣違約云云，並無從以此即認定系爭協議書之簽署確係被告

01 乘原告輕迫、急率或無經驗所為。是原告備位訴訟1此部分
02 主張即難認可採，本件原告主張依民法第74條第1項規定，
03 請求本院撤銷系爭協議書之契約行為，即屬無據，其備位訴
04 訟請求本院撤銷成立該協議書之法律行為及請求被告應給付
05 原告100萬元及相關利息，均為無理由。

06 (四)至原告於備位訴訟2中請求本院酌減系爭協議書約定之營業
07 損失200萬元。則按約定之違約金過高者，法院得減至相當
08 之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相當，即
09 須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
10 以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之
11 自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容
12 其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額
13 (最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照)。本件兩
14 造於系爭協議書中約定提前終止系爭租約，原告應賠償原告
15 營業損失200萬元一節，雖屬原告為使被告同意提前終止系
16 爭租約之對價條件，然究其性質仍不失為原告違約提前終止
17 系爭租約，導致原告給付不能下造成被告營業損失之賠償數
18 額約定此違約金性質，自應仍有上開違約金酌減規定適用之
19 可能。是本院斟酌系爭租約續約期間為自111年12月1日起至
20 113年3月30日止，共約1年4月，於系爭協議書簽立時已歷經
21 約9月，僅剩餘約6月餘近7月之租期，而衡酌被告租用系爭
22 房地之目的既係作為廠房使用，於原本租期尚餘約7月下，
23 若提前終止系爭租約，可能因此必須要面臨無法周全安排廠
24 房生產行程及緊急搬運機械設備須支出高額額外費用等營業
25 上相關損失，然於被告並未列出相關損失估算明細下，本院
26 衡酌系爭租約每年租金約共33萬餘元，認上開違約金約定數
27 額高達200萬元，約近6年租期租金總額，實有過高，而對原
28 告過於嚴苛，是本件本院認該違約金數額應酌減至100萬元
29 即約3年租金總額為合理。是本件原告備位訴訟1訴之聲明第
30 1項，於請求如主文第1項所示範圍內為有理由，逾此範圍之
31 其餘酌減違約金請求，則無理由。又本件本院酌減後之違約

01 金數額並未低於100萬元，尚無發生對債務人即原告已自願
02 依約履行完畢之100萬元為酌減之問題，並未牴觸上開說明
03 意旨，附此敘明。又本件酌減後之違約金數額為100萬元，
04 並非原告所主張之10萬元，是被告先前已受領原告給付之違
05 約金100萬元，並未有無法律上原因溢領之問題，是原告逾
06 備位訴訟2訴之聲明第2項所請求被告返還不當得利90萬元及
07 相關利息云云，即無理由。

08 四、綜上所述，本件原告於備位訴訟2中依民法第252條規定，請
09 求本院酌減違約金如主文第1項所示者，為有理由，應予准
10 許。至原告依民法第92條第1項、第74條第1項、第252條及
11 第179條規定，提起上開先位訴訟、備位訴訟1及其餘備位訴
12 訟2之請求，均無理由，均應予駁回。又原告上開敗訴而被
13 駁回之訴，其相關假執行聲請即失所附麗，應併予駁回之。

14 五、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
15 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
18 民事第二庭 法官 陳炫谷

19 以上正本係照原本作成

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
23 書記官 盧佳莉