

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第86號

原告 林員挺

訴訟代理人 蔡秋慧

被告 陳慧仔

訴訟代理人 林威谷律師

被告 幸福美滿地產開發有限公司

法定代理人 楊淑錦

訴訟代理人 蔡宗釗律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳慧仔應給付原告新臺幣參拾伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳慧仔負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年6月25日經台灣房屋本館特許加盟店即被告幸福美滿地產開發有限公司（下稱幸福公司）之員工即訴外人蔡辰果居間仲介，向被告陳慧仔購買門牌號碼高雄市○○區○○路○○號之房地（下稱系爭不動產），雙方並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣價金為新臺幣（下同）6,500,000元，原告業已給付被告陳慧仔650,000元。而原告係於網路上見蔡辰果於臉書上刊登系爭不動產之出售廣告，其上載明「公寓一樓可停汽車」、「門前停車，汽車無煩惱」之語句，故與蔡辰果接洽前往看屋，而蔡辰果一再強調系爭不動產附車位，蔡辰果所提供之被告幸福公司之銷售文件（CASE STUDY）亦載明「門前可停車，不用找車位」等文字，另台灣房屋刊登系爭不動產之網路廣告亦標示「有車位」之文字，致原告陷於錯誤而誤信系爭不動產附有車位而簽訂系爭買賣契約。嗣原告於簽約後發現系爭不動產並未附有車位，僅可於系爭不動產之一樓前方公共空間與巷道停車，始知受騙。而被告幸福公司及蔡辰果佯

01 稱系爭不動產附有車位，使原告受詐欺而簽立系爭買賣契約
02 ，被告陳慧仔既委託被告幸福公司銷售系爭不動產，對於被
03 告幸福公司及蔡辰果之上開詐欺行為自屬明知或可得而知，
04 原告得依民法第92條第1項但書規定撤銷簽訂系爭買賣契約
05 之意思表示，並依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還價
06 金650,000元。縱認系爭買賣契約不得撤銷，惟該契約為定
07 型化契約，其中第8條第2項有關違約金之條款（下稱系爭
08 條款）對原告顯失公平，依消費者保護法（下稱消保法）第
09 12條規定應屬無效，原告亦得依民法第179條規定請求被告
10 陳慧仔返還已給付之650,000元。縱該條款有效，該違約金
11 之約定亦屬過高，應予酌減。若認被告陳慧仔無須賠償或上
12 開650,000元酌減後尚有差額，則被告幸福公司自應依民法
13 第188條第1項規定，就其受僱人蔡辰果之上開侵權行為負
14 連帶損害賠償責任。又被告幸福公司未向原告據實告知系爭
15 不動產無附車位之事實，顯已違反民法第567條第1項所定
16 之據實報告義務，被告幸福公司自應依民法第227條第1項
17 規定負不完全給付之債務不履行責任等語。並先位聲明：被
18 告陳慧仔應給付原告650,000元。備位聲明：被告幸福公司
19 應給付原告650,000元。

20 二、被告方面：

21 (一)被告陳慧仔則以：被告陳慧仔於委託被告幸福公司銷售系爭
22 不動產時已明確告知無車位，系爭買賣契約及標的現況說明
23 書皆未表明系爭不動產設有停車位，且代書於簽約時亦再度
24 表明系爭不動產未附有車位，並經兩造確認無誤後簽名，故
25 原告於簽約時對系爭房屋無車位之事應已充分瞭解。又系爭
26 不動產之廣告資料為被告幸福公司內部製作之資料，被告陳
27 慧仔自無從得知，被告陳慧仔亦非以出售房屋為業之企業經
28 營者，自無適用消保法之規定，另由系爭契約買方與賣方之
29 違約條款對比可知，買賣雙方之違約條款互等，無顯失公平
30 之情事，且本件違約金僅佔房地總價款百分之十，自無過高
31 之情事等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)被告幸福公司則以：被告幸福公司受託後即完成產權查證作
02 業，且系爭買賣契約已有載明無停車位之事實，不動產說明
03 書中亦清楚載明「無」停車位，而蔡辰果臉書上之銷售廣告
04 及被告幸福公司製作之CASE STUDY，僅係表明門前可停車之
05 事實，從未告知買方其為專屬停車之權利。又系爭不動產係
06 傳統舊公寓一樓，依社會通念多無停車位之設置，其現場實
07 況係「可停車」，而非指具有法律上專屬停車權利，且被告
08 幸福公司亦曾偕同原告親勘現場，除告知可停車之實況外，
09 原告亦在系爭買賣契約及附件之不動產說明書簽認，被告幸
10 福公司應無原告所指之詐欺情事。另原告提出有關台灣房屋
11 網站之廣告實非被告幸福公司所刊登，該廣告係原告於106
12 年7月25日瀏覽網頁時所列印，但該份資料未見任何經紀業
13 者之資訊或聯絡電話，亦與被告幸福公司與賣方簽立之契約
14 案號不同，該網頁廣告非被告幸福公司所刊登等語置辯。並
15 聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項

17 (一)被告陳慧仔於106年6月23日與被告幸福公司簽署不動產委
18 任銷售契約書，委由被告幸福公司銷售陳慧仔所有之系爭不
19 動產。

20 (二)被告幸福公司之員工蔡辰果於任職期間之106年6月24日，
21 將系爭不動產之銷售資訊刊登於FACEBOOK貼文，原告及其配
22 偶即訴外人戴仰含於瀏覽該貼文後，約與蔡辰果於同年月25
23 日至系爭不動產看屋。

24 (三)原告嗣於106年6月25日經被告幸福公司之仲介，與被告陳
25 慧仔就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，原告之配偶戴仰含亦
26 於同日之洽商過程中，簽訂系爭不動產之買賣意願書。

27 (四)系爭買賣契約約定之買賣價金為6,500,000元，原告已交付
28 650,000元。

29 (五)嗣原告未再給付系爭不動產之剩餘買賣價金，被告陳慧仔以
30 原告未履約為由解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第8
31 條第2項及第4項約定，沒收原告已給付之650,000元作為

違約金。

(六)被告陳慧仔嗣於106年9月20日將系爭不動產以6,500,000元另售予訴外人賴慧貞，並於同年10月26日辦理所有權移轉登記。

四、兩造爭執要點

(一)先位聲明部分

- 1.原告得否依民法第92條第1項規定請求撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還買賣價金650,000元？
- 2.原告得否依消保法第12條第1項規定主張系爭條款無效，並依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還買賣價金650,000元？
- 3.原告得否請求酌減違約金？數額為若干？

(二)備位聲明部分

- 1.原告得否依民法第188條第1項規定，主張被告幸福公司之受僱人蔡辰果以刊登不實廣告之方式為詐欺行為，請求被告幸福公司負損害賠償責任？
- 2.原告得否依民法第227條第1項規定，主張被告幸福公司違反民法第567條第1項規定之據實報告義務，請求被告幸福公司負損害賠償責任？

五、本院得心證之理由

(一)先位聲明部分

- 1.原告得否依民法第92條第1項規定請求撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還買賣價金650,000元？
 - (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表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。次按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表

意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其
為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，
不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，
不欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實
是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形
成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字
第858號判決意旨參照）。本件原告主張被告幸福公司及蔡
辰果佯稱系爭不動產附有車位，使原告受詐欺而簽立系爭買
賣契約，被告陳慧仔既委託被告幸福公司銷售系爭不動產，
對於被告幸福公司及蔡辰果之上開詐欺行為自屬明知或可得
而知云云，惟經被告否認，自應由原告就被告幸福公司及蔡
辰果是否告知系爭不動產係附有停車位，進而影響原告形成
其簽訂系爭買賣契約之意思表示等節，負舉證之責。

- (2)原告固主張被告幸福公司及蔡辰果告知系爭不動產附有停車
位之不實事項以詐欺原告云云，並提出台灣房屋網路刊登資
料、台灣房屋CASE STUDY及蔡辰果於FACEBOOK刊登之廣告貼
文等為憑（見本院卷一第7頁、第8頁；卷二第47頁）。經
查，觀諸系爭買賣契約、系爭不動產之標的現況說明書及不
動產買賣意願書等文件，均於停車位之標示欄勾選「無」，
並分別經原告及其配偶戴仰含親簽其名，為兩造所不爭執，
有該契約、現況說明書及買賣意願書可參（見本院卷一第53
頁、第57頁反面、第104頁），復經證人即系爭不動產仲介
人員蔡辰果於審理時證稱：其於簽約時有讓原告閱覽系爭買
賣契約及標的現況說明書等語（見本院卷二第89頁正面、反
面），與證人即承辦代書蔡秀芬到庭證稱：系爭買賣契約之
無停車位選項係由其勾選，其當時有告知原告系爭不動產未
含有停車位，原告是在其說明完後才於契約上簽名等語（見
本院卷二第123頁正面、反面），以及證人即被告幸福公司
之業務人員郭淑禎於審理時證稱：其於原告下幹旋時有逐條
解釋該買賣意願書之內容，當時原告及其配偶戴仰含均在場
，原告表示由戴仰含簽名即可等語（見本院卷二第125頁正

面及反面），則被告幸福公司已於系爭買賣契約及標的現況說明書中，就系爭不動產未設停車位之情記載明確，並經被告幸福公司所屬員工蔡辰果、郭淑禎，與承辦代書將此情告知原告，難認有何佯稱系爭買賣契約附有停車位之詐欺情事，原告並無不知系爭買賣契約未附停車位之理，其主張受被告幸福公司及蔡辰果詐欺云云，應屬無憑。

- (3) 又原告提出之台灣房屋廣告網頁雖載明：「此物件含車位」之文字（見本院卷一第7頁），惟經本院函詢台灣房屋愛河之心特許加盟店即中正不動產有限公司，經該公司函覆稱：該台灣房屋廣告資料即電腦編號為TE00000000，確曾於其公司之銷售廣告網頁刊登，但早已下架，而其目前查無該銷售廣告之留存文件等語，有該公司回函可稽（見本院卷二第166頁），並經證人蔡辰果到庭證稱：原告提出之台灣房屋網站資料非我所張貼，係由別家加盟店貼的，因為契約編號不一樣等語（見本院卷二第89頁反面），是被告幸福公司辯稱：該台灣房屋廣告網頁非其刊登等語，非屬無憑，自不能單以該台灣房屋廣告網頁之記載，逕為有利於原告之認定。至原告提出之台灣房屋CASE STUDY固記載「門前停車，不用找車位」之文字（見本院卷一第8頁），而蔡辰果刊登之FACEBOOK廣告貼文亦稱：「門前停車，汽車無煩惱」等語（見本院卷二第47頁），然系爭不動產位於狹窄巷弄之轉角處，其前方之騎樓空地亦非寬闊，有現場照片可佐（見本院卷一第9頁、第187頁），而原告既曾至系爭不動產看屋，對系爭不動產之上開事實現況亦應瞭解，復依其物理學博士、現任職於日月光公司之智識經驗，理應知悉前揭廣告用語或僅在強調系爭不動產一樓騎樓可供臨時停放車輛等便利性，至於系爭買賣契約所出售之標的究有無包含停車位在內，仍應以究買賣契約所訂之內容為斷，是原告自不得主張前開台灣房屋CASE STUDY與蔡辰果刊登之FACEBOOK廣告貼文已重大影響其簽訂系爭買賣契約之意思形成過程，進而主張其受詐欺而為締約之意思表示。

01 (4) 從而，原告未能舉證證明被告幸福公司及蔡辰果確有佯稱系
02 爭買賣契約附有停車位之詐欺情事，是原告主張被告幸福公
03 司及蔡辰果詐欺乙節，應屬無據。又既難認被告幸福公司及
04 蔡辰果有何詐欺行為，則原告以被告陳慧仔對被告幸福公司
05 及蔡辰果之詐欺行為乃明知或可得而知為由，進而主張撤銷
06 系爭買賣契約乙情，亦屬無憑。

07 2. 原告得否依消保法第12條第1項規定主張系爭條款無效，並
08 依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還買賣價金650,000
09 元？

10 (1) 按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者
11 ，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯
12 失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不
13 予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要
14 權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，
15 消保法第12條定有明文。該條第2款所謂「加重他方當事人
16 之責任」應係指一方預定之契約條款，為他方所不知或無磋
17 商變更之餘地而言。而所稱「按其情形顯失公平者」，則係
18 指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合
19 判斷顯有失公平之情形而言。次按從事設計、生產、製造商
20 品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或
21 提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水
22 準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、
23 身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急
24 處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於
25 消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證
26 明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消保法第7條亦有
27 明文。

28 (2) 經查，系爭買賣契約為原告與被告陳慧仔所簽立，為兩造所
29 不爭執，揆諸前揭消保法第7條規定之意旨，可認消保法所
30 規範之行為主體限於企業經營者，則被告陳慧仔既非屬出售
31 不動產為業之企業經營者，亦非以系爭買賣契約與多數消費

者締約，是被告陳慧仔非消保法之規範主體，其與原告簽訂之系爭買賣契約應無消保法適用，是原告主張系爭買賣契約適用消保法第12條無效云云，並非有據。況觀諸原告與被告陳慧仔分別依系爭買賣契約第8條第1項、第2項享有契約解除權，並於一定違約事情形下負有給付相同比例違約金之義務，二者所負權利義務尚屬均衡相當，未見有何使系爭買賣契約之兩造主要權利義務顯失衡平之情，是原告此部分主張，亦非可採。

3. 原告得否請求酌減違約金？數額為若干？

(1) 按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償（最高法院106年度台上字第446號判決意旨參照）。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，而非以僅約定一日之違約金若干為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，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，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年度台上字第895號判決）。

(2) 經查，證人即仲介人員林駿昇於審理時證稱：被告陳慧仔曾委託其出售系爭不動產，其曾帶客戶至系爭不動產看屋，該位客戶蔡先生開立斡旋單表示願以6,800,000元購買系爭不動產，但被告陳慧仔表示已與他人簽約而無法成交等語（見本院卷二第191頁反面、第192頁），並提出委託銷售契約書、標的物現況說明書、買賣意願書及要約書等為憑（見本院卷二第197頁至第200頁），並審酌被告陳慧仔隨後於同年9月20日以6,500,000元將系爭不動產出售予賴慧貞，為

兩造所不爭，堪認被告陳慧仔因本件原告違約而損失之金額，應為此二筆交易之出售價差即300,000元【計算式：6,800,000元－6,500,000元＝300,000元】，是本院斟酌原告違約程度及情狀、被告陳慧仔所受損失，暨現今社會經濟情形等一切情狀，認被告陳慧仔依系爭契約第8條第2項約定請求已付價金650,000元作為違約金，尚屬過高，應酌減為300,000元，方屬公允。另系爭買賣契約既未援用內政部頒定之成屋買賣契約書範本，被告陳慧仔以上開範本僅規範違約金不得超過房地總價款百分之15上限（見本院卷二第179頁），進而主張本件違約金未逾房地總價款百分之15，即未過高云云，應屬無憑。是以，系爭買賣契約之違約金應酌減為300,000元，則原告自得依民法第179條規定請求被告陳慧仔返還350,000元【計算式：650,000元－300,000元＝350,000元】。

(二) 備位聲明部分

1. 原告得否依民法第188條第1項規定，主張被告幸福公司之受僱人蔡辰果以刊登不實廣告之方式為詐欺行為，請求被告幸福公司負損害賠償責任？

按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項定有明文。經查，原告未能舉證證明被告幸福公司及蔡辰果確有佯稱系爭買賣契約附有停車位之詐欺情事，故其主張被告幸福公司及蔡辰果詐欺乙節，應屬無據，業如前述。又既難認被告幸福公司之受僱人蔡辰果構成詐欺，則原告以蔡辰果為被告幸福公司之受僱人為由，請求被告幸福公司負民法第188條第1項僱用人之連帶損害賠償責任乙節，亦屬無憑。

2. 原告得否依民法第227條第1項規定，主張被告幸福公司違反民法第567條第1項規定之據實報告義務，請求被告幸福公司負損害賠償責任？

按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文。原告固主張：被告幸福公司未據實告知系爭不動產無停車位，違反據實報告義務云云。惟查，被告幸福公司已於系爭買賣契約及標的現況說明書中，就系爭不動產未設停車位之情記載明確，復經由被告幸福公司所屬員工蔡辰果、郭淑禎與承辦代書將此情告知原告，業經認定如前，則原告依民法第227條第1項規定主張被告幸福公司違反民法第567條第1項規定之據實報告義務，請求被告幸福公司負損害賠償責任云云，應屬無據。

六、綜上所述，原告先位依民法第179條規定請求被告陳慧仔給付350,000元，為由理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。至原告備位依民法第188條第1項、第227條第1項及第567條第1項請求被告幸福公司給付300,000元之部分，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 20 日
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 蔣 志 宗
法 官 謝 琬 萍
法 官 陳 彥 霖

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 108 年 3 月 20 日
書 記 官 賴 怡 靜