

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度簡上字第7號

上訴人 地王有限公司

帕博地有限公司

共同

法定代理人 陳錦升

共同

訴訟代理人 陳振榮律師

簡偉閔律師

被上訴人 吳經宇

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國114年1月13日本院虎尾簡易庭第一審判決（113年度虎簡字第194號）提起上訴，本院於民國115年2月9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

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人即原審原告方面：

(一)上訴人於原審主張：

- 1.雲林縣○○鄉○○段000地號、面積1,518.95平方公尺、權利範圍1/3土地（下稱系爭土地）為鈞院112年度司執助字第537號強制執行程序（下稱系爭執行事件）拍賣。被上訴人於民國113年2月17日與上訴人地王有限公司（下稱地王公司）簽訂專任委託代標契約書（下稱系爭代標契約），委託

01 代為投標系爭執行事件之系爭土地，於系爭代標契約第6條
02 約定承購拍賣價格為新臺幣（下同）350,999元，第8條約定
03 不含營業稅之服務費為120,000元。

04 2.被上訴人與上訴人地王公司簽訂系爭代標契約後，又考量為
05 免標得系爭土地之後產生不動產相關爭議，乃於同日再與上
06 訴人帕博地有限公司（下稱帕博地公司）簽訂帕博地有限公
07 司顧問契約書（下稱系爭顧問契約），由上訴人帕博地公司
08 擔任顧問，代為處理系爭土地之相關爭議，系爭顧問契約第
09 2條第(1)款約定顧問費用280,000元。

10 3.系爭土地於113年2月22日進行第3次拍賣，當日由上訴人地
11 王公司之派遣業務員歐俊毅陪同並身兼被上訴人之代理人參
12 與投標程序，最終以351,000元標得系爭土地。嗣後因民事
13 執行處告知執行債權人遲未提供共有人與毗鄰地共有人之資
14 料而無法進行優先購買程序之通知，迄至113年5月8日民事
15 執行處才結束通知優先權之程序，並寄附有繳納尾款之公文
16 通知予上訴人地王公司要求繳齊尾款，上訴人地王公司遂通
17 知被上訴人應於1星期內支付拍賣價金尾款290,000元，並要
18 求被上訴人給付前期委託費280,000元，詎被上訴人藉詞不
19 符合經濟利益等語、片面要求棄標而拒絕履約，被上訴人上
20 開舉措，依系爭代標契約第14條第(5)款、系爭顧問契約第4
21 條約定，視為違約，自應給付上訴人地王公司懲罰性違約金
22 120,000元、給付上訴人帕博地公司懲罰性違約金280,000
23 元。為此，依民法第250條第1項、系爭代標契約第14條第(5)
24 款、系爭顧問契約第4條約定，提起本件訴訟，請求被上訴
25 人給付違約金。並於原審聲明：(1)被上訴人應給付上訴人地
26 王公司120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息。(2)被上訴人應給付上訴人帕博
28 地公司280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，請准宣告假執
30 行。

31 (二)上訴人於上訴理由補充：

- 01 1.系爭代標契約第14條之約定，係甲方即被上訴人有（1）中
02 途解約（2）自行投標（3）另行委託他人投標（4）因甲方
03 因素，喪失投標資格（5）得標後棄標，方有違約金賠償之
04 適用，且上開違約情形均係可歸責於被上訴人之事由，方會
05 發生，況該契約書第11條亦約定「若未得標，乙方（即上訴
06 人地王公司）不得收取服務費，除有特殊情況，需收取費用
07 外」，亦係對上訴人在做收取服務費之限制（無論其先前有
08 無場勘、查詢所衍生之費用等，只要代標土地未得標，上訴
09 人地王公司即不能收受，全由上訴人地王公司自行負擔），
10 該契約書均各有對兩造為請求費用或違約金之限制，難認有
11 何對被上訴人有顯失公平之處或加重其負擔。
- 12 2.其次，原判決理由謂該顧問費用金額高達280,000元，與被
13 上訴人得標系爭土地之價額350,999元相比，僅差7萬餘元，
14 因此認為有對待給付顯不相當之情形。然顧問費用並未高於
15 得標金額，有何對待給付不相當？原審對此未據說明理由，
16 已有判決不備理由之違法。又該顧問費用280,000元，係包
17 含代書費、律師費、裁判費、土地鑑界測量、地政戶政雜
18 費、土地套繪查詢（還要視情況跑公家機關）、締結分管契
19 約過程中之協議、調解、和解、地政登記分管專簿註記之總
20 費用或查封拍賣流程等費用，如無法達成分管協議，乙方
21 （即上訴人帕博地公司）須請律師向法院訴請裁判分割等費
22 用，並非無故收取，如被上訴人未違約，上訴人帕博地公司
23 就不可能向被上訴人收取上開費用，得標後處理得標土地之
24 任何費用，均係由上訴人帕博地公司負擔，而不得另外再收
25 取，亦即假設作業成本超過本件收取之顧問費，也要由上訴
26 人帕博地公司自行吸收負擔，難認對被上訴人有顯失公平之
27 處，原審僅空言泛稱定型化契約違反誠信原則，忽略上訴人
28 帕博地公司支出之成本費用與風險管控，係對契約自由原則
29 之破毀，其所憑所據難認有理由。
- 30 3.縱然違約金約定有過高情事，也僅係應予酌減，然原審未視
31 上訴人於本案中所付出之勞力成本（包含交通費支出、南

01 下查詢土地套繪等情)，逕認定對被上訴人顯失公平，而
02 認其無效，也係對上訴人顯失公平，難認其認事用法並無
03 違誤。

04 4.並上訴聲明：(1)原審判決廢棄。(2)被上訴人應給付上訴人地
05 王公司120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息。(3)被上訴人應給付上訴人帕博
07 地公司280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息。

09 二、被上訴人即原審被告方面：

10 (一)被上訴人於原審抗辯略以：

11 1.被上訴人為投標購買系爭土地，遂於113年2月17日與上訴人
12 地王公司簽訂系爭代標契約，委由上訴人地王公司提供代標
13 法拍物件之服務；同日又與上訴人帕博地公司簽訂系爭顧問
14 契約，由上訴人帕博地公司提供代標後之登記等服務。被上
15 訴人依上開契約乃直接接受上訴人提供之服務，無從轉售他
16 人營利，顯係以直接接受服務為最終目的，應成立消費關
17 係，被上訴人當屬消費者保護法（下稱消保法）規定之消費
18 者。

19 2.系爭代標契約、系爭顧問契約之首頁右上角均載有契約編
20 號，可知2份契約均是以打字列印內容，乃上訴人為與多數
21 消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，當
22 屬消保法第2條第7款所定之定型化契約。

23 3.觀之系爭代標契約第14條約定，若被上訴人有「中途解
24 約」、「得標後棄標」等情則一律視為違約，應支付服務費
25 作為懲罰性違約金部分，其條款內容明顯未區分「中途解
26 約」、「得標後棄標」之情是否可歸責被上訴人，卻一律視
27 為違約，明顯「對消費者（即被上訴人）顯失公平」；假設
28 是因為上訴人地王公司之履行代標業務有疏失之情形或有其
29 他不當之處，才導致被上訴人「中途解約」或「得標後棄
30 標」等，竟使被上訴人無法解約，反而違反公平原則、誠信
31 原則，亦難以達到契約之目的，故上開契約條款違反消保法

01 第12條第1項規定，應屬無效。其次，上訴人地王公司代理
02 代標系爭土地，卻在無人競標下，以高價350,999元競標，
03 此出標價格明顯高出底標價格296,000元甚多，顯然上訴人
04 地王公司為求得標賺取服務費，竟讓被上訴人要多付出極大
05 代價，試問此情若是如此，被上訴人為何要額外花錢委請上
06 訴人去鑑賞、看地，結果卻是讓被上訴人付出過高價格來得
07 標？尤有甚者，系爭土地其上有1個大電塔之嫌惡設施，上
08 訴人地王公司亦未告知此情讓被上訴人能加以判斷價值性，
09 可見上訴人地王公司在承接本件委託要有重大疏失，未盡注
10 意義務，本身亦應負不完全給付之債務不履行責任。

11 4.其次，系爭土地其上不僅有電塔，亦似有大片竹林要待清
12 除，恐在使用系爭土地前，必須多花一筆錢清除，加上系爭
13 土地附近地價1分地約50多萬元，明顯上訴人地王公司代標
14 價格高出附近行情甚多，因上訴人地王公司評估系爭土地之
15 價值一事有疏失，使被上訴人預見若購買後損失將更鉅大，
16 已失去聘請上訴人地王公司代標之目的，不得已只能棄標。

17 5.依上所述，系爭代標契約第14條規定違反消保法第12條，應
18 屬無效，且上訴人地王公司在收取報酬下亦未盡鑑價、看地
19 義務，最後以過高的價格代競標，縱然形式上有代標，但實
20 質上已明顯債務不履行並違反誠信原則，故上訴人地王公司
21 依系爭代標契約第14條第(5)款、民法第250條第1項請求被上
22 訴人給付違約金120,000元，並非有理。

23 6.另觀之系爭顧問契約內容，上訴人帕博地公司之服務內容為
24 得標土地後之「顧問費」，而顧問費之內容依該契約附件所
25 載乃代墊「…代書費、一審律師費、裁判費、土地鑑界
26 費…」等項，但上開費用因被上訴人棄標後並未發生，故上
27 訴人帕博地公司實際上並未代墊任何費用，上訴人帕博地公
28 司之請求亦顯失公平，也違反誠信原則。

29 7.系爭顧問契約係為避免得標後衍生土地爭議而簽訂，但系爭
30 顧問契約與系爭代標契約之實質負責人不僅同一，系爭顧問
31 契約之條款也對被上訴人顯失公平及違反誠信原則，依消保

01 法第12條之規定，亦應屬無效。故上訴人帕博地公司依系爭
02 顧問契約第4條、民法第250條第1項規定，請求被告給付違
03 約金280,000元，亦無理由。

04 8.甚者，上訴人及其雇用之人員未因被上訴人棄標而受有損
05 害，反而是被上訴人因上訴人地王公司未盡鑑價、看地義
06 務，最後以過高的價格代投標，導致被上訴人受有極大損
07 失；縱使法院認上訴人請求有理由，惟就本件情節，上訴人
08 亦未盡善良管理人注意義務同為被上訴人棄標之原因，其請
09 求之違約金顯然過高，應予酌減。

10 9.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 (二)被上訴人於上訴審未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

12 三、經查：(一)上訴人地王公司與被上訴人於113年2月17日簽訂系
13 爭代標契約，並約定：「委託人吳經宇(甲方)、受託人法
14 拍大聯盟-地王有限公司(乙方)，標售單位為臺灣雲林地
15 方法院，標售案號為112年司執助字第537號，標的物為雲林
16 縣○○鄉○○段000地號、1518.95平方公尺、權利範圍3分
17 之1。」、系爭代標契約第八條約定：「服務費(不含營業
18 稅)：雙方議定新臺幣貳拾壹萬元整，作為乙方之服務費。
19 付款方式：(1)標售單位通知繳交尾款時收70%服務費；(2)結
20 案時收30%服務費。」、第十一條約定：「若未得標，乙方
21 不得收取服務費，除有特殊情況，需收取費用外。」、第十
22 四條約定：「違約條款：甲方有下列情事者，視為違約，需
23 支付上開服務費予乙方作為懲罰性違約金：(1)中途解約；(2)
24 自行投標；(3)另委託他人投標；(4)因甲方之因素，喪失投標
25 資格；(5)得標後棄標。」(二)上訴人帕博地公司與被上訴人簽
26 訂系爭顧問契約，並約定：「委託人吳經宇(甲方)、受託
27 人帕博地有限公司(乙方)。爰甲方標購不動產，為解決該
28 不動產相關爭議，特委託乙方為甲方之顧問，由乙方代為處
29 理相關爭議。」、系爭顧問契約第二條約定：「顧問費用與
30 支付方式：(1)甲方支付乙方之費用為新臺幣貳拾捌萬元整。
31 (2)第一條契約書編號之標的得標後，標售單位通知繳交投標

01 價金尾款時，支付70%予乙方，並於本件結案後，支付30%
02 予乙方。」、第四條約定：「違約條款：(1)雙方簽訂合約後
03 甲方如發生地王有限公司代標契約書第十四條違約條款之情
04 事，造成乙方無法履行本契約書。(2)得標後甲方不得與本案
05 有關聯之第三人進行協商。如違反上開規定。甲方需支付全
06 額顧問費予乙方，作為懲罰違約金，即為結案。」(三)上訴人
07 帕博地公司與被上訴人又簽訂附件：帕博地有限公司顧問契
08 約第七條特約內容第1點約定：「上開顧問費由乙方（帕博
09 地公司）替甲方（吳經宇）代收代付，包含代書費、一審律
10 師費、裁判費、調解人力工本費、土地鑑界費、建物測量
11 費、分割實測製圖費、分割費、地政戶政雜費。」上訴人
12 帕博地公司就上開項目費用均無實際支出。(四)系爭土地為系
13 爭強制執行程序定期113年2月22日進行第3次拍賣，拍賣公
14 告記載該筆土地之最低拍賣價格295,000元。113年2月22日
15 由被上訴人出名為投標人、歐俊毅為代理人參與投標，於本
16 院投標書之願出價額欄書寫金額350,999元，保證金額欄書
17 寫金額66,000元，當日僅被上訴人一人參加投標，司法事務
18 官當場宣告被上訴人以350,999元得標，並告知因尚需通知
19 有優先購買權人，繳款日期另行通知。嗣民事執行處函文通
20 知執行債權人應補正共有人資料，又於113年4月11日對共有
21 人寄發限期優先承買權通知，惟因無人行使優先權，民事執
22 行處於113年5月8日通知被上訴人限期7日內繳足價金284,99
23 9元，上開繳款通知於113年5月13日送達代理人歐俊毅，然
24 被上訴人未依限繳齊價金，民事執行處以113年5月24日函通
25 知再行拍賣，嗣續行113年6月13日第三次拍賣、113年9月26
26 日再減價拍賣，均無人投標應買，執行案件視為撤回而終
27 結，民事執行處遂退還保證金66,000元，被上訴人已領回保
28 證金等情。為兩造所不爭執，且有系爭代標契約書(原審卷
29 第19至21頁)、系爭顧問契約書及其附件(原審卷第21頁、第
30 23頁)、本院112司執助字第537號影卷(原審卷第53至79
31 頁)、本院113年9月30日雲院任112司執助丑字第537號民事

01 執行處函(原審卷第133頁)等在卷可稽。此部分事實堪可認
02 定。

03 四、上訴人依據系爭代標契約14條及系爭顧問契約第4條約定請
04 求被上訴人給付違約金，並主張上開約定並無違反誠信原
05 則，對被上訴人無顯失公平之處，且縱有違約金過高情形，
06 也應予酌減，並非全然皆無等語，則本件兩造所爭執之處，
07 應在於：(一)系爭代標契約第14條、系爭顧問契約第4條是否
08 屬消保法第2條第7款前段之定型化契約條款？(二)系爭代標契
09 約第14條、系爭顧問契約第4條有無違反消保法第12條、消
10 保法施行細則第13條、第14條規定，而應認無效之情形？(三)
11 上訴人地王公司依系爭代標契約第14條第(5)款約定請求給付
12 「違約金」120,000元；上訴人帕博地公司依系爭顧問契約
13 第4條約定請求給付「違約金」280,000元，是否有據？

14 五、得心證之理由：

15 (一)系爭代標契約第14條、系爭顧問契約第4條之約定屬消保法
16 第2條第7款前段之定型化契約條款：

17 1.按消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
18 者；企業經營者指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或
19 提供服務為營業者；消費關係指消費者與企業經營者間就商
20 品或服務所發生之法律關係；定型化契約條款指企業經營者
21 為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約
22 條款；個別磋商條款指契約當事人個別磋商而合意之契約條
23 款；定型化契約指以企業經營者提出之定型化契約條款作為
24 契約內容之全部或一部而訂立之契約，消保法第2條第1款、
25 第2款、第3款、第7款前段、第8款、第9款分別定有明文。

26 2.經查，被上訴人與上訴人地王公司簽訂系爭代標契約，及與
27 上訴人帕博地公司簽訂系爭顧問契約，均是以消費為目的而
28 接受上訴人地王公司提供代標不動產之服務，及接受上訴人
29 帕博地公司提供後續得標不動產相關爭議之顧問服務，被上
30 訴人與上訴人地王公司、帕博地公司應分別成立消費關係，
31 而有消保法之適用。又系爭代標契約、系爭顧問契約之首頁

01 右上角均有契約編號，契約內容除簽名欄位、標售單位、案
02 號、標的物、金額及特約條款以外，均是以打字列印，且證
03 人歐俊毅於原審亦到庭證稱：系爭代標契約書是地王公司依
04 據不動產經紀條例所製作出來的，跟客人簽約都是拿這個專
05 任委託代標契約書去簽約，系爭代標契約及系爭顧問契約是
06 定型化契約等語（原審卷第177至178頁、第181頁），足見
07 上開2份契約是上訴人地王公司及帕博地公司為與多數消費
08 者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，系爭代
09 標契約第14條及系爭顧問契約第4條之違約條款當屬消保法
10 第2條第7款前段所指之定型化契約條款。

11 (二)系爭代標契約第14條、系爭顧問契約第4條有無違背消保法
12 第12條、消保法施行細則第14條規定，而應認無效之情形？

13 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
14 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
15 顯失公平：一、違反平等互惠原則者；二、條款與其所排除
16 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者；三、契約之主
17 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
18 者，消保法第12條定有明文。又按定型化契約條款是否違反
19 誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目
20 的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契
21 約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當
22 事人間之給付與對待給付顯不相當者；二、消費者應負擔非
23 其所能控制之危險者；三、消費者違約時，應負擔顯不相當
24 之賠償責任者；四、其他顯有不利於消費者之情形者，消保
25 法施行細則第13條、第14條亦分別有明文。

26 2.經查，系爭代標契約第14條約定：「違約條款：甲方（即被
27 上訴人）有下列情事者，視為違約，需支付上開服務費予乙
28 方（即上訴人地王公司）做為懲罰性違約金：(1)中途解約；
29 (2)自行投標；(3)另委託他人投標；(4)因甲方之因素，喪失投
30 標資格；(5)得標後棄標」。依上開約定，被上訴人只要有
31 「中途解約」、「得標後棄標」之情形，均一律視為違約，

01 即需支付全額服務費予上訴人地王公司做為懲罰性違約金，
02 並未區分是否可歸責於被上訴人之原因，核與民法第220條
03 規定，債務人就其故意或過失之行為始負責任之原則不符。
04 又系爭代標契約之性質乃屬委任契約，而依民法第549條第1
05 項規定「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」，其立
06 法意旨乃委任根據信用，信用既失，自不能強其繼續委任，
07 故各當事人無論何時，均得聲明解約。然依系爭代標契約第
08 14條約定，被上訴人如有中途解約或得標後棄標，即需支付
09 全額服務費予上訴人地王公司做為懲罰性違約金，亦即系爭
10 契約無論何時終止均須付全額服務費，其效果等同於被上訴
11 人不得隨時終止系爭委任關係，故系爭代標契約第14條約定
12 條款，顯與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛
13 盾，而依消保法第12條第2項第2款規定，推定其顯失公平。
14 且此違約條款只約定消費者一方，對於企業經營者之上訴人
15 地王公司則無任何違約條款之約定，又被上訴人一有上開違
16 約情形時，不問上訴人地王公司之損失情形為何，被上訴人
17 即需支付與服務費同額之懲罰性違約金，顯然有消費者違約
18 時應負擔顯不相當之賠償責任之情形，故依消保法施行細則
19 第14條第3款、消保法第12條第2項第1款及第1項規定，上開
20 約定違反平等互惠原則，認為對消費者顯失公平而無效。

21 3.再查，系爭顧問契約第4條約定：「違約條款：(1)雙方簽訂
22 合約後，甲方（即被上訴人）如發生地王公司代標契約書第
23 十四條違約條款之情事，造成乙方（即上訴人帕博地公司）
24 無法履行本契約書。(2)得標後甲方不得與本案有關聯之第三
25 人進行協商。如違反上開規定，甲方需支付全額顧問費予乙
26 方，作為懲罰性違約金，即為結案」。而依系爭顧問契約第
27 1條約定是由被上訴人委任上訴人帕博地公司，為處理系爭
28 土地得標後之爭議問題，上訴人帕博地公司需與律師、地政
29 士等評估本件標的物之解決方案，再與其等共同協助處理本
30 件爭議，可見系爭顧問契約是在被上訴人經上訴人地王公司
31 代為投標取得系爭土地後，如系爭土地有發生相關爭議時，

01 始委由上訴人帕博地公司代為處理解決。然被上訴人已棄標
02 系爭土地，並未取得系爭土地之所有權，且上訴人帕博地公
03 司並未曾提供任何顧問之服務，卻可依系爭顧問契約第4條
04 約定，要求被上訴人給付全部顧問費作為懲罰性違約金，且
05 該顧問費金額高達280,000元，與被告得標系爭土地之價額3
06 50,999元相比，僅差70,000餘元，足見系爭顧問契約第4條
07 約款，亦有當事人間之給付與對待給付顯不相當，而顯有不
08 利於消費者之情形，依消保法施行細則第14條第1、4款規
09 定，已違反平等互惠原則，而推定顯失公平。且同上開2.所
10 述，系爭顧問契約第4條約定，不問違約之情形一律賠償全
11 額顧問費，效果等同於被上訴人不得任意終止委任契約，亦
12 與民法第549條第1項規定「當事人之任何一方，得隨時終止
13 委任契約」之立法意旨顯相矛盾，依消保法第12條第2項第2
14 款規定，亦推定其顯失公平。從而，系爭顧問契約第4條之
15 定型化契約條款亦因違反誠信原則，認為對消費者顯失公平
16 而無效。

17 4.至上訴人主張系爭代標契約第11條約定「若未得標，乙方不
18 得收取服務費，除有特殊情況，需收取費用外」，係對上訴
19 人為收取服務費之限制，該契約書各有對兩造為請求費用或
20 違約金之限制，難認有何對被上訴人有顯失公平之處等語。
21 經查，系爭代標契約第11條雖規定「若未得標，乙方不得收
22 取服務費...」，然同條項仍有「...除有特殊情況，需收取
23 費用外。」之例外規定，亦即，被上訴人若未得標，上訴人
24 地王公司仍有收取服務費之條約依據，且綜觀系爭代標契約
25 書，全無上訴人地王公司違約時，被上訴人得請求違約金之
26 相關約定，故經審酌系爭契約之性質及全部條款內容，仍認
27 為對被上訴人有顯失公平之處，上訴人地王公司此部分主張
28 並無理由。

29 5.另上訴人主張原審未審酌該顧問費用280,000元，係包含代
30 書費、律師費、裁判費、土地鑑界測量、地政戶政雜費、土
31 地套繪查詢、締結分管契約過程中之協議、調解、和解、地

01 政登記分管專簿註記之總費用或查封拍賣流程等費用，即認
02 顧問費過高，已有判決不備理由之違法云云。惟查，依照系
03 爭代標契約第10條約定：甲方（即被上訴人）得標後，需支
04 付過戶測量相關費用：如契稅、規費、鑑界費、代書費等，
05 足認被上訴人如標得系爭土地，後續處理除須支付系爭代標
06 契約第10條約定之各項費用外，尚須支付280,000元之顧問
07 費用，其加總之金額確實可能超過系爭土地標得之價額350,
08 999元，故原審判決認為系爭顧問費過高，有給付與對待給
09 付不相當之情形，亦無違法或不妥適之處。

10 6. 綜上，系爭代標契約第14條、系爭顧問契約第4條約定均有
11 違背消保法第12條、消保法施行細則第14條規定之情形，應
12 認約定無效。

13 (三) 上訴人地王公司依系爭代標契約第14條第(5)款約定請求給付
14 「違約金」120,000元；上訴人帕博地公司依系爭顧問契約
15 第4條約定請求給付「違約金」280,000元，是否有據？

16 1. 承上，系爭代標契約第14條第(5)款約定及系爭顧問契約第4
17 條約定均有違反誠信原則，對消費者即被上訴人顯失公平之
18 情形，應屬無效。從而，上訴人依民法第250條第1項、系爭
19 代標契約第14條第(5)款、系爭顧問契約第4條之約定，請求
20 被上訴人給付上訴人地王公司120,000元，及給付上訴人帕
21 博地公司280,000元，均為無理由，應予駁回。

22 2. 至上訴人主張縱使法院認為違約金過高，亦應酌減違約金而
23 非全無違約金云云。按民法第252條規定：「約定之違約金
24 額過高者，法院得減至相當之數額。」因此，法院得酌減違
25 約金數額之情形，必須以約定之違約金過高者為前提，然系
26 爭代標契約第14條第(5)款約定及系爭顧問契約第4條約定均
27 因違反消保法第12條及消保法施行細則第14條之規定而認定
28 無效，則本件等同於無約定違約金之情形，本院自無酌減違
29 約金之法律依據，併此敘明。

30 六、綜上所述，本件上訴人依民法第250條第1項、系爭代標契約
31 第14條第(5)款、系爭顧問契約第4條之約定，請求被上訴人

01 給付上訴人地王公司120,000元，及給付上訴人帕博地公司2
02 80,000元，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
03 決，並無不合。上訴意旨仍指摘原判決不當，求予廢棄改
04 判，為無理由，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
06 據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此
07 敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
09 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 2 日

11 民事第二庭 審判長 法官 陳秋如

12 法官 吳福森

13 法官 黃玥婷

14 以上正本係照原本作成。

15 本判決不得上訴。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 2 日

17 書記官 林惠鳳