

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度簡上字第420號

上訴人 吳翠玲
訴訟代理人 周仲鼎律師
複代理人 繆昕翰律師
林宛柔
被上訴人 謝成侯
家賀不動產經紀有限公司
法定代理人 楊淑君
共同
訴訟代理人 蘇仙宜律師
羅婉秦律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國106年9月6日本院臺中簡易庭106年度中簡字第1503號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國107年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；上開規定，於簡易訴訟之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項準用第463條亦有明定。本件上訴人於原審起訴請求確認被上訴人家賀不動產經紀有限公司（下稱被上訴人家賀公司）對其並無新臺幣（下同）30萬元債權，並應返還票面金額30萬元，票據號碼WG000000 0、到期日：105年2月8日之本票乙紙（下稱系爭本票），另被上訴人謝成侯對其並無16萬元報酬債權等情，雖係以強制執行法第14條第1項為依據（原審卷第7頁），嗣於本院言詞辯論期日時，改稱伊針對強制執行法第14條第1、2項都有主張等語，嗣於本院民國107年3月2日言詞辯論期日時，將二項整合為：「本院106年度司執字

第49333號清償債務強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），已為之強制執行程序，應予撤銷；未為之執行程序，不得續為執行。」（本院一卷，第65頁），最後上訴人則於107年6月4日以更正訴之聲明狀，將上訴人之聲明為最後確認：「1、原判決廢棄。2、上開廢棄部分，確認本院106年度促字第4951號支付命令，被上訴人謝成侯對上訴人債權30萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在。3、確認本院106年度促字第4951號支付命令，被上訴人家賀公司對上訴人債權16萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在。4、本院106年度司執字第49333號清償債務強制執行事件，對上訴人已為之強制執行程序應予撤銷，未為之強制執行程序，不得續為執行。5、被上訴人謝成侯應將上訴人於105年1月28日所簽立之本票，面額30萬元、票據號碼：WG00000000、到期日：105年2月8日乙紙，返還予上訴人。」（本院一卷，第127頁），上訴人於原審及上訴時所述之異議事由，均係指兩造於締約當時所發生之情事，係針對執行名義成立前之債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由，是上訴人前開所為，核僅係補充其前開請求之法律上陳述，並未變更訴訟標的，依前開規定，非屬訴之變更，先予敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：被上訴人家賀公司於105年1月28日向上訴人表示被上訴人謝成侯所有之坐落臺中市○區○○路○○○巷○○○號7樓之5房屋（下稱系爭房屋）有意出售，並要求上訴人簽訂系爭附停止條件定金委託書（下稱系爭委託書）、確認書（下稱系爭確認書），及簽發系爭本票並交付於被上訴人家賀公司作為本件之幹旋金使用，並約定自系爭委託書時起算，期限內賣方即被上訴人謝成侯未簽認出售者，期滿系爭委託書自動失效，期限至105年2月8日24時止。惟系爭房屋係被

上訴人謝成侯於103年12月22日所購入，被上訴人謝成侯為避免被財政部中區國稅局課奢侈稅，遂與被上訴人家賀公司共謀要求上訴人在系爭委託書加註「買方同意將斡旋日期延至105年12月30日止、105年1月31日買賣雙方最遲於105年12月30日前簽訂買賣契約」並簽名。是被上訴人意圖規避奢侈稅，片面要求上訴人應將系爭委託書之期限延長至105年12月30日，顯然係以脫法行為規避應繳納奢侈稅之義務，故系爭委託書應自始、當然、確定無效。且系爭委託書係由被上訴人家賀公司所提供之定型化契約，又系爭確認書約定第二條使上訴人放棄該定型化契約之審閱期，顯然違反消費者保護法第11條之1及民法第247條之1等相關規定，被上訴人家賀公司並未將系爭委託書及系爭確認書之定型化契約給與上訴人合理三天以上之審閱期間，是系爭委託書之契約條款違反平等互惠原則，依消費者保護法第11條、第12條之規定，應屬無效。又被上訴人謝成侯及家賀公司於106年3月間，以上訴人分別積欠被上訴人謝成侯30萬元及被上訴人家賀公司16萬元為由，向本院聲請核發106年度促字第4951號支付命令（下稱系爭支付命令），經裁定准許，並持本院106年度司促字第4951號支付命令為執行名義，向本院聲請對上訴人所有之財產強制執行，經本院以106年度司執字第49333號清償債務強制執行事件進行中，而系爭確認書、委託書既然無效，被上訴人依法不得請求居間報酬及持有本票。本件被上訴人謝成侯繼續占有系爭本票，並無正當之權源，顯屬無權占有。

貳、被上訴人則以：本件上訴人為了向被上訴人謝成侯購買系爭房屋，而委託被上訴人家賀公司居間、代理向被上訴人謝成侯傳達購屋意願，並於105年1月28日簽立系爭委託書，並簽立系爭本票作為「附停止條件定金」，依系爭委託書第3條載明於被上訴人謝成侯同意依本委託書條件出售並於委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立，若上訴人違約不買，不得請求返還定金。被上訴人謝成侯既然於105年1月

01 30日同意依系爭委託書之承購條件出售，並於系爭委託書上
02 簽名確認，買賣契約即已成立，上訴人嗣後違約不買，依系
03 爭委託書第3條以及民法第249條第2款規定，上訴人仍應支
04 付30萬元定金。又上訴人另外簽署系爭確認書，系爭確認書
05 第11條載明賣方簽認出售時，買賣契約已成立，買方同意以
06 現金一次支付相當於成交總價百分之二服務報酬予受託人，
07 如因可歸責於買方之事由，致買賣契約解除，或買賣雙方合
08 意解除買賣契約，不論有無簽訂不動產買賣契約書，買方仍
09 應支付成交總價百分之二之服務報酬予委託人，本件上訴人
10 另簽立系爭同意書，同意以16萬元為服務報酬，被上訴人謝
11 成侯已於105年1月30日簽認出售，上訴人與被上訴人謝成侯
12 間買賣契約即已成立，故被上訴人家賀公司對於上訴人自有
13 16萬服務報酬請求權，嗣後上訴人無故不履約致系爭買賣契
14 約解除者，上訴人仍應支付被上訴人家賀公司服務報酬16萬
15 元。被上訴人謝成侯另否認有為規避奢侈稅而約定最遲於10
16 5年12月30日前簽訂買賣契約，本件兩造之所以約定在105年
17 12月30日前簽訂「書面」買賣契約，係因為上訴人表示要在
18 年底之前出售其他不動產之後，資金方能到位，反而係被上
19 訴人為了配合上訴人，才同意延後簽立書面契約，詎上訴人
20 惡意不履約，於105年12月7日另向被上訴人謝成侯所有系爭
21 房屋之同一棟大樓之樓下4樓住戶購買房屋及土地持分。至
22 於上訴人主張被上訴人未給予合理審閱期間部分，因系爭確
23 認書第二條規定，並未使消費者拋棄審閱契約之權利，係提
24 供消費者選擇之機會，使消費者得依自身情況衡量是否需將
25 契約影本攜回詳閱，故該定型化契約條款並無使上訴人拋棄
26 審閱契約之權利，無消費者保護法第11條之1第2項之適用，
27 該定型化契約條款仍為有效，且上訴人已在後方空白處再行
28 簽名確認。上訴人既以簽名明示伊於簽訂文件前已行使契約
29 審閱權，縱被上訴人家賀公司於委託書簽立時未再給予上訴
30 人審閱期間，就系爭委託書上訴人自不得於事後再依消費者
31 保護法主張企業經營者未給予合理審閱期間而無效。又上訴

人自100年起至105年底，於短短6年間密集且連續多次進出房市，且其所購者均為高額不動產標的，上訴人均係透過不動產仲介公司仲介居間，屢次簽署不動產仲介公司提供之定型化契約買賣不動產，並非初入房市、不諳不動產買賣契約規定與流程之人，上訴人之所以無法繼續履行其與被上訴人謝成侯間之買賣契約，以純係因其看到更便宜之不動產標的，為求牟利，無視被上訴人家賀公司與謝成侯多番配合上訴人要求之維持房屋全新、不予出租等事宜之誠意，在僅距交屋與結清房屋價金約2個月前，逕自向被上訴人稱不願意購買，直至被上訴人向本院聲請強制執行，上訴人名下所有之不動產遭查封時，方起訴主張其未經審閱契約故契約無效云云，顯係藉著消費者保護法之消費者權利，遂行其規避契約責任之目的，顯為權利濫用、並已違反誠信原則；又倘認系爭契約無效，上訴人仍受有仲介居間勞務服務之不當得利，且系爭不動產買賣契約係因可歸責於上訴人之事由致不能履行，上訴人已支付之定金仍不得請求返還，故上訴並無理由。

參、原審審酌兩造提出之攻擊防禦方法後，認為上訴人依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，請求確認系爭支付命令，被上訴人謝成侯對上訴人之債權30萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在，及被上訴人家賀公司對上訴人之債權16萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在，又系爭強制執行所據之執行名義即系爭支付命令，不得對上訴人為強制執行，及撤銷系爭強制執行對上訴人所為之強制執行情序，並被上訴人謝成侯應將系爭本票返還予上訴人等主張，均為無理由，應予駁回。上訴人不服原判決而提起上訴，上訴聲明為：1、原判決廢棄。2、上開廢棄部分，確認本院106年度促字第4951號支付命令，被上訴人謝成侯對上訴人債權30萬元及自支付命令送達之翌日起至

清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在。3、確認本院106年度促字第4951號支付命令，被上訴人家賀公司對上訴人債權16萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在。4、本院106年度司執字第49333號清償債務強制執行事件，已為之強制執行程序應予撤銷，未為之強制執行程序，不得續為執行。5被上訴人謝成侯應將上訴人於105年1月28日所簽立之本票，面額30萬元、票據號碼：WG0000000、到期日：105年2月8日乙紙，返還予上訴人。6、第一、二審之訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

肆、本件不爭執之事實：

一、上訴人因欲購買系爭房屋，而與被上訴人家賀公司於105年1月28日簽訂系爭委託書、系爭確認書、系爭同意書及簽發系爭本票，前揭文書真正雙方不爭執。

二、兩造所簽立之系爭確認書第二條有以下之文字記載：「依內政部公告，買方簽訂本份文件（含內政部版要約書、附停止條件定金委託書）前，有三天以上的契約審閱權，買方可要求攜回本份文件影本。請就以下選項擇一簽名：1.買方於簽訂本份文件前業已行使契約審閱權，並充分瞭解契約之內容無誤。2.買方於簽訂本份文件時已充分瞭解契約之內容無誤，並無將本份文件影本攜回審閱三天之必要。」等語，上訴人並於緊接其後之買方簽名欄內簽名。

三、系爭確認書首段有以下之文字記載：「注意：購屋人得就『內政部版要約書』或中信房屋製作之『附停止條件定金委託書』任選一種」，原告則勾選「附停止條件定金委託書」。而依系爭委託書第貳條第三項「附停止條件定金及其效力」之約定：「簽署本委託書之同時，買方願支付承購總價百分之二之附停止條件定金參拾萬元，作為受託人居間向賣方洽談承購條件之用。...附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契

約已成立。若買方違約不買，則不得請求返還定金；若賣方違約不賣，則所收定金（包括本委託書受託人代收者）應由賣方加倍返還買方；與受託人無涉；若賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息返還買方。」等語。

伍、得心證之理由：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。又確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1、2項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於原告之確認判決除去之者而言（最高法院27年上字第316號判例參照）。又原告有無即受確認判決之法律上利益，應以事實審言詞辯論時之狀態決之（最高法院92年度台上字第1061號判決參照）。查上訴人主張被上訴人謝成侯持有系爭本票，但被上訴人家賀公司及謝成侯，對於上訴人之債權均不存在一節，為被上訴人二人所否認，且被上訴人二人已聲請本院為支付命令裁定，經本院106年度促字第4951號裁定確定，並執該確定支付命令向本院聲請對上訴人之財產為強制執行，經本院106年度司執字第49333號執行在案，此有該支付命令裁定及強制執行卷宗可稽。是兩造就系爭支付命令所載之債權是否仍存在，顯有爭執，且該票據債權之存否，攸關上訴人應否負責，則上訴人在私法上之地位因被上訴人之主張而有受侵害之危險，而此項危險得以對於被上訴人二人之確認判決除去，堪認上訴人提起本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、被上訴人家賀公司主張依系爭確認書約定，請求上訴人給付居間報酬，上訴人則辯稱系爭委託契約條款違反消費者保護法第11條之1第1項、第2項之規定而為無效（此為消費者保護法第11條之1「權利之成立」）。經查：

（一）企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內

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11條之1第1、2、3項定有明文。考其立法意旨，乃在於避免實際運作上，企業經營者藉由於原定型化契約中書載「本人已完全詳閱契約內容」或「本人已瞭解享有○天審閱期始簽名」等文字，或於該等文字後簽名，致使消費者於該份契約簽名後，如與企業經營者產生消費爭議時，而主張「未給予合理審閱期間」契約條款應不構成契約內容，可能會面臨到不利的狀況。因此，消費者保護法於104年修正時，爰審酌消費者保護法之立法目的，在消費者保護法第11條之1第2項前段增訂「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。」，並進而將消費者保護法中關於消費者權益的保障規定解釋為相對強制規定；又因為部分消費者可能有立即或儘速訂立契約的需求，如強制消費者均須在審閱期經過之後始能訂立契約，有時未必符合消費者利益與需求，從而立法者在兼顧消費者資訊權保護及個別消費者的快速訂約需求之利益衡量下，將企業經營者以定型化契約條款，使消費者於締約前或締約之際，拋棄審閱權時，賦與消費者得主張有效之權利，爰增訂第二項但書之規定，以契約約定更有利於消費者，不在此限。

(二) 又所謂定型化契約，係指當事人一方預訂用於同種類契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該預定條款而訂立之附合契約（民法第247條之1修正理由參照）。經查，上訴人與被上訴人家賀公司於105年1月28日簽訂系爭確認書（原審卷第66頁），及上訴人與被上訴人謝成侯於同日簽訂附條件停止定金委託書（原審卷第61頁），而系爭確認書第二條約定：「依…立委託書人您在簽訂本契約前，得要求將本契約書之空白影本攜回審閱3日以上。（若您尚未行使此項契約審閱權，而現在欲行使時，請勿簽署本契約，

契約審閱期間至少3日)。若您已行使前條契約審閱權或已充分瞭解本契約書之內容，無須另行攜回審閱時，請進入簽署本契約。」上訴人並在其後署名用印等情，固有兩造不爭執真正之系爭確認書契約附卷可憑（原審卷第66頁），性質上均係消費者保護法規定之定型化契約，依「合理審閱原則」，本應給予上訴人足以審閱全部內容之合理期間；且依卷附確認書及委託書影本所示，上揭確認書及委託書均由企業經營者即被上訴人家賀公司於事先擬訂之契約條款，並於確認書第2條記載：「依內政部公告，買方簽訂本份文件（含內政部版要約書、附停止條件定金委託書）前，有三天以上的契約審閱權，買方可要求攜回本份文件影本。請就以下選項擇一簽名：1.買方於簽訂本份文件前業已行使契約審閱權，並充分瞭解契約之內容無誤。2.買方於簽訂本份文件時已充分瞭解契約之內容無誤，並無將本份文件影本攜回審閱三天之必要。」等語（原審卷第66頁），顯係企業經營者之被上訴人家賀公司，以事先預定，供消費者預先拋棄契約審閱期間之定型化條款，依消費者保護法第11條之1第2項之意旨，該定型化契約條款（即確認書第二條）無效，不發生拋棄審閱期間之效果，即應回到消費者保護法第11條之1第1項、第3項之規定，被上訴人家賀公司並未舉證證明有於締約前事先將委託書給與上訴人審閱期間，依消費者保護法第11條之1第3項規定，系爭委託書及確認書之定型化契約條款，即不構成契約之內容。

三、惟被上訴人辯稱上訴人因看到更便宜不動產標的，才無法繼續履行其與被上訴人謝成侯間買賣契約，顯係藉著消費者保護法之消費者權利，遂行其規避契約責任之目的，其主張消費者保護法第11條之1第3項規定，顯屬權利濫用，違反誠信原則等情（此為消費者保護法第11條之1「權利之行使」），經查：

（一）按權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠

實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。最高法院100年度台上字第463號民事裁判意旨足資參照。又按行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使，最高法院104年度台上字第1914號判決意旨足資參照。另查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。最高法院71年台上字第737號民事判例意旨足資參照。

(二) 經查，本件因上訴人先於104年12月26日，委託被上訴人家賀公司「出售」上訴人名下坐落於臺中市○區○○○段○○○號、建物門牌為臺中市○區○村路○段39之3房地（下稱美村路房地），並簽立有「一般委託銷售契約書」（本院一卷，第85頁），後來在105年1月28日才又簽訂系爭確認書（原審卷第61頁），並在幾天後之105年1月31日再就前揭美村路房地，簽訂「專任委託銷售契約書」（本院一卷，第89頁）。故上訴人在系爭房地買賣之前，即已委託被上訴人家賀公司出售上訴人名下美村路房地，同時又購買被上訴人家賀公司所仲介之系爭房屋無訛。而觀該委託出售美村路房地之契約，委託期間係自104年12月26日至105年3月31日，上訴人亦自承因為要還貸款，必須先將美村路房地賣掉，故104年12月26日委託被上訴人家賀公

01 司出售美村路房地，但是該次委託並沒有成交（本院一卷
02 ，第130頁反面），從而被上訴人辯稱上訴人購買系爭房
03 地之資金，必須待其美村路房地出售後才有錢，故將簽立
04 買賣契約之日期延至105年12月30日，對上訴人而言，確
05 實有其經濟上之誘因。又被上訴人謝成侯亦表示：胡育彰
06 於105年1月份簽約時跟伊說，因為當時伊有朋友要在臺中
07 工作，需要1年的房子，伊想要租給朋友，但胡育彰簽約
08 時說因為上訴人需要1年時間把美村路房子賣掉，伊就問
09 胡育彰可否將房子出租，胡育彰說上訴人有要求房子要是
10 全新的，不然上訴人不要買…為何允許1年的時間，是因
11 為胡育彰說上訴人很喜歡這個房子，我剛買1年的新房，
12 我並沒有急著要賣，可是胡育彰說上訴人希望1年後把上
13 訴人的房子賣掉再交屋，正好符合我2年不會被課奢侈稅
14 等語（本院一卷，第131頁），兩相對照上訴人及被上訴
15 人謝成侯之陳述，堪認兩造於105年1月31日時，均已有意
16 購買及出售系爭房屋，但因上訴人必須先將其名下另一個
17 美村路房地出售，以獲取購屋資金，被上訴人謝成侯則囿
18 於奢侈稅之規定，故兩造始約定待105年12月31日再為簽
19 約，此確實對於兩造而言，均有延長締約之經濟上及法律
20 上誘因，堪以認定。

21 （三）而本件系爭房地嗣後未能如期簽約，乃因上訴人於105年
22 10月，因看到與系爭房屋同社區之四樓房子較便宜，故購
23 買該四樓房屋，而轉向被上訴人家賀公司之員工胡育彰表
24 示要解除系爭買賣及委託乙節，業據上訴人自承在卷（本
25 院一卷，第130頁反面及第131頁反面）。又上訴人自66年
26 9月7日起，即已進入彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰
27 銀）服務，分別任職於彰銀旗下苓雅、鹽埕、萬華、大同
28 、建成、水湳及北臺中分行，其職稱並從一開始之試用臨
29 時服務生，經迭次升遷為臨時服務生、服務生、約僱人員
30 、雇員、練習員、助理員、辦事員，並於101年7月起，擔
31 任三等專員，而上訴人曾擔任之事務共有：出納櫃員、代

01 收稅款、服務臺人員、存摺存款櫃員、代收櫃員、代收票
02 據、端末機操作員、支票存款、點鈔員、一線櫃員、空白
03 存摺保管員、總務、會計、徵信、存單存款、保管箱業務
04 、代收稅款、大額收付款、出納收付款、代理業務、個金
05 帳戶管理員、放款作業專員、匯兌專員、服務支援專員、
06 櫃員活期經辦、稅務經辦、ATM經辦、定期性存款、信託
07 等業務，並於擔任服務臺人員、保管箱業務、信託、存款
08 及授信等業務時，其處理之相關業務內容均有接觸定型化
09 契約如存款相關服務性業務約定條款、保管箱出租契約及
10 授信相關約據等，且於該銀行服務期間，曾參加授信系列
11 之教育訓練，其中包括個人貸款借據等定型化契約之課程
12 內容乙節，亦有彰化商業銀行股份有限公司107年8月14日
13 彰人行字第1070001220號函在卷可參（本院二卷，第120
14 頁），從上訴人之工作經驗及內容，堪認上訴人對於信用
15 卡及定型化契約條款業務甚為熟稔，且觀上訴人近來年頻
16 繁進出房地產，有數筆買賣紀錄，兼有出售及購入之情形
17 ，亦有被上訴人提出之歷來買賣房屋記錄表可參（本院二
18 卷，第128頁及第129頁），共有高達七筆房地之買賣，甚
19 至由被上訴人所提出上訴人所服務之彰化銀行之保管箱出
20 租契約，其契約封面即明白載明「本契約於中華民國○年
21 ○月○日經承租人攜回審閱（審閱期間至少五日）」，有
22 卷附保管箱出租契約書封面可參（本院二卷，第131頁）
23 ，堪認上訴人對於不動產買賣之交易流程，也知之甚詳，
24 且本件確實係因上訴人向另一戶購買後，始造成本件違約
25 之情事，且上訴人亦得預期會造成違約乙節，亦據上訴人
26 自承在卷（本院一卷，第40頁反面），亦可認定。

27 （四）綜上所述，本院綜合審酌卷內資料，足認系爭房地之買賣
28 ，於105年1月28日及1月31日，已分別經上訴人及被上訴
29 人謝成侯簽署委託書及確認書在卷，並約定於105年12月
30 31日前完成買賣契約之締結，而到105年10月間，雙方均
31 保持系爭房地之原狀；惟於105年10月前，因上訴人發現

01 系爭房地同棟較低樓層出售，而認價格較低，上訴人始轉
02 而向低樓層房地之所有人購買，上訴人並無法舉證有何其
03 它可歸責於被上訴人之事由，導致系爭買賣契約無法締結
04 ，故本件買賣契約無法締結，確實係可歸責於上訴人之事
05 由所致，與系爭確認書及委託書是否經過審閱期間無涉，
06 上訴人於被上訴人二人持系爭確定支付命令為強制執行時
07 ，始提出消費者保護法第11條之1規定，主張契約未經審
08 閱而無效，顯然105年1月至10月間，兩造均有等待105年
09 12月31日前為買賣契約之締結，嗣上訴人片面違反兩造約
10 定，並於訴訟中才提出消費者保護法第11條之1為抗辯，
11 顯係以拒絕給付服務費及定金為主要目的而臨訟主張；再
12 核上訴人因權利行使所能取得之利益，充其量只有拒絕服
13 務費及定金之給付，但卻使被上訴人因信任上訴人而在10
14 5年1月至10月間，均將系爭房地保持原狀，俾益日後交付
15 上訴人使用，經比較衡量權利人因權利行使所能取得之利
16 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，本件上
17 訴人權利之行使，自己所得利益極少，而造成被上訴人所
18 受之損失甚大，依前揭判決及判例意旨之說明，顯係以損
19 害他人為主要目的，其主張消費者保護法第11條之1，顯
20 違反誠信原則及構成權利濫用甚明。

21 四、本件既具有消費者保護法第11條之1之情形，故上訴人雖擁
22 有主張契約無效之權利（權利成立），惟其主張前揭契約無
23 效之權利，係違反誠信原則及構成權利濫用，因此，仍應檢
24 視被上訴人請求是否有理由：

25 （一）按104年6月15日修正於同年7月1日公布之民事訴訟法第52
26 1條第1、2、3項規定：債務人對於支付命令未於法定期間
27 合法提出異議者，支付命令得為執行名義。前項情形，為
28 裁定之法院應付與裁定確定證明書。債務人主張支付命令
29 上所載債權不存在而提起確認之訴者，法院依債務人聲請
30 ，得許其提供相當並確實之擔保，停止強制執行。依此可
31 知支付命令若係於新法修正公布之後始告確定，則該支付

命令即不具有與確定判決同一之效力。查系爭支付命令係於106年4月10日24時始告確定，此經原審調閱系爭支付命令事件卷宗核閱支付命令確定證明書、送達回證無訛，是系爭支付命令即不具有與確定判決同一之效力。

(二) 上訴人於105年1月28日簽立系爭委託書，約定以總價1,615萬元承購系爭房屋，並願支付承購總價百分之二之附停止條件定金30萬元作為被上訴人家賀公司居間向賣方即被上訴人謝成侯洽談承購條件之用，上訴人於系爭委託書之意思表示已足以表明買賣契約之必要之點、購買之標的不動產及價金，並約定買方（即上訴人）同意將斡旋日期延至105年12月30日止，且若賣方即被上訴人謝成侯簽認出售後，買賣已成立，堪認系爭委託書係上訴人要約之意思表示，而被上訴人謝成侯於105年1月30日簽認。故上訴人與被上訴人謝成侯就系爭房屋買賣之意思表示已達合致，買賣契約即已成立生效。

(三) 再依照系爭確認書首段記載：「注意：購屋人得就『內政部版要約書』或中信房屋製作之『附停止條件定金委託書』任選一種」，上訴人則勾選「附停止條件定金委託書」。而依系爭委託書第貳條第三項「附停止條件定金及其效力」之約定：「簽署本委託書之同時，買方願支付承購總價百分之二之附停止條件定金參拾萬元，作為受託人居間向賣方洽談承購條件之用。...附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立。若買方違約不買，則不得請求返還定金；若賣方違約不賣，則所收定金（包括本委託書受託人代收者）應由賣方加倍返還買方；與受託人無涉；若賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息返還買方。」等語，而被上訴人抗辯賣方已於105年1月30日22時簽認系爭委託書，業據提出附停止條件定金委託書為證，堪信為真實。上訴人既已提出要約，自應受有拘束，被上訴人謝成侯既已同意依系爭委託書條件出售並於

01 系爭委託書上簽認，依上述約款，已生定金效力，上訴人
02 嗣後故意不履約，卻於105年12月7日向被上訴人謝成侯所
03 有系爭房屋之同一棟大樓之樓下4樓住戶，購買門牌號碼
04 臺中市○○路○○○巷○○號4樓之5房屋及坐落之臺中市○區
05 ○○○段○○○○號土地持分，其違約情事已甚顯明。從而
06 ，足認被上訴人謝成侯對於上訴人應存在30萬元之債權，
07 故被上訴人謝成侯係有權占有系爭本票，則上訴人猶憑以
08 請求被上訴人謝成侯返還定金30萬元之系爭本票，為無理
09 由，不應准許。

10 (四) 又依照系爭確認書第11條約定：「買方選擇使用「附停止
11 條件定金委託書」，於賣方簽認出售時，或買賣雙方簽訂
12 買賣契約時，買賣契約已成立，買方同意以現金一次支付
13 相當於成交總價百分之二之服務報酬予受託人。如因可歸
14 責於買方之事由，致買賣契約解除，或買賣雙方合意解除
15 買賣契約，不論有無簽訂不動產買賣契約書，買方仍應支
16 付成交總價百分之二之服務報酬予受託人。」而上訴人為
17 購買另一間房地，因此欲解除兩造間之買賣契約，顯為可
18 歸責於買方之事由，致買賣契約解除，上訴人仍應支付服
19 務報酬予被上訴人家賀公司。上訴人主張被上訴人家賀公
20 司對其無16萬元之債權存在，亦屬無據，尚難憑採。

21 五、綜上所述，系爭確認書及委託書雖因違反消費者保護法第11
22 條之1第1項、第2項之規定而為無效，但上訴人無法繼續履
23 行其與被上訴人謝成侯間之買賣契約，係因上訴人於兩造合
24 意後發現更便宜之不動產標的所致，與是否審閱定型化契約
25 並無關係，上訴人於訴訟中始主張消費者保護法第11條之1
26 之權利，顯係藉著消費者保護法之消費者權利，遂行其規避
27 契約責任之目的，其主張消費者保護法第11條之1第3項規定
28 ，顯屬權利濫用，違反誠信原則，且被上訴人謝成侯於105
29 年1月30日簽認，上訴人與被上訴人謝成侯就系爭房屋買賣
30 之意思表示已達合致，買賣契約即已成立生效。本件上訴人
31 為購買另一間房地而欲解除兩造間之買賣契約，顯為可歸責

於買方之事由，致買賣契約解除，上訴人仍應依照系爭委託書之約定支付服務報酬16萬元予被上訴人家賀公司。準此，上訴人依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，請求確認系爭支付命令，被上訴人謝成侯對上訴人之債權30萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在，以及被上訴人家賀公司對上訴人債權16萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息及賠償督促程序費用500元之債權不存在，暨系爭強制執行事件已為之強制執行程序應予撤銷，未為之強制執行程序，不得續為強制執行，並被上訴人謝成侯應將系爭本票返還予上訴人等，均為無理由，均應予駁回。原審因而為上訴人敗訴判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日

民事第三庭審判長法官 游文科

法官 黃建都

法官 林慶郎

上正本證明與原本無異。

不得上訴

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日

書記官 陳靖國