臺灣新竹地方法院民事判決

107年度消字第10號

原　　告　黃正發
　　曾俊凱
　　李玉芝
　　張馨芸
　　沈德祥
共　　同
訴訟代理人　許文哲律師
被　　告　富旺國際開發股份有限公司
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　蕭萬龍律師
複代 理 人　黃曼瑤律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國109 年3 月5 日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告張馨芸、沈德祥新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零七年十二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告黃正發新臺幣肆拾貳萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告曾俊凱、李玉芝各新臺幣肆拾萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告黃正發、曾俊凱、李玉芝其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告黃正發、曾俊凱、李玉芝各負擔百分之十八，餘由被告負擔。

本判決第一項於原告張馨芸、沈德祥以新臺幣叁拾叁萬叁仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告張馨芸、沈德祥預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告黃正發以新臺幣壹拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆拾貳萬元為原告黃正發預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告曾俊凱、李玉芝各以新臺幣壹拾叁萬叁仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣肆拾萬元為原告曾俊凱、李玉芝預供擔保，得免為假執行。

原告黃正發、曾俊凱、李玉芝其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；當事人得以合意定第一審管轄法院；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第10條第2項、第24條第1項本文、第2項分別定有明文。查本件原告起訴請求被告返還其等購買門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路○○○巷○○○○○○號房屋（下分別稱系爭6、7、17、2號房屋，合稱系爭房屋）之買賣價金，屬其他因不動產涉訟者，且系爭房屋位於本院轄區，又本件依兩造簽訂之不動產買賣契約書第11條第2項約定：「因本合約所生之訴訟，甲乙雙方同意指定臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院」，合意以本院為第一審管轄法院，故被告公司設址地雖非在本院轄區，惟揆之上開說明，本院對本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告為不動產開發、銷售公司，於新竹縣○○鄉○○○路興建「明新大富翁」建案，並以「錢進明新大學城」、「滿租出售」、「高投報5.27% 包租2年」等廣告吸引消費者購買。原告於民國106年11月至12月間經訴外人康綾珊介紹向被告購買上開建案房屋，因訴外人康綾珊及被告銷售主管盧昶佑皆強調僅須自備新臺幣（下同）100萬元或130萬元，其餘價金得以貸款方式給付，並由被告協助處理向銀行申貸事宜，故原告黃正發於106年12月1日就系爭6號房屋、原告曾俊凱於106年12月29日就系爭7號房屋、原告李玉芝於106年12月22日就系爭17號房屋、原告張馨芸及沈德祥於106年12月17日就系爭2號房屋，分別與被告簽訂不動產買賣契

約書（下稱系爭買賣契約），原告黃正發、曾俊凱、李玉芝並各給付130 萬元、原告張馨芸、沈德祥共同給付100 萬元予被告。詎料被告嗣後為原告辦理貸款時，均遭銀行拒絕核貸，而被告除未協助原告處理貸款事宜，竟寄發存證信函主張原告未依約辦理貸款，縱經原告回覆已積極處理貸款事宜，仍遭被告解除買賣契約並沒收原告已繳付之金額。

(二)訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，其保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件非可歸責於原告，被告不得沒收原告已支付之價金：

1.原告因訴外人康綾珊介紹，於106 年11月間參與被告委由嵩澔國際資產有限公司（下稱嵩澔公司）舉行之銷售說明會，說明會中強調買方僅需自備130 萬元，不足部分可委託公司辦理，原告信以為真，於上開銷售說明會後數日內即分別給付訴外人康綾珊簽約金，並由訴外人康綾珊簽立原證12預約訂單之收據為憑。原告未曾簽立或收受如被證1 之預約訂單，更未曾給付如被證1 所載「10萬元」數額之簽約金。另依訴外人康綾珊交付予原告之原證12預約訂單可見，其上清楚記載房屋資料，包含工地名稱、預購戶別、工地位置、面積等，且其中間欄位之預購約定共有9 點，內容也與被證1 預約訂單幾乎相同，足徵訴外人康綾珊交付之預約訂單，應可證明為被告所有無誤。訴外人康綾珊、張仲翔、李松濱雖對該預約訂單來源有所隱瞞，惟訴外人張仲翔於作證時已承認召開房屋銷售分享會之簡報是兆基管理顧問股份有限公司（下稱兆基公司）給的，可見其係受被告公司直接委託或間接由有權銷售之兆基公司委託。至於訴外人康綾珊於自己辦公室內召開分享會，並當場收受買賣定金及開立預約訂單，外觀上應可認有代理被告銷售系爭房屋之權限。訴外人康綾珊既為被告銷售系爭房屋，且為被告收受原告交付之房屋定金並開立收據，其應屬被告之代理人，其於銷售房屋時所為之廣告或保證，均應對被告發生效力。

2.退步言之，訴外人康綾珊既擁有系爭房屋詳細資料及得以自

己名義開立被告公司之預約訂單，其縱非被告公司員工或代理人，至少已成立表見代理，依民法第169 條規定，被告仍應負授權人責任。

(三)被告未給予合理之契約審閱期間：

1原告與被告簽訂系爭買賣契約均係於簽約當日至銷售中心時，始由被告之銷售經理盧昶佑提出買賣契約給原告，其並未給予原告任何契約審閱期間，亦未解釋相關契約條款，更未向原告說明若貸款不成之結果，即要求原告當場立即簽約，此經證人康綾珊、盧昶佑證述在卷。

2系爭買賣契約乃被告預定用於同類房地買賣契約條款而訂定之契約，性質上屬定型化契約，應有消費者保護法（下稱消保法）第11條之1 審閱期規定之適用，故系爭買賣契約第3 條第3 項、第9 條第2 項約定為定型化契約條款，因未給予原告契約審閱期間，亦未說明條款內容及規範之效果，顯已違反消保法第11條之1 第1 項規定，上開契約條款依同條第3 項規定應不構成契約內容。

3原告均係參與106 年11月間銷售說明會後，即分別於106 年11月27、28日交付定金，有原證12預約訂單可證，至於原告黃正發更係於106 年12月1 日即由訴外人康綾珊帶領至被告公司簽訂買賣契約，則自原告黃正發於106 年11月28日交付定金至同年12月1 日簽約，期間僅有4 日，原告黃正發實際上未曾於簽約前見過所購買之2 號房屋。縱使依被告抗辯契約審閱期為5 日而非30日，原告黃正發於簽立系爭買賣契約前，既無任何契約審閱期間，自交付定金至簽約更不足5 日，單純以此段期間而言，即與消保法第11條之1 第1 項規定有違；其餘原告均係於籌得購屋自備款後，即由訴外人康綾珊相約至銷售現場簽約，事前均未曾審閱過系爭買賣契約，故無論本件合理之契約審閱期間應為30日或5 日，被告均未符合契約審閱期規定。

4另依「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第6 項規定，買方貸款少於預定金額時，應依是否歸責於買賣之任

一方情形，為不同之處理。惟系爭買賣契約第3條第3項僅規定「如甲方貸款條件不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方同意外，甲方應以現金一次付清尾款，並同時辦理交屋」，與「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第6項規定顯有不符，且未約定不可歸責於雙方或可歸責於賣方之情形，自係對買方不利，而有顯失公平情形。因此，被告不得以系爭買賣契約第3條第3項、第9條第2項約定解除契約，並沒收價金。

(四)原告依被告於簽約當日之說明，原認為僅需自備100萬元或130萬元簽約金（含定金），其餘貸款則由被告負責辦理，惟若貸款不成，原告並無足夠資力得另籌款項補足尾款，而原告並未同意於貸款不成或貸款金額不足時需以現金補足尾款，且系爭買賣契約第3條第3項約定為定型化契約條款，因違反消保法第11條之1第1項規定，不構成契約內容，故就房地價金給付方式及貸款處理方式，兩造間意思表示顯未能合致，此部分影響原告是否締約之意願及就自己履約能力之評估，自屬契約重要之點，兩造就房地價金給付方式及貸款處理之意思表示欠缺合致，系爭買賣契約因欠缺必要之點而不成立，則被告收受原告簽約金，法律上均無理由，原告自得依不當得利法律關係各請求被告返還已付價金。

(五)退步言之，被告寄發催告原告沈德祥、張馨芸繳款之存證信函收件人為楊慧如律師，非原告沈德祥、張馨芸2人，自不發生對其2人催告之效力，故嗣後被告表示解除契約，與契約第9條第1項之約定不符。況被告已將原告5人購買之房地出售他人，屬給付不能，原告得以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，並依民法第259條之規定請求被告返還價金。

(六)如鈞院認為被告解約沒收定金為合法，請審酌原告於106年11月間參加訴外人康綾珊及嵩澔公司召開之分享會，當日或隔日即向訴外人康綾珊交付定金，並由訴外人康綾珊聯絡後於同年12月間至兆基公司簽約，顯見於原告之房地銷售案件

，被告或其委託之兆基公司並無付出多大之銷售成本，其主張沒收全部已付之價金作為違約金，顯屬過高。雖被告沒收之違約金未超過內政部公告之成屋買賣契約書範本第11條規定之總價款百分之15，然上開範本僅係規範沒收金額之上限，但並非未超過該限制即全部認為合理。違約金是否過高，依民法第252 條規定，應依一般客觀事實，社會經濟狀況為審酌而酌予核減，並非僅得參考內政部公告之契約範本。本件自召開分享會至簽約期間日程既短，且於簽約前之銷售經過，其中涉及訴外人康綾珊、張仲翔及李松濱均經被告否認為其代理人或僱用人，而與被告無涉，被告付出成本甚微，況且，依兩造簽訂之出租與管理委託契約書，原告委託被告出租管理系爭房屋而獲有租金收入，被告損失非鉅，故本件應以沒收契約上所載訂金數額即30萬元為已足，逾此部分應返還原告。

(七)綜上，爰聲明：

1 被告應分別給付原告黃正發、曾俊凱、李玉芝各130 萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。

2 被告應給付原告張馨芸與沈德祥100 萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。

3 訴訟費用由被告負擔。

4 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告稱渠等係將定金交予訴外人康綾珊，並提出原證12預約訂單為證。然原證12預約訂單並非被告公司之表單，被告公司對於原告等人所持有之原證12預約訂單並不知情，更無可能同意原告等人使用原證12預約訂單。而原告等人與被告公司簽約時，因係由訴外人康綾珊陪同到場簽約，並由訴外人康綾珊交付定金給被告公司，然訴外人康綾珊與買屋客戶即原告等人究竟係何關係，被告公司亦不知情。訴外人康綾珊並非被告公司人員，而係原告所熟識之人，甚至為原告或原

告家人所參加直銷組織「云聯惠」交易平台之上線，而依訴外人康綾珊2次到庭之證述均可知，訴外人康綾珊從未以被告公司人員身分從事本件銷售行為，而係因自身認為本件房地係值得作為投資之建案，故分享、介紹原告等人購買，訴外人康綾珊亦未自被告公司得到任何報酬，自非被告之代理人或表見代理人。

(二)又被告公司與嵩澔公司並無任何合作關係，亦無委任或授權該公司出售系爭房地，對於該公司所辦分享會乙節亦不知情，更無任何包括訴外人盧昶佑或其他被告公司人員參與原證11照片所示之分享會。至於原告張馨芸之母所稱簽訂系爭買賣契約之地點在「凱基租賃公司」，盧經理也在場云云，經查證「凱基租賃公司」應係兆基公司，兆基公司為被告公司之仲介公司之一，並簽有合作銷售契約，倘客戶係經由兆基公司介紹而來即會在兆基公司簽約，然兆基公司僅係仲介而無代理被告公司簽約或收定之授權，兆基公司亦僅係一般仲介而與原告所稱嵩澔公司或訴外人康綾珊無涉。

(三)原告主張被告就系爭買賣契約未給予合理之審閱期間，被告不得依系爭買賣契約沒收原告已付之價金，為無理由：

1內政部已依消保法第11條之1第3項規定，公告成屋買賣契約書範本內規定之契約審閱期間至少5日，是本件合理審閱期間應受內政部公告至少5日之限制而非30日。關於系爭買賣契約第3條第3項約定，不僅各原告與被告約定之最遲辦妥貸款與撥款手續時間均有不同而顯係個別議定外，該條約定貸款條件不符或貸款金額不足時買方應以現金一次付清尾款，亦與成屋買賣契約書範本內規定相同，且付清買賣價款本係民法367條規定之買方義務，而無任何違反誠信原則及顯失公平之情，更非單方不利消費者之條款。而系爭買賣契約第9條所定之違約責任，亦係買賣雙方權益均等之內容，且成屋買賣契約書範本內亦有對違約處罰之規定，同樣他方經催告違約之一方後得解約，並於不超過房地總價款百分之15之範圍內沒收已付價款，亦無任何違反誠信原則及顯失公

平之情，更非單方不利消費者之條款。更進一步言，系爭買賣契約全文僅有12條約定，所載內容又係一般買賣之基本條款，其文字簡單易懂，並無內容繁複、深奧難懂之處，屬於一般不動產買賣契約之基本約定事項，自無因未給予5日之審閱期間即認定系爭買賣契約第3條第3項及第9條第2項約定不構成契約內容。

2.再者，原告等人均非第一次看屋即當場簽立買賣契約，而均係前後看屋數次，此觀被證1預約訂單即明。原告黃正發係於106年11月14日簽立預約訂單，而遲至同年12月1日始簽訂正式買賣契約。原告曾俊凱、李玉芝所簽立之預約訂單雖未載日期，然依照被證12可知渠2人繳付訂金之日期分別為106年11月14日、106年11月22日，並分別遲至106年12月29日、106年12月22日始簽訂正式買賣契約，況原告李玉芝與原告曾俊凱均由訴外人曾紹昌全權代理簽訂買賣契約（原告李玉芝為訴外人曾紹昌之配偶，原告曾俊凱為訴外人曾紹昌之子），而原告曾俊凱簽約日為106年12月29日，原告李玉芝簽約日為106年12月22日，前後差距7日，原告曾俊凱自不能對於內容相同之契約主張無5日審閱期。原告沈德祥、張馨芸所簽立之預約訂單雖未載日期，然依照被證12可知繳付訂金之日期為106年11月22日，並遲至106年12月17日始簽訂正式買賣契約。更進一步言，縱認原告等人未經5日之契約審閱期即簽約，然原告等人於起訴前從未主張無審閱期而爭執契約內容之效力，反而對於被告催告渠等辦妥貸款繳納款項時，原告均係回覆正在積極處理貸款，要求被告給予寬限，而遲至本件起訴時始主張契約無審閱期，系爭買賣契約第3條第3項及第9條第2項約定不構成契約內容云云，其主張實屬無稽。

(四)本件關於貸款之約定，並非買賣契約之必要之點，兩造間對於買賣之房屋及價金均已合致，買賣契約自屬成立。再者，本件因原告未依約於期限內給付各期價金，經被告公司催告後始依約解除原買賣契約，解除原買賣契約後被告公司始另

外銷售，並重新與新買方另立買賣契約，原告等人於自身違約並遭被告公司解約且另外銷售後，再主張被告給付不能云云，自無理由。

(五)依內政部公告之成屋買賣契約書範本內第11條規定，買方違反付款條件及方式之規定者，賣方得沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限。而本件各原告被沒收之部分根本未達總價款之百分之15，而無過高而得酌減之情形。再者，本件被告確實有向各買戶保證「包租」，然依約定包租係於各買戶交屋後起算包租2 年，此有原告當初簽立之「出租與管理委託契約書」可稽，而關於第1 年之包租金當初雙方即已約定由自備款中扣除，故原告主張被告尚有租金收益故無受損害云云亦無足採。又本件房地雖然後續均已售出，然原告等人無視被告公司因此需支出之管銷成本、與原告因此涉訟之成本，甚至因此無法以原價售屋等情，謂被告公司應遭酌減違約金，亦無道理。

(六)綜上，爰答辯聲明：

1 原告之訴駁回。

2 訴訟費用由原告負擔。

3 如受不利判決，被告願供擔保請准免予宣告假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於106 年12月間簽訂不動產買賣契約書，由原告向被告購買被告在新竹縣○○鄉○○○路興建之「明新大富翁」建案房屋及其基地，有不動產買賣契約書4 份可憑（見本院卷一第85-102 、169-239 頁）：

1 原告黃正發於106 年12月1 日與被告簽訂新竹縣○○鄉○○段○○○○○號（門牌號碼為：新竹縣○○鄉○○○路○○○ 巷○號）之房屋及基地。

2 原告曾俊凱於106 年12月29日與被告簽訂新竹縣○○鄉○○段○○○ ○號（門牌號碼為：新竹縣○○鄉○○○路○○○ 巷○號）之房屋及基地。

3 原告李玉芝於106 年12月22日與被告簽訂新竹縣○○鄉○○

段○○○○○號（門牌號碼為：新竹縣○○鄉○○○路○○○ 巷○○號）之房屋及基地。

4原告沈德祥、張馨芸於106 年12月17日與被告簽訂新竹縣○○鄉○○段○○○○○號（門牌號碼為：新竹縣○○鄉○○○路○○○ 巷○ 號）之房屋及基地。

(二)兩造簽訂之不動產買賣契約書約定如下（見本院卷一第85-102、169-239 頁）：

1第3 條第3 項：甲方（指原告）應配合最遲於民國□年□月□日內辦妥貸款與撥款手續，如甲方貸款條件不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方（指被告）同意外，甲方仍應以現金一次付清尾款，並同時辦理交屋。

2第9 條第2 項約定：甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方。

(三)原告已交付如下之價款予被告，有預約訂單、客戶繳款記錄表可參（見本院卷一第161-167 頁、卷二第118-121 頁）。

1原告黃正發已交付130萬元。

2原告曾俊凱已交付130萬元。

3原告李玉芝已交付130萬元。

4原告沈德祥、張馨芸已交付100萬元。

(四)被告於107 年5 月29日寄發存證信函予原告黃正發，於107 年6 月5 日寄發存證信函予原告李玉芝、於107 年6 月12日寄發存證信函予原告曾俊凱催告其等辦妥貸款並繳納房地價款，於107 年7 月12日寄發存證信函予楊慧如律師，催告原告沈德祥、張馨芸支付其餘房地價款，並表示與原告黃正發、曾俊凱、李玉芝之買賣契約已經解除。於107 年6 月27日寄發存證信函予原告黃正發、曾俊凱、李玉芝主張解除不動

產買賣契約，於107 年8 月2 日寄發存證信函予原告沈德祥、張馨芸，為解約及沒收已給付價款之意思表示，有存證信函數份可稽（見本院卷二第76-117頁）。

(五)被告出售予原告之房屋及基地，均已再出售移轉登記予訴外人，有建物登記第二類謄本足憑（見本院卷二第124-137 頁）。

四、本院之判斷：

原告主張：訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，其保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件原告貸款條件不符非可歸責於原告；原告與被告簽訂系爭買賣契約均係於簽約當日至銷售中心時，始由被告銷售經理盧昶佑提出買賣契約，並未給予原告任何契約審閱期間，亦未解釋相關契約條款，更未向原告說明若貸款不成之結果，即要求原告當場立即簽約，已違反消保法第11條之1 第1 項規定，原告主張系爭買賣契約第3 條第3 項、第9 條第2 項之約定應不構成契約內容，被告不得沒收原告已支付之價金，爰依民法第179 條之規定，請求被告返還已沒收之價金；退步言之，被告已將原告購買之系爭房地出售他人，屬給付不能，原告得以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，並依民法第259 條之規定請求被告返還價金等情。被告則以：訴外人康綾珊從未以被告公司人員身分從事本件銷售行為，而係因自身認為本件房地係值得作為投資之建案，故分享介紹原告等人購買，自非被告之代理人或表見代理人；系爭買賣契約第3 條第3 項約定貸款條件不符或貸款金額不足時買方應以現金一次付清尾款，與成屋買賣契約書範本規定相同，無任何違反誠信原則及顯失公平之情，更非單方不利消費者之條款，屬於一般不動產買賣契約之基本約定事項，自無因未給予5 日之審閱期間即可認為不構成契約內容；本件被告解除系爭買賣契約後自得另行銷售，原告主張被告給付不能，為無理由等語，資為抗辯。故本件兩造之爭點在於：㈠原告主張訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，其保證為原告

辦妥房屋抵押貸款，本件貸款條件不符非可歸責於原告，被告不得沒收原告已支付之價金，是否可採？㈡原告以兩造簽訂之買賣契約因被告未給予合理之審閱期間，違反消保法第11條之1 第1 項之規定，主張系爭買賣契約第3 條第3 項、第9 條第2 項不構成契約內容，被告不得沒收原告已付價金，有無理由？㈢原告主張被告將系爭房屋另行出售過戶給付不能，以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，並依民法第259 條之規定請求被告返還價金，是否有據？㈣原告依民法第252 條之規定，請求酌減違約金，另依民法第179 條之規定請求被告返還部分價金，應否准許？茲分述如下：

(一)原告主張訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，康綾珊保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件貸款條件不符非可歸責於原告，被告不得沒收原告已付價金，難為可採：

1 原告主張訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，並聲請其為證人。查證人康綾珊於本院結稱：我與原告5 人都是云聯惠網路消費平台的會員，消費者只要在平台買東西，就會有回饋金，我們是參加這個平台認識的，會員內有兩人認識兆基公司的人，當時兆基有此建案要銷售房子，我們覺得還不錯，那兩個會員就借我的辦公室做產品的分享會。我們透過云聯惠平台認識後，有互留電話，我與原告「黃正發」、曾俊凱的父親即李玉芝的先生「曾紹昌」、張馨芸的母親即沈德祥的姊姊「李燕玉」都有私下的電話聯絡方式。原證11分享會的照片是寫嵩澔，嵩澔就是我剛才講的平台會員的那兩個人（指李松濱、張仲翔），是他們推薦來做分享會的。出席分享會的是「黃正發」、曾俊凱及李玉芝是由「曾紹昌」出席、張馨芸及沈德祥是由「沈燕玉」出席，我也在場，前述3 位出席者，都知道我只是介紹人和被告沒有關係，因為分享會的地點是我的辦公室，我的辦公室跟被告富旺沒有關係，我跟他們說這個案子可以投資，嵩澔在講時是說有包租5 年，我覺得用租金付銀行利息都夠，所以就做分享。

…我不是被告公司的人，這個案子我覺得很好，請他們來聽分享會，他們也覺得不錯而買了，付了訂金，但是銀行貸款貸下不來。分享會時是說他們只要付130 萬訂金，後面的貸款嵩澔及我會幫忙處理銀行的部分，這個我有說，所以當他們後來發現銀行貸款貸不下來時，我有壓力，因為是我介紹的，所以我出面向富旺盧昶佑說讓我找時間去找人來接這4個案子，如果有人來接，他們就可以把錢拿回來，但是富旺後來不讓我再找人，我應該是有跟原告黃正發說一定會幫他處理好貸款請他不用擔心…，我有代收訂金，原告簽約時我也有到兆基公司去，因為他們不認識盧昶佑，是嵩澔的那兩個人介紹我認識盧昶佑，嵩澔的人說如果交易成功，我會有10萬元的佣金，後來都沒有拿到佣金。…分享會時沒有任何被告公司的人在場，被告公司的人到兆基簽約時才與原告接洽，原告是在我的辦公室簽預約訂單，是在分享會之後他們到我的辦公室簽的，預約訂單是嵩澔的人拿給我的。嵩澔請我幫忙找這些平台的會員，嵩澔那兩個人也不認識原告他們，只有我認識，原告也才會放心。（問：你有說任何的話讓原告認為你是被告富旺的代理人嗎？）代理人應該不至於，我沒有說我是代理人，因為就是分享會嘛等語在卷（見本院卷二第18-30頁）。

2證人即嵩澔公司人員張仲翔則到庭證述：原證11這是一個分享會，當時是兆基跟我們講富旺的案子不錯，有包租，所以請我分享，我是康綾珊底下的云聯惠會員，我就在云聯惠裡面分享那個簡報的內容，我們協助客戶盡量找到尾款，富旺那邊會找銀行，我們這邊也就是嵩皓公司也會協助客戶去找銀行，嵩澔公司在這個過程中扮演分享角色，不是中人，嵩澔是透過云聯惠有佣金，但是後來云聯惠也不見了，所以實際上沒有拿到佣金。我們透過兆基來跟賣方接觸，兆基是富旺的代銷，嵩澔這邊把人帶到兆基去簽約，因為我們是分享者，我們是基於這樣把人帶過去，康綾珊沒有任職於嵩澔公司，她是我和嵩澔公司的云聯惠上線，云聯惠是網路平台，

我們是大陸云聯惠，原告5 人都是云聯惠的會員，云聯惠都是在做分享，嵩澔沒有與富旺接觸，簡報也是兆基給我們的，我們有修改過等語在卷（見本院卷二第64-68 頁）。

3 按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任；但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169 條定有明文。所謂由自己之行為表示以代理權授與他人者，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，且須第三人基此表見之事實，主張本人應負授權人之責任（最高法院60年台上字第2130號判例意旨參照）。又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，須以本人實際知其事實為前提，主張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院68年台上字第1081號判例意旨參照）。

4 經查，證人康綾珊已明確證述未受被告之授權，係因與原告或原告親人間之私交而分享系爭建案資訊，原告主張康綾珊為被告之代理人，尚乏依據。又依證人康綾珊、張仲翔前述證詞可知，原告「黃正發」、原告曾俊凱父親、原告李玉芝配偶「曾紹昌」、原告張馨芸母親即原告沈德祥胞姊「李燕玉」與證人康綾珊、嵩澔公司均係網路消費平台云聯惠之會員，該平台係提供會員販賣商品取得下線消費佣金之多層次傳銷組織，其等與康綾珊原即熟識，私下互有往來，康綾珊基於私誼在其辦公室分享介紹被告推出之「明新大富翁」建案，向原告收取定金後轉給被告，固屬實情，惟此過程中，康綾珊並未明示或暗示其為被告公司之代理人，被告公司尤未以任何行為表示授權康綾珊代為銷售系爭房屋，雖106 年11月間在康綾珊辦公室舉行之分享會簡報上載有「明新大富翁、富旺國際、嵩澔國際攜手合作」等字（見本院卷一第315 頁），惟依證人張仲翔證述：嵩澔是扮演分享角色，不是中人，簡報資料係嵩澔自行修改等語，足徵嵩澔公司並未獲得被告或兆基公司之代銷授權，何況原告並未舉證證明被告知悉該分享會或明知康綾珊、嵩澔公司人員表示為其代理人

而不為反對之意思表示。此由原告訴訟代理人沈燕玉當庭陳述：康綾珊所述基本流程無誤，我們是因為相信她，她向我們打包票等語（見本院卷二第31頁）；原告黃正發當庭陳稱：我們認為相信康綾珊就沒問題了，因為說明會上面就寫只要拿130 萬出來，一定可以過的，因為我們搞不清楚富旺是哪些人、嵩澔是哪些人，因為我們只認識她而已，可是我們也沒有問她是不是富旺的人（見本院卷二第31-32 頁）；原告訴訟代理人曾紹昌陳明：同黃正發所述，康綾珊她是沒有說富旺授權她來，是基於大家的熟識信任，還有她辦的說明會，所以我們就直接先付訂金等語（見本院卷二第32頁），益資佐證原告或其代理人係純係信任友人康綾珊，而非因被告有何表見事實而主張被告應負授權人責任，堪以認定。本件既查無被告有表見之事實，足使原告相信康綾珊有代理權，亦無任何事證足認被告實際知有表見代理之情，稽諸上開判例意旨，自無表見代理之適用。原告主張康綾珊為被告之代理人或表見代理人，康綾珊保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件貸款條件不符非可歸責於原告，被告不得沒收原告已付價金，應非可採。

(二)原告以兩造簽訂之買賣契約因被告未給予合理之審閱期間，違反消保法第11條之1 第1 項之規定，主張系爭買賣契約第3 條第3 項、第9 條第2 項不構成契約內容，被告不得沒收原告已付價金，非有理由：

1 按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，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約之內容，消保法第11條之1 第1 項、第2 項、第3 項固分別定有明文。而該條之立法目的係為給與消費者充分瞭解定型化契約或定型化契約條款內容之機會，並規範企業經營者不得在未給與消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依

契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，故僅須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，甚或其雖未於簽約前獲有審閱期間，但其嗣後取得契約內容，經相當期間可認其已認識契約權利義務關係者，即不得引用上開規定主張契約條款不構成契約內容，以維商業交易秩序。

2 經查，證人即被告公司銷售人員盧昶佑於本院結證：本案我們委託給兆基銷售，客戶下定後，我們就與客戶約到兆基公司簽合約，兩造買賣契約都是我跟他們簽約的，契約第3條第3項最遲辦妥貸款與撥款手續的日期我們會大約計算貸款過程的時間會多久，我們大約會抓一到二個月，我們會告知客戶之後再填載，但是同時也會告知這個時間都是有彈性的，因為每個客人的條件好壞會影響銀行辦理貸款的時間，沒有在簽約時告知原告貸款如果沒有貸下來，要如何處理，但我們盡量協助他找到銀行貸款處理，一般在銷售上面，客人沒有特別問我們是不會講的，我們沒有制式的合約放在兆基，是簽約時才從富旺帶過去，簽約時逐條念合約現況是無法執行，我們都是請客戶當下要看合約，有疑義我們就再說明，簽完約後，當下就會給客戶一份契約副本等語在卷（見本院卷二第58、60-62頁）。由此可知，原告於簽約前確無審閱系爭買賣契約之機會。

3 次查，本件係因原告之貸款條件未符致未能貸得款項支付系爭房屋價款，而屬可歸責於原告之情形。系爭買賣契約第3條第3項關於買方貸款條件不符應以現金一次付清尾款、第9條第2項關於違約賣方得解約沒收定金之約定，核與「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」關於「應記載事項」第六條「貸款處理之一」第㈡項第3款規定：「貸款金額少於預定貸款金額，可歸責於買方時，除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起＿日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約」；第十二條「違約之處罰」規定：「買方逾期達五日仍

未付清期款或已付之票據無法兌現時…，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償」之意旨相同（見本院卷一第334 、336 頁），並無對原告顯失公平之情形，且此等基本條款在房地買賣契約十分常見，尤其證人盧昶佑在簽約時，已告知最遲辦妥貸款與撥款手續的日期，衡情原告等人實無不知之理，此由被告於簽約後半年寄發存證信函催告原告辦妥貸款繳納價金時，原告黃正發、原告曾俊凱及李玉芝之代理人曾紹昌以存證信函回應：「業已積極處理中，並無毀約不買或有其他違約之情事，爰請貴公司再予寬限」等語（見本院卷一第109-111 、113-115 頁），而未主張不知有上開契約條款，指摘被告未給予審閱期間；另原告5 人委請楊慧如律師寄發之存證信函亦僅表達「康綾珊與貴公司均未告知買方辦理貸款不成功之可能性」（見本院卷二第102 頁），而非不知貸款不成功之契約約定，益資佐證原告了解上開契約條款之權利義務。本件原告簽約後已攜回系爭買賣契約得以詳讀，其等簽約時縱無相當時間審閱契約內容，惟既已於簽約時攜回系爭買賣契約，經相當期間之審閱後，若就系爭契約內容有爭議，仍得即時引用上開消保法規定為相關權利之主張，惟其竟於約1 年後之107 年12月7 日起訴時始委請律師主張被告未給予契約審閱期間，揆諸上開說明，原告應不得引用消保法第11條之1 第1 、3 項規定而主張系爭買賣契約第3 條第3 項關於貸款條件不符應以現金一次付清尾款、第9 條第2 項關於違約被告得解約沒收定金之約定，不構成契約之內容。

4 又按兩造對於買賣必要之點（買賣之標的物及總價金）既意思表示一致，依民法第153 條第2 項，第345 條第2 項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立（最高法院77年度台上字第2479號判決參照）。經查，系爭買賣契約就買賣之標的物及總價金均已明確約定，契約自屬有效成立，至於

付款方式並非必要之點，原告主張雙方就房地價金給付及貸款處理方式意思表示未能合致，買賣契約因欠缺必要之點而不成立，難認合法有據。何況，原告了解系爭買賣契約第3條第3項關於貸款條件不符應以現金一次付清尾款之權利義務，已如前述，基此，原告主張雙方意思表示未合致，買賣契約不成立，即非可採。

(三)原告主張被告將系爭房屋另行出售過戶給付不能，以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，另依民法第259條之規定請求被告返還價金部分：

1.原告黃正發、曾俊凱、李玉芝主張解約請求返還價金，為無理由：

被告出售予原告之系爭房地，均已再出售移轉登記予訴外人，此固為兩造所不爭執（參不爭執事項第㈤點）。惟原告主張：訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，康綾珊保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件貸款條件不符非可歸責於原告；暨被告未給予合理之審閱期間，系爭買賣契約第3條第3項、第9條第2項約定不構成契約內容，故被告不得沒收原告已付價金，均不可採，既如前述，則被告催告原告後，因原告未付買賣價金而解約沒收定金，自屬有據。原告黃正發、曾俊凱、李玉芝主張被告已將系爭房地出售他人而給付不能，自乏依據，而無足取，是其等以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，另依民法第259條之規定請求被告返還價金，為無理由。

2.原告沈德祥、張馨芸主張解約請求返還價金，應予准許：

本件被告曾於107年7月12日寄發存證信函予楊慧如律師，催告原告沈德祥、張馨芸支付其餘房地價款（參不爭執事項第㈣點），惟原告沈德祥、張馨芸主張：該存證信函收件人為楊慧如律師，非其等2人，自不發生對原告沈德祥與張馨芸催告之效力，故嗣後被告表示解除契約，與契約第9條第1項之約定不符。經查，原告沈德祥、張馨芸固曾委託楊慧如律師寄發台北古亭郵局000716號存證信函，惟該函主旨記

載：「為代理黃正發先生等5人，針對不動產買賣爭議提出處理方案，請於5日內函覆同意此次提出處理方案」等語，而細繹其內容則係原告5人提出於107年8月10日結清所有款項商請被告同意之方案（見本院卷二第100-104頁），準此，楊慧如律師受原告沈德祥、張馨芸委任之範圍應僅限於上開協商方案，而不及於其他。是以原告沈德祥、張馨芸主張被告未對其合法「催告」，有違系爭買賣契約第9條第1項：「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」之約定（見本院卷一第299頁），應為可採，是其等以準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，並依民法第259條之規定請求被告返還價金，為有理由，應予准許。

(四)原告黃正發、曾俊凱、李玉芝依民法第252條之規定，請求酌減違約金，另依民法第179條之規定請求被告返還部分價金，應予准許：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。次按，當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人得享受一切利益為衡量之標準。

2.本件被告依約可沒收原告黃正發、曾俊凱、李玉芝系爭房地價款，系爭買賣契約第9條第2項約定之法律上性質應屬違約金之性質，兩造對此亦未爭執，原告黃正發、曾俊凱、李玉芝並請求本院依法審酌違約金是否過高，而被告雖主張其

因此有管銷、涉訟費用之支出，應列入違約金審酌範圍，惟違約金之約定，雖不因契約之解除而隨同消滅，然依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除之後所生之損害，並不在斟酌之列，被告於解除契約後重行出售之佣金等損失，依前揭說明，自不在斟酌之列，且被告於出售系爭房屋時所投入之代銷佣金、廣告費、人事成本等管銷費用，為其營業成本，於出售系爭房地時應已列入該費用在內，且如原告黃正發、曾俊凱、李玉芝依約履行，被告所得之利潤應可參考同業利潤標準。而查，依財政部核定之107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，建築工程業之住宅建築業，其同業利潤標準之淨利率為百分之8（見本院卷二第171頁），該利潤標準乃依一般同業之收入支出成本為據，自已涵蓋同業客觀事實，社會經濟情況在內，而得為本件核減違約金之參酌因素。而原告黃正發、曾俊凱、李玉芝購買之系爭房地買賣總價雖為1,280萬元，然兩造另約定被告為原告管理轉租系爭房屋2年，每年租金78萬元，雙方並將第1年包租金四期78萬元折抵於自備款，由第2年開始支付四期78萬元，此有出租與管理委託契約書在卷可憑（見本院卷一第289-293頁），換言之，如兩造買賣契約未予解除，被告尚應給付原告1,560,000元（780,000元x 2年），此部分被告於推出系爭房地訂價時應已有所考量，故計算被告預期之利潤應以11,240,000元（12,800,000－1,560,000）為計算基礎較為公允，準此，按比例核算被告施作系爭房地工程之淨利潤金額為899,200元（11,240,000× 8%）。但因原告黃正發、曾俊凱、李玉芝未能向銀行申請貸款或以現金繳清房地價金尾款，致被告須額外負擔系爭房地貸款利息之費用，應屬被告所受之損害，審酌自兩造約定辦妥貸款與撥款手續同時交屋之時間至被告解約日，原告黃正發部分為163天，原告曾俊凱及李玉芝均為147天，貸款利息以107年間銀行基準放款利率約為2.63%計算（見本院卷二第173頁），被告所受利息損失就黃正發部分約為135,067元，就原告曾俊凱及李玉

芝部分約為121,809 元【參見附表】。又依出租與管理委託契約書，被告本應按月給予原告65,000元租金（780,000 ÷12），惟因系爭買賣契約解除，被告即無庸給付交屋後3 個月至解約時之租金收入（參出租與管理委託契約書第4 條約定：原告同意給予被告90天之出租作業前置期），此部分被告黃正發為158,167 元，被告曾俊凱、李玉芝部分為123,500 元【參見附表】。綜上分析，倘原告黃正發、曾俊凱、李玉芝依約履行債務，被告可獲得之淨利潤每戶約為899,200元，加計被告因原告違約額外負擔之利息損失，扣除系爭買賣契約解除被告無庸給付原告租金收入後，被告因原告違約解除買賣契約之損失，原告黃正發部分為876,100 元，原告曾俊凱、李玉芝部分各為897,509 元【參見附表】。是本院依系爭房地原告若能如期履行債務時，被告所得享受之利益及房屋銷售利潤等客觀情事，考量個案違約情形，認本件違約金原告黃正發部分應予酌減至88萬元，原告曾俊凱、李玉芝部分則各酌減至90萬元，方屬公允，被告沒收原告已繳價金全部，即屬無法律上原因而受利益，自應負返還之責。

3 末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第1330號民事判決意旨參照）。查原告黃正發、曾俊凱、李玉芝各已交付130 萬元予被告，為兩造所不爭執（參不爭執事項第㈢點），故原告黃正發部分超過88萬元即42萬元部分（1,300,000-880,000 ）；原告曾俊凱、李玉芝部分各超過90萬元即40萬元部分（1,300,000-900,000 ），乃本院依民法第252 條規定，以職權審酌結果認屬過高而准原告請求返還，且該款項非出於原告黃正發、曾俊凱、李玉芝自由意思被扣罰，而成為被告之不當得利，依上說明，原

告黃正發、曾俊凱、李玉芝此項返還請求權，既於本判決確定時發生，並於斯時屆其清償期，被告即於本判決確定翌日起始負其給付遲延之責任。是以，原告黃正發、曾俊凱、李玉芝就法定遲延利息部分之請求，應自本判決確定之翌日起算，方為法之所許。

(五)綜上所述，原告主張訴外人康綾珊為被告之代理人或表見代理人，康綾珊保證為原告辦妥房屋抵押貸款，本件貸款條件不符非可歸責於原告，暨主張兩造簽訂之買賣契約因被告未給予合理之審閱期間，違反消保法第11條之1 第1 項之規定，主張系爭買賣契約第3 條第3 項、第9 條第2 項不構成契約內容，故被告不得沒收原告已付價金，均非可採。原告黃正發、曾俊凱、李玉芝主張被告將系爭房屋另行出售過戶他人而給付不能，以起訴狀及準備狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，而依民法第259 條之規定請求被告返還價金，亦無理由；惟原告沈德祥、張馨芸為上開解約主張並請求返還價金，則屬有據。另原告黃正發、曾俊凱、李玉芝依民法第252 條之規定，請求酌減違約金，均應准許，其酌減之金額分別為原告黃正發42萬元、原告曾俊凱及李玉芝各40萬元。從而，原告沈德祥、張馨芸依民法第259 條第1 、2 款之規定，請求被告返還100 萬元（參不爭執事項第㈢點）及自起訴狀繕本送達翌日即107 年12月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；原告黃正發依民法第179 條之規定，請求被告返還42萬元，原告曾俊凱、李玉芝依民法第179 條之規定，請求被告返還各40萬元，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件判決事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　1　　日

民事第一庭　法　官　吳靜怡

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　鄧雪怡