臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第509號

原　　告　陳宥妘
訴訟代理人　吳澄潔律師
被　　告　高寶電子科技有限公司
法定代理人　蘇曉曼
訴訟代理人　蘇庚癸

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109 年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸佰萬元，及自民國一0九年一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108 年10月31日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告向被告公司購買坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地及同段1631建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○街○ 號，下合稱系爭房地）。惟被告公司竟拒絕辦理系爭房地移轉所有權登記，原告前已於108年11月25日向被告公司寄發存證信函催告履行系爭房地買賣契約，被告公司迄今置若罔聞，遂於108 年12月9 日以存證信函通知被告公司解除契約，並催告被告公司返還先前收受之簽約款新臺幣（下同）3,000,000 元，及依系爭買賣契約第12條第3 項約定「如乙方（即被告公司）毀約不賣，乙方應於甲方通知解約日起3 日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」，被告公司應依約給付加倍定金3,000,000 元予原告。爰依民法第249 條第3 款及系爭買賣契約第12條第3 項規定，請求擇一為有利判決，並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：兩造所簽立之系爭買賣契約，因原告有民法第74條、第92條等情事，業經被告公司於108 年11月8 日委託正

凜聯合法律事務所發律師函撤銷意思表示，故兩造所簽訂之不動產買賣契約既存有瑕疵經被告公司撤銷意思表示，契約視為自始無效，被告公司自無移轉所有權之義務。此外，原告並未給予被告公司合理之契約審閱期間，系爭買賣契約亦當然自始無效。另依價金履約保證申請書第1 條第2 項約定，簽約款得以現金或即期支票給付，然原告卻以書局買來的玩具本票2 紙（記載價金2,900,000 元）作為履約保證，原告明顯違約在先。退步言之，縱認被告公司確有違約情事，原告於簽訂系爭買賣契約時僅交付現金100,000 元及無實際支付金錢之一般俗稱玩具本票2 紙作為定金，原告自簽訂契約至經被告公司撤銷意思表示為止，相差僅短短數日，原告並無遭受其他損失可言，且被告公司拒絕履約純係因原告之原因所造成，原告遽行請求3,000,000 元之違約金，顯然過高且顯失公平，應予酌減至簽約當時原告所實際支付之100,000 元為合理等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）兩造於108 年10月31日簽立系爭買賣契約，原告向被告公司購買系爭房地，買賣價金為16,800,000元。

（二）原告於簽約時交付100,000 元現金及2,900,000 元本票予被告公司法定代理人蘇曉曼，原告於108 年11月5 日匯2,900,000 元至履約保證專戶。

（三）被告公司於108 年11月8 日以律師函主張依民法第74條、92條、93條撤銷買賣之意思表示

（四）就買賣契約所載簽約款3,000,000元之性質為定金。

四、本件爭點為：

（一）系爭買賣契約是否已因被告公司撤銷而無效？

（二）原告請求被告返還其已付價金300 萬元及加倍返還所受定金300 萬元，有無理由？若有，金額應為何？

五、本院得心證之理由：

（一）系爭買賣契約是否已因被告公司撤銷而無效？

1.法院依民法第74條第1項規定撤銷法律行為或減輕給付，須行為人有利用他人之急迫、輕率、或無經驗，而為法律行為之主觀情事，始得因利害關係人之聲請為之（最高法院87年度台上字第2810號判決意旨參照）。然為此主張者，應就其相對人明知其係在急迫情形下所為，以及其所為給付或給付之約定依當時情形乃顯失公平等情，負舉證責任。又民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院87年度台上字第1195號判決要旨、44年台上字第75號判決先例參照）。

2.被告公司抗辯法定代理人蘇曉曼剛大學畢業，涉世未深，遭仲介陳睿廷詐欺而簽立爭買賣契約，依民法第74條、第92條之規定，已於108年11月8日撤銷系爭買賣契約書之意思表示云云。經查：

⑴被告公司法定代理人蘇曉曼委託天稑不動產仲介股份有限公司銷售系爭房屋，委託價格由原先24,800,000元，後降為21,800,000元，底價為20,000,000元，有專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書（見臺灣高雄地方檢察署109年度他字卷【下稱他卷】第3202號卷第17、121頁），又依蘇曉曼於偵訊時證述：簽完隔幾天陳睿廷說24,800,000元開價太高，無人詢問，所以要求把對外價格降為21,800,000元，我有同意。當時要賣房是因為生活費用蠻緊，1個月房貸要14萬多，對家裡的負擔太大，我有跟母親商量後才決定要賣，但賣房的事沒有跟蘇庚癸商量，因為那陣子跟蘇庚癸關係不是很好。108年10月31日前幾天，陳睿廷跟我說有一個買家有興趣，買方希望的價格是14,000,000元，陳睿廷說他會努力提高價格。到了108年10月31日我本來要跟我母親過去，但如果只是議價，我母親就不

想去了，就讓我去就好。我想我一個人去也不太好，就約蘇聖哲一起去。當天去天稙公司議價時，我們跟買方隔離…沒多久其中一個業務或店長過來跟我說把價錢拉到16,800,000元，問我是否要上去跟買方面對面，我們才上去…最後會簽是因為之前在賣房子時，房仲一直跟我說，我家附近價格不高，又說如果我家的房貸沒有還，會把我家法拍，我怕背債，所以我才簽等語（見他卷第72至74頁），足見蘇曉曼同意以16,800,000元出售，係因考量每月房貸經濟壓力所為決定。

⑵另依證人陳睿廷證述：當天本來要談價格，我也有請蘇曉曼帶父母過來，他媽媽原本要來，後來有改時間，之後媽媽又說不來了，蘇曉曼說自己決定就好。當天議價過程中買方願意加價，所以最後以16,800,000元成交。當時我們同公司在系爭房屋隔壁1 條街有1 個類似物件，成交價格差不多16,000,000元，且該物件屋況良好，沒漏水，但系爭房屋整棟有漏水狀況，買方當時也願意自行修繕。當時蘇曉曼有說已經2 個月沒繳納貸款，他們才要賣房子，他們家之前有給遠房親戚賣房，當時開價3,000 多萬，但賣了2 至3 年賣不出去。108 年10月31日當天我有跟蘇曉曼說請他媽媽過來，因為當時他與蘇庚癸關係不好，但是他媽媽有事無法過來，因為買方本來開價14,000,000元，蘇曉曼說他母親覺得如果價格為17,000,000或18,000,000元比較好談，但因為買方要負瑕疵擔保責任，處理漏水的問題，最後議定價格為16,800,000元等語（見他卷第148 至149 頁），另參照蘇曉曼與證人陳睿廷之LINE軟體對話記錄內容可知，證人陳睿廷確有告知蘇曉曼一開始開價太高，蘇曉曼也同意調降價格，並表示其母親可接受之價格為17,000,000元、18,000,000元，系爭買賣契約簽立後，因蘇庚癸不同意，導致蘇曉曼表示搞到訴訟心很累，違約很麻煩，並請陳睿廷協助處理後續聯絡等情，有LINE軟體對話記錄在卷可參（見他卷第211 至219 頁），又系爭房屋

現況有滲漏水情形，以現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任，有標的物現況說明書附卷可憑（見他卷第51頁），足見系爭房屋之成交價格係經過買賣雙方討價還價，以系爭房屋最後成交價格，倘加計漏水瑕疵修補部分，已落入蘇曉曼先前受其母親告知之交易金額範圍，蘇曉曼始會接受此一價格，且蘇曉曼於簽立系爭買賣契約後，也不曾向陳睿廷表示遭受詐欺等情。

⑶綜上，不動產交易價格本為買賣雙方參酌客觀之市場、經濟狀況及個人主觀之喜愛因素所形成，系爭房屋之交易價格，業經雙方於買賣過程討價還價後議價所成立，蘇曉曼係出於自由意志而簽立系爭買賣契約，自難以認定原告有何趁蘇曉曼急迫、輕率或無經驗之情事，亦未能認定蘇曉曼有受到陳睿廷詐欺之情事，且被告亦未能舉證證明原告有明知或可得而知蘇曉曼受詐欺，故被告公司抗辯已依民法第74條、第92條之規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，尚非可採。

3.被告公司又抗辯原告未給予合理審閱期，系爭買賣契約書為無效云云。按企業經營者係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；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，消費者保護法第2 條第2 款、第11條之1 分別定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。惟查，系爭買賣契約係由兩造所訂立，原告僅係一般有購屋需求之自然人，並非企業經營者，且兩造就買賣之標的物及價金係經過議價所形成，就此部分亦非定型化契約條款，故系爭買賣契約並無消費

者保護法之適用，被告公司據此抗辯系爭買賣契約為無效，亦非可採。

（二）原告請求被告返還其已付價金3,000,000元及加倍返還所受定金3,000,000元，有無理由？若有，金額應為何？

1.按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。又違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定（最高法院82年度台上字第674號判決意旨參照）。

2.原告主張被告應返還其已付價金3,000,000元及加倍返還所受定金3,000,000元等語，被告則以前詞置辯。經查，被告公司於108年11月8日以律師函主張撤銷買賣之意思表示，並停止辦理系爭不動產移轉所有權登記程序，致原告未能取得系爭房屋所有權，足見系爭買賣契約，顯係因可歸責於被告公司之事由而不能履行，且原告業已於108年11月25日以存證信函催告被告公司履行，嗣於108年12月9日再以存證信函解除系爭買賣契約（見本院109年度司促字第291號卷第21至29頁），則原告依系爭買賣契約第12條第1項之約定解除契約，即屬有據。又原告於簽約時交付100,000元現金及2,900,000元本票予被告公司法定代理人蘇曉曼，原告於108年11月5日匯2,900,000元至履約保證專戶等情，為兩造所不爭執，再參酌系爭買賣契約第12條第3款約定「如乙方（即被告公司）毀約不賣，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」，則原告主張被告應返還其已付價金3,000,000元及加倍返還所受定金3,000,000元，即屬有據，應予准許。被告雖辯稱原告僅交付2,900,000元本票與價金履約保證申請書第1條第2項約定不合，已屬違約云云。經查，原告於簽約時交付100,000元現金及2,900,000元本票予被告公司法定代理人蘇曉曼

，原告於108年11月5日匯2,900,000元至履約保證專戶等情，為兩造所不爭執，縱認原告於簽約時給付本票未符合價金履約保證申請書之約定，惟被告公司於收款明細確認表業已同意收受票據2,900,000元，有收款明細確認表在卷可參（見本院109年度司促字第291號卷第17頁），又依系爭買賣契約第12條第1項約定「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7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除契約。」，被告公司並未定期催告原告履行交付簽約款，且原告已於108年11月5日匯2,900,000元至履約保證專戶，可認原告業已給付共3,000,000元簽約款，故被告公司亦不得據此主張解除契約，被告公司此部分所辯，亦非可採。

3.被告公司又辯稱原告請求3,000,000 元違約金顯然過高且顯失公平，應予酌減至簽約當時原告所實際支付之100,000 元云云。按違約定金在供契約不履行損害賠償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之預定。此與違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額，尚有不同。故一方當事人交付之定金過高，而與他方當事人所受損害顯不成比例時，即應認當事人所交付者，已非違約定金，而為價金之一部先付，交付之當事人自得請求返還超過損害部分之金額，以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同（最高法院82年度台上字第674 號、95年度台上字第2883號判決意旨參照）。是以，一方當事人交付之定金過高，而與他方當事人所受損害顯不成比例時，即應認當事人所交付者，已非違約定金，而為價金之一部先付，交付之當事人自得請求返還超過損害部分之金額，以求公平。本件系爭買賣契約所載簽約款3,000,000 元之性質為定金，為兩造所不爭執，而參照系爭買賣契約第12條第3 項之約定內容，可知該定金係屬違約定金之性質，依上開說明，原告（即交付定金之當事人）並未主張其給付該違約定金過高，為價金之一部先付，則被告公司（即收受

定金之當事人）自不得代原告主張該違約定金之金額過高，且違約定金與違約金並不相同，自無違約金酌減之適用，故被告抗辯原告請求3,000,000 元違約金顯然過高且顯失公平，應予酌減云云，尚非可採。

4.從而，原告既已依約給付簽約款3,000,000 元，系爭房屋因可歸責於被告公司之事由而不為履行過戶，業經原告解除契約，則原告依民法第249 條第3 款及系爭買賣契約第12條第3 項規定，請求被告公司返還已付價金3,000,000 元及加倍返還所受定金3,000,000 元，即屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第249 條第3 款及系爭買賣契約第12條第3 項規定，請求被告公司應給付原告6,000,000 元，及自支付命令送達翌日即109 年1 月17日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。本件訴訟費用，依民事訴訟法第78條，由敗訴之被告公司負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　3　　日

民事第三庭　法　官　王碩禧

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　　12　　月　　3　　日

書記官　張瑋庭