

臺灣苗栗地方法院民事判決

107年度重訴字第23號

原告 約瑟不動產經紀有限公司

特別代理人 黃湘怡

訴訟代理人 孫寅律師

被告 宏傳建設開發有限公司

法定代理人 黃文忠 臺北市○○區○○里○○鄰○○路○○段○○巷

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 柯宏奇律師

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國108年7月2日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於103年8月20日簽訂代理包銷、買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告興建之「宏傳唐寧1號」建案（下稱系爭建案）委託原告代銷，並由訴外人即原告公司實際負責人黃家進擔任原告之連帶保證人。被告明知原告公司實際負責人為黃家進，原告登記之代表人黃崐峰僅為無決定權之名義負責人，竟於103年11月27日夥同訴外人即原告公司離職員工邱世華謊稱黃家進已知悉系爭契約之合約加註條款（下稱加註條款）內容並同意簽約，使原告及黃崐峰受詐欺陷於錯誤，在加註條款上用印，被告更假藉須呈核用印之名義，迄未交付加註條款正本予黃崐峰及黃家進，顯係被告利用黃崐峰急於請款，迫其簽下內容不合理之切結書，違約金條款顯不公平，內容皆有利於被告。嗣於106年12月20日黃崐峰告知黃家進已簽訂加註條款後，黃家進表示完全不知悉加註條款內容，遑論同意用印，黃崐峰始知受詐欺而為簽約之意思表示。原告遂委託律師以106年12月27日台北南陽郵局第2156號存證信函通知被告，主張撤銷該受詐欺所為

01 意思表示，並未逾越法定之除斥期間。加註條款既經撤銷而
02 失效，被告即應依系爭契約給付報酬佣金。而被告簽訂系爭
03 契約後，已依約給付30%代銷費用即新臺幣（下同）24,168
04 ,147元，又原告業將系爭建案銷售完畢。現系爭建案之地下
05 室頂板已完成，被告依約應給付第2期款共24,168,158元，
06 惟被告拒不付款，爰依系爭契約第2條第2項(二)之約定提起
07 本訴等語。並聲明：(一)被告應給付原告24,168,158元，及自
08 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：原告雖於104年2月20日前將系爭建案百分之百
11 完售，惟其銷售對象大多為受原告及業界名號「帥過頭」黃
12 家進蠱惑之投機客，截至106年12月31日止，中止繳納期款
13 拒絕辦理銀行房貸之斷頭戶共有66戶，占代銷總戶數之58
14 .93%，違約契約總金額高達486,210,000元。而兩造前於
15 103年11月27日簽訂加註條款，原告未依加註條款處理斷頭
16 戶之承受事宜，並以現金補足各該戶之房屋工程期款、完成
17 銀行貸款申請及交屋手續，迭經被告寄發2次存證信函，仍
18 置之不理，應依加註條款賠償5倍之佣金總額共235,224,30
19 0元。又原告公司登記之董事為黃崐峰，此項登記具有公信
20 力，不得對抗第三人，且第三人並無善意或惡意之別，原告
21 自不得以其所主張之詐欺事由對抗被告。另黃崐峰與黃家進
22 為兄弟，被告無從得知其等之內部合作關係，且黃崐峰持有
23 原告公司大小章，向來均由其代表原告與被告進行簽約、開
24 會、領取佣金等事宜，顯見原告公司之實際負責人為黃崐峰
25 。再者，訴外人黃家進之女兒黃俐瑄於105年5月12日與被
26 告會談時，主動提起簽署加註條款之事，顯見黃家進、黃崐
27 峰早已知悉上情。而原告既於105年5月12日前已知悉加註
28 條款係由黃崐峰簽立，黃家進並未簽名，其遲至106年12月
29 27日始以台北南陽郵局第2156號存證信函為撤銷受詐欺之
30 意思表示，顯然已逾1年之除斥期間，其撤銷應不生效力。除
31 前述違約金235,224,300元，再依加註條款，原告本不得請

01 求 65 戶斷頭戶之佣金 47,044,860 元，又依系爭合約第 4 條、
02 第 3 條第 2 項約定，原告尚須另賠償遲延利息 60,940,146 元
03 ，合計原告應予賠償之金額計 296,164,446 元（計算式：60
04 ,940,146 + 235,224,300 = 296,164,446），被告亦得以上
05 開金額對原告本件請求主張抵銷而無餘額等語，資為抗辯。
06 並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利
07 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下：

09 (一)兩造不爭執事項

- 10 1. 黃湘怡為原告之特別代理人。
- 11 2. 兩造於 103 年 8 月 20 日簽訂系爭契約，被告興建之系爭建案
12 ，合計 112 戶，委託原告代銷，並約定由黃家進擔任原告之
13 連帶保證人（見本院卷一第 21-29 頁），訴外人約瑟國際廣
14 告有限公司於系爭契約未用印，非系爭契約之當事人。
- 15 3. 被告簽訂系爭契約後，已依約給付 30% 即 24,168,147 元，尚
16 未依系爭契約給付第 2 期款共 24,168,158 元。
- 17 4. 原告之登記代表人為黃崐峰（見本院卷一第 49 頁），其為黃
18 家進之大哥，黃家進之業界名號為「帥過頭」。
- 19 5. 兩造於 103 年 11 月 27 日簽訂系爭契約之加註條款（見本院卷
20 一第 83 頁）。
- 21 6. 原告於 104 年 4 月 20 日將系爭建案百分百完售。
- 22 7. 系爭建案截至 106 年 12 月 31 日止，中止繳納期款拒絕辦理銀
23 行房貸之斷頭戶共 66 戶，占代銷總戶數之 58.93%（見本院卷
24 二第 498-500 頁）。
- 25 8. 被告於 106 年 11 月 2 日寄發苗栗南苗郵局 112 號存證信函予
26 原告，催請原告依加註條款處理，原告於 106 年 11 月 22 日收
27 受（見本院卷一第 89-101 頁）。
- 28 9. 原告委託律師以 106 年 12 月 27 日台北南陽郵局第 2156 號存證
29 信函通知被告，主張受詐欺陷於錯誤簽訂加註條款，要求撤
30 銷該意思表示（見本院卷一第 277-285 頁）。
- 31 10. 訴外人即被告之員工蘇綉蓁與訴外人即原告之員工黃俐嘉於

01 105 年 5 月 12 日之錄音譯文形式上真正（見本院卷一第 163
02 -189 頁）。。

03 11. 黃崐峰於 103 年 10 月 15 日、104 年 1 月 22 日、2 月 16 日、4
04 月 16 日代表原告出席業務會議（見本院卷一第 207-213 頁）
05 ，黃家進均未出席。

06 12. 黃崐峰於 103 年 10 月 15 日、11 月 17 日、27 日、12 月 26 日、1
07 04 年 1 月 22 日、2 月 17 日、4 月 16 日代表原告收受代銷佣金
08 （見本院卷一第 215-227 頁）。

09 13. 王炳人律師於本院 106 年度重訴字第 100 號言詞辯論時陳以
10 ：「．．．．．原告雖然是約瑟不動產經紀有限公司，但
11 是背後金主就是新聞刊的帥過頭．．．．．」。

12 (二)兩造爭執事項

13 1. 原告簽訂加註條款，是否受詐欺而為意思表示？

14 2. 原告撤銷受詐欺之意思表示，有無逾除斥期間？

15 3. 原告有無違反加註條款？加註條款中違約金條款之違約金額
16 是否過高，應予酌減？

17 4. 被告抗辯依加註條款，其得拒絕支付佣金，及以約定之遲延
18 利息抵銷債務，是否有失權效？被告可否拒付佣金兼請求違
19 約金？原告有無違反系爭契約第 4 條第 1 項約定？

20 四、本院之判斷

21 (一)原告簽訂合約加註條款，非受詐欺而為意思表示：

22 1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
23 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
24 得而知者為限，始得撤銷之，民法第 92 條第 1 項定有明文。
25 次按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意
26 ，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。
27 倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意
28 思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第 92 條第 1
29 項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院 98 年度台上字第 171
30 號、87 年度台上字第 1195 號判決意旨參照）。次按被詐欺而
31 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44年台上字第75號、95年度台上字第2548號判決意旨參照）。原告主張受被告詐欺黃家進已同意加註條款乙事，自應由原告就此項事實負舉證之責。經查：

- ①證人即被告公司經理蘇綉蓁具結證稱：原告向來均由黃崐峰出面請款，並表示經黃家進授權，在第1次簽約時，黃家進即說黃崐峰是他哥哥，以後一切事情由他代理，之後都由黃崐峰出面；103年11月17日原告向被告請款佣金，當日順便請到場之原告負責人黃崐峰簽加註條款，加註條款上已有被告負責人黃文忠之簽名用印，黃文忠未在场，在场另有邱世華，邱世華稱沒有辦法決定，將加註條款帶回公司，下次請款時再給答案；原告於同年月27日再向被告請款佣金，當日邱世華與黃崐峰一起來，並攜帶前次帶回之加註條款，黃崐峰請邱世華電話跟黃家進確認，邱世華到外面講完電話後，與黃崐峰討論了一下，黃崐峰就簽名用印將正本交給我們公司，我於103年11月17、27日均在场等語（見本院卷一第371-379頁）。又證人蘇綉蓁上述證詞，亦核與其105年5月12日與黃湘怡、黃俐暄等人於會議上之錄音譯文所陳「老師（即黃家進）沒有來是沒有錯，黃董事長（即黃崐峰）有來跟小邱（即邱世華），但是當時這個小邱沒有簽，他有電話詢問過了。」、「我們已經有跟他講過了，他說不是他能做主的事情，所以那沒關係，那就你問嘛，所以就有中斷。」、「我們有影印給你們，一定有帶回去，這是你們那一端的事情我不曉得，但是這個我們是兩份嘛，你一份，我一份，肯定有給他帶走的。」（見本院卷一第175頁）內容一致。
- ②證人邱世華具結證稱：蘇綉蓁先前將加註條款拿給我與黃崐峰，叫我們簽，但我們沒有辦法當場簽，由黃崐峰把加註條款帶回去；黃家進看過加註條款，第一次開會討論，黃家進認為罰5倍的約定是不平等合約，他傾向不簽訂加註條款，我有參與討論，當下沒有決定簽署加註條款，後來黃家進與

黃崐峰不知道如何達成協議，又說房子賣得很好，不會發生違約的事情，沒有關係可以簽，最後黃家進給我的指示是可註以簽立加註條款，我才連繫被告公司要過去簽約。在簽加註條款前，我覺得事情很嚴重，再打一次電話給黃家進，跟他說：老師要簽合約了，可以嗎，他說可以，簽約時黃文忠並未在場，黃文忠也未預告我該加註條款業經黃家進同意等語（見本院卷一第389-397頁）。

③上揭在場證人蘇綉蓁、邱世華分屬被告、原告之員工，所述103年11月17、27日簽加註條款之過程互核相符，應堪採信。被告員工蘇綉蓁於103年11月17日提供加註條款交予黃崐峰攜回，邱世華、黃崐峰於同年月27日簽立加註條款前，邱世華打電話確認，再與黃崐峰討論，當場決定簽約加註條款，黃文忠則未在場，可知被告負責人黃文忠、員工蘇綉蓁在原告簽訂加註條款前，並無「黃家進已同意加註條款內容」等相關表示，難謂有何詐欺之行為與詐欺故意，原告即使為錯誤之表示，仍不合於詐欺之要件。

④至於原告聲請傳訊之證人即黃崐峰女兒黃湘怡，已證述其未見過加註條款等語（見本院卷一第387頁），自不足以證明被告之員工蘇綉蓁或黃文忠有無詐欺行為。

⑤另證人邱世華所證黃家進會議後對其所作簽約指示，或邱世華在外撥打電話向黃家進確認乙事，雖無其他證人可佐證，且與黃俐瑄於前揭105年5月12會議上之錄音譯文所述「但是可能老師（即黃家進）這邊說他並不知道這個合約啊，就是他不曉得簽了這個條款」不符，然即使其前揭證述有不實之處而有詐欺黃崐峰之虞，惟核屬第三人詐欺之情形。而邱世華為原告之員工，並非被告之員工或手足，不能將邱世華之行為歸諸於被告。而原告未另舉證據證明被告明知或可得而知第三人邱世華詐欺或與邱世華共謀詐欺之事。故原告主張：被告夥同邱世華謊稱黃家進已知悉加註條款內容並同意簽約，使原告及黃崐峰受詐欺陷於錯誤云云，未舉證以實其說，不足憑採。

01 2. 又證人黃湘怡具結證稱：原告之實際負責人為黃家進，黃崐
02 峰只是人頭，簽約談判均由黃家進作決定，黃崐峰不負責任
03 何事務等語（見本院卷一第385頁）；證人邱世華證稱：我
04 不清楚實際負責人是黃崐峰還是黃家進，二人為兄弟，一個
05 是總經理，一個是董事長等語（見本院卷一第397頁）。依
06 證人前開所述，即使黃家進有實質管理原告公司之權限，因
07 被告並未向原告訛稱黃家進已同意簽訂加註條款，業如前述
08 ，而黃家進與黃崐峰之分工權限為原告公司內部事項，黃崐
09 峰為原告依公司法第12條規定之登記負責人，由其對外與被
10 告簽訂加註條款，加註條款即生效力，不因黃家進為實質負
11 責人而影響加註條款之效力。另原告聲請傳訊黃家進到庭作
12 證，以證明其為原告之實質負責人，並不影響本院前揭被告
13 並無詐欺行為及詐欺故意之判斷，自無調查之必要。

14 3. 原告既不得依民法第92條第1項規定撤銷簽立加註條款之意
15 思表示，則本院自無庸審究爭點2. 原告撤銷受詐欺之意思表
16 示，有無逾越斥期間？

17 (二) 原告未承受加註條款所定買方之義務，違反條款約定；惟該
18 違約金條款之違約金額過高，應酌減為佣金之1.5倍：

19 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
20 252條定有明文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意思
21 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
22 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
23 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
24 所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正
25 義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
26 當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院10
27 2年度台上字第1606號判決意旨參照）。

28 2. 經查，兩造於103年11月27日加註條款第1條約定：「甲（
29 即被告，下同）乙（即原告，下同）雙方於簽約時即言明，
30 宏傳康寧1號買方或轉賣後新買方，倘若有斷頭戶、房地工
31 程期款繳款不正常、不符合銀行貸款條件、未繳納預付費用

01 等例如：契稅、代書費、管委會基金、裝潢保證金．．．等
02 該戶由乙方向瑟不動產經紀有限公司依照雙方主契約第3
03 條第2款尚有餘屋方式買斷付款，經甲方通知乙方7日內，
04 由乙方負責並承受買方應履行之義務，以現金補足該戶房屋
05 工程期款、完成銀行貸款申請及交屋，甲方亦不須再支付該
06 戶銷售佣金，倘若乙方未履行責任義務，乙方須賠償該戶5
07 倍應收銷售佣金作為甲方的損失補償，並由銷售佣金扣除，
08 且沒收該戶買方已繳交之款項。」，有加註條款存卷可查（
09 見本院卷一第83頁）。復查，被告抗辯買方或新買方符合上
10 述斷頭戶等情形之佣金合計47,044,860元等語，為原告所不
11 爭執，堪認屬實。而被告前已給付30%即24,168,147元佣金
12 予原告，原告現請求第2期款佣金24,168,158元，本院審酌
13 原告於銷售期間內將房屋銷售完畢，系爭建案截至106年12
14 月31日止，中止繳納期款拒絕辦理銀行房貸之斷頭戶共66戶
15 占代銷總戶數之58.93%，非全部承買戶均斷頭，而且斷頭
16 原因不一，亦可能出於市場房屋跌價因素，非可全歸責於原
17 告，原告代銷時固然未充份評估買方資力，惟若依47,044,8
18 60元之5倍計算，顯逾原告預期可獲得之佣金數額2倍餘，
19 意即原告代銷房屋不僅未獲分文報酬，亦另須給付被告高達
20 億元之違約金，顯然過高；再兼衡被告僅是未能收取斷頭戶
21 買方之價金，此亦為其賣方在市場中之固有風險，且賣方即
22 被告亦屬有責，其為專業建商，為求銷售率而未能顧及買方
23 之承受能力，實與原告同屬炒房之共犯結構，且其未能舉證
24 證明其實際之消極損害高達數億元，不應將其未獲取價金之
25 原因均轉嫁於原告，爰將違約金條款酌減為斷頭戶佣金之1.
26 5倍即70,567,290元。

27 (三)被告雖得提出爭點4.之抗辯，惟所提抗辯並無理由：

28 1.按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
29 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，
30 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之
31 終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經

命其敘明而不為必要之敘明者，亦同，民事訴訟法第196條定有明文。被告所提抗辯依加註條款，其得拒絕支付佣金，及以約定之遲延利息抵銷債務，雖於本院爭點整理後方行提出，未於適當時期提出。惟其抗辯內容與加註條款之實質內容、違約金審酌事項相關，攻擊及防禦方法可相沿用，且無礙於訴訟之終結，且原告亦不爭執被告提出之時期延宕程序，故准被告提出前揭抗辯。

2. 經查，依前揭(二)2.所示加註條款第1條約定，可知原告就前述之買方違約事項之處理方式有二，一為比照原系爭契約第3條第2項約定之方式處理，由原告承受買方買賣關係之義務，被告不須支付原告佣金；另一為原告若未承受，則須賠償該戶佣金5倍作為賠償。故依原告承受買方義務與否，異其法律效果，二法律效果並非並存甚明。是被告僅得請求本院前揭准許之違約金，其拒絕佣金之給付抗辯，曲解條款文義，並不可採。

3. 經查，兩造於103年8月20日簽訂之系爭契約第3條第1項約定：「銷售期間及銷售目標：以代理包銷、買賣契約書簽約日起之4個月內為銷售50%，以代理包銷、買賣契約書簽約日起之6個月內為銷售100%，至104年2月20日止。」第2項約定：「若尚有餘屋則全由乙方（即原告，下同）依開價之12%價金先與甲方（即被告，下同）簽立確認保證約其他依工程進度付款以現金或即期支票給付（依房、地預訂買賣合約書內容），雙方議定為本案標的物之銷售作業全權由乙方負責，若甲方於銷售期間欲執行銷售之行為須經由乙方同意，並支付該戶之佣金。」；第4條第1項約定：「乙方第3條第2項應依房地預定買賣契約內之付款方式（或本約）繳清期款，如逾期達10日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，乙方應加計（付）按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予甲方。」，有該契約書在卷可稽（見本院卷一第25頁）。依第4條、第3條約定之文義解釋，第4條第1項約定之適用，以合於第3

01 條第2項約定為前提，而第3條第2項係指銷售期間如有餘
02 屋之情形。然查，本件原告於銷售6個月期間內，已將全部
03 房屋銷售完畢等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第504頁
04 ）。被告抗辯：買賣房屋完畢後，陸續遭解約之情，與上述
05 第3條第2項銷售期間內尚有餘屋之情形有別，自無第4條
06 約定適用之餘地。而後來訂定之加註條款固提及系爭契約第
07 3條第2項約定，惟係指比照該規定之方式處理，非謂銷售
08 期間內有餘屋與承買後有斷頭戶等情形，可等同視之，自不
09 能據此推論早先訂定之系爭契約第3條第2項約定包含斷頭
10 戶等情形，而有第4條約定之適用。被告抗辯：原告依系爭
11 契約第4條約定對被告負有60,940,146元之遲延利息債務云
12 云，並不可採。

13 五、綜上所述，被告固須給付原告24,168,158元佣金。惟原告依
14 加註條款應給付被告70,567,290元違約金，經被告抵銷抗辯
15 後，上開佣金債務消滅。從而，原告依系爭契約第2條第2
16 項(三)之約定請求被告給付24,168,158元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由
18 ，應予駁回。其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
20 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 108 年 7 月 19 日
23 民 事 第 一 庭 法 官 張 新 楣

24 以上正本係照原本作成。

25 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（須
26 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 108 年 7 月 19 日
28 書 記 官 劉 立 晨