

創業青年與法律叢書 3

創業青年之業務管理

吳光明教授 編著

行政院青年輔導委員會印行
中華民國九十年七月

序

做一個知法、守法、崇法的企業家

青年創業輔導業務是本會主要職掌之一，為了讓有能力的創業青年能夠成功創業，本會除了在創業資金上以「個人相對投資原則」，提供部分資金的協助外，並著重在貸款後續輔導服務。有鑑於創業青年在創業過程中，常因不諳法律問題，導致吃虧上當，血本無歸，甚而身繫囹圄，本會乃委請台北大學法律專業研究所所長吳光明教授，編撰「創業青年與法律叢書」，希望能夠協助創業青年本者「知法」、「守法」、「崇法」的精神成功創業。

本叢書共分為「創業青年之財務管理」、「創業青年之經營管理」、「創業青年之業務管理」、「創業青年之職工管理」及「創業青年之法務管理」等五大系列，內容包括公司法、消費者保護法以及財產法等範圍，其編輯方式係以「案例」說明，再提供「建議」，進而列出「參考法條」，以供查詢、對照，並盡量避免使用艱深之法條或法律名詞，以深入淺出的方式引導創業青年學習創業必備之相關法律知識。

本書的作者吳光明教授為台灣大學法學博士，並赴奧地利維也納大學、德國慕尼黑大學及美國喬治城大學進行法學研究，曾經擔任國立中興大學法商學院教授兼總務主任、台北大學主任秘書，現任國內台北大學法律專業研究所所長。吳教授在財經法領域方面有深入精闢之研究，且曾擔任本會創業計畫書審查委員及創業輔導網輔導員，理論與實務均能融合，非常感謝吳教授能撥冗為本會撰寫「創業青年與法律叢書」，相信在本叢書的引導下，對創業青年必有所助益。

行政院青年輔導委員會
主任委員

林芳玟 謹識

中華民國九十年九月四日

自序

現代社會競爭激烈，許多人或因景氣低迷，謀職不易；或因期待擁有更為寬廣之職場空間；或經就業多年，於財富、技術、經驗上均已頗有累積，亟待轉換跑道，更展長才；基此原由，「自行創業」遂成為眾多青壯人士積極經營之目標。

於此知識爆發之時代，社會變遷快速，型態複雜，創業青年除須具備敏銳之商業頭腦與專業知識，並保有積極務實的心態外，對經濟市場之冷靜判斷，創業伙伴之正確選擇，以及人際關係之真實磨練等，無一不為創業成敗之因素；而法律知識之吸收與應用，對時須面對多方挑戰之創業青年言，尤為不可或缺。否則不免吃虧上當，或辛苦所得為他人所侵吞，甚至誤蹈法網，身繫囹圄，殊屬頗不值。然而，法條有限，人事無窮，並非人人都可瞭解創業青年所涉之法律問題。有鑑於此，行政院青輔會推薦本人為創業青年撰寫法規系列叢書，以供創業青年閱讀、參考，期使創業青年更能知法、守法、崇法。

本人擔任創業青年之輔導員，持續數十寒暑，期間曾執行律師業務達十七年，目前任國立台北大學法律專任教授，專攻財經法、仲裁法，並於企業管理研究所開設「企業經營與法律規劃」及「法律個案研究」課程。由於個人實務之歷練與教學工作之多方接觸，深知創業維艱，以及普遍之法律問題所在。爰將本創業青年法規系列叢書之第一部，訂名為「創業青年與法律」就一般人經營各項行業時，所可能面臨之法律實務問題，以個案方式，提出一些具體之說明。寫作方式儘量避免使用艱深之法條或法律名詞，並以最淺顯之文字，從「案例事實」、「法律關係解析」及「建議」三方面，分項析述，最後再列「參考法條」。其中蒐集真實案例數十篇，為維護當事人之隱私，人物均屬化名，「案例事實」亦略加修正改寫，但儘量維持其原貌；「參考法條」部分，則列出各該案例所設條文，並附記日期，以及法院判決字號，俾利查詢。

為適合創業青年閱讀、參考「創業青年與法律」系列叢書，在「案例事實」方面，力求兼具真實具體；在「法律關係解析」方面，力求簡潔明瞭；在「建議」方面，力求教導及預防之效，在「參考法條」方面，力求清楚易查，希望有助於創業青年知識之提升及實務之需求。茲因時間及個人能力所限，疏漏之處，恐在所難免，尚祈各界先進，不吝指正。

序於國立台北大學主任秘書室

吳光明

中華民國八十九年十二月十日

創業青年之 業務管理



目 錄

CONCENTS

一、廣告之內容	3
二、定型化契約	5
三、預售屋使用面積	7
四、違約金之約定	9
五、廣告單之記載	11
六、不可預測債務	13
七、消費關係	15



八、契約條款之疑義	18
九、借據之特約條款	20
十、信用卡約定條款	22
十一、夾層屋問題	24
十二、違約金過高	27
十三、瑕疵擔保	29
十四、土地之聯外道路	31
十五、利息債務	33
十六、借貸未定返還期限	35
十七、信用卡簽帳消費	37
十八、房租津貼	39



一、廣告之內容

案例事實

東明公司於桃園銷售預售屋一批，打著「給你一個綠意噴泉的夢想家園」之大幅廣告，並宣稱其中庭公共設施將有完善之規劃等。一心在該地區創業之李永新遂心動的訂下一戶。房屋完工時，李君發現原先廣告中宣稱之噴泉、泳池...等卻均窄小簡陋，與想像中差異甚鉅，部分花園則尚在施工中。然未積極進行，幾經與東明公司交涉，均無結果，原告乃有意據為主張解除契約，是否有理？

法律關係解析

一、為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，經於民國八十三年一月十一日公布施行之消費者保護法第四節消費資訊之規範第二十二條固明定，企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，即廣告之內容應成為契約內容之一部分，東明公司否認宣傳海報為契約內容之一部分，揆之前開規定，自無可採，惟按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第三百四十八條第一項定有明文，此為買賣契約之主要義務。

二、本件公共設施固為契約內容之一部分，惟其完工並無確定期限，東明公司亦未允諾於交屋同時完工，茲系爭房屋既經完成，並領得使用執照，附隨之公共設

施部分亦陸續施作完工，李永新復未主張任何法定、或約定解除事由，李永新如欲據此主張解除契約，亦為無理由。

建議

- 一、按廣告為契約內容之一部分，企業經營者應確保廣告內容之真實，故建議企業經營者就廣告之內容應持審慎之態度，以免有違約之虞。
- 二、茲本件系爭房屋既經東明公司完成，並領得使用執照，附隨之公共設施部分亦陸續施作完工，如公共設施部分之興建與廣告之內容不符，以本案之情形言，尚難構成解除契約之理由，故李永新或可請求減少買賣價金，而不宜率爾主張解除契約。

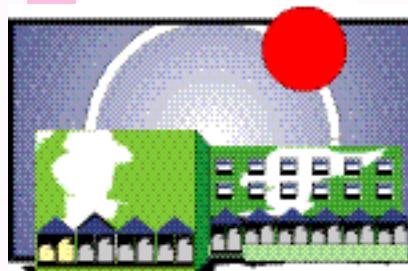


參考法條

民法第348條 (89.5.5)

消費者保護法第22條 (83.01.11)

86年度訴字第844號



二、定型化契約

案例事實

阿榮為創業之用，向李瑞承租辦公室一間，簽約時，李瑞提出市面上印好之「租賃契約」書，由雙方簽名蓋章，事後，阿榮和李瑞屢次為房屋修繕，管理費支付等問題發生爭執，阿榮認為李瑞使用坊間之格式契約，在法律上為定型化契約，且對承租人顯失公平，應為無效，是否有理？

法律關係解析

- 一、按契約是否符合誠信原則，應視其是否違背任意法規之基本規範意義，或其對相對人權利之限制、自己義務之減輕及是否危害契約之主要目的而判斷之。
- 二、又所謂定型化契約之主要特徵有二：1. 契約條款由一方當事人單方面所訂立；2. 其契約條款目的在於以此條款與多數相對人締結契約。因此，如一方當事人為與特定相對人訂立契約，而使用坊間格式契約，或預先所擬定契約條款，均非屬於所謂之定型化契約條款。
- 三、本案雙方簽約時，雖使用坊間所售契約書，但以李瑞之立場言該契約僅係為與李瑞簽訂，並非針對多數之相對人。自難認定其為定型化契約。

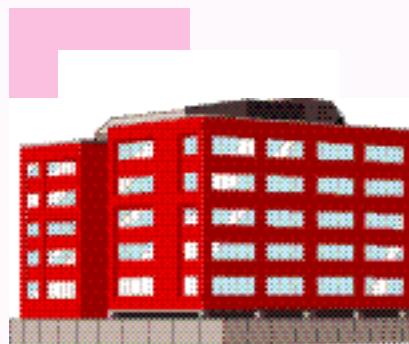
建 議

查一方當事人為與特定相對人訂立契約，而使用坊間格式契約，或預先所擬定契約條款，均非屬於所謂之定型化契約條款，故建議阿榮於簽約前，應詳閱契約內容，再作決定；契約既經成立，即應遵守其約定，以免違約。



參考法條

消費者保護法第11—17條 (83.01.11)
86年度重訴字第48號



三、預售屋使用面積

案例事實

趙維國向永建公司所購買之明新大廈B 2、B 3建物，有關面積部分分為「使用面積」、「公共面積」與「露台面積」三者，而依平面圖所示，在上開記載面積文字之上，有系爭不動產之各別格局之圖樣，然買賣雙方就「使用面積」之計算仍發生爭議，如何處理？

法律關係解析

一、查本件依買賣雙方簽約時參考之平面圖之記載，趙維國向永建公司所購買之B 2、B 3有關面積部分，分為「使用面積」、「公共面積」與「露台面積」三者，然該平面圖所示，在上開記載面積文字之上，固有系爭不動產之各別格局之圖樣，惟在此等文字之旁，僅有該大廈十二樓全部之格局，其中包括電梯間、樓梯間、走道等空間，故依此平面圖，不得認有關「使用面積」之記載即指趙維國購買不動產之室內面積。

二、又「使用面積」一詞，從文義上並非必指趙維國所購房屋之「室內面積」或「私有面積」，然上開各樓層之樓梯間、電梯間、走道等仍係公共面積，並非「私有面積」，蓋「私有面積」在文義解釋上，當指購屋人所得獨自自由利用之空間，與通常所謂之室內面積意義相近，而本件被告記載「使用面積」一詞在文義上似非必指私有面積而言。

三、綜上所述，永建公司之平面圖所稱之使用面積，法院無從由所用文字之文義上，推出當然指趙維國所得利用之「私有面積」，是趙維國主張永建公司所出售之範圍，蓋如其所附圖說及所敘面積，尚難遽信。

建議

趙維國所購買之明新大廈B2、B3建築物有關面積部分分為「使用面積」、「公共面積」與「露台面積」三者，此部分建議趙維國應於簽訂預售屋買賣時，就面積部分之約定明確，不能僅以同棟建物某樓層之資料為參考否則一旦發生爭議，趙維國應舉證以實其說，法院才能採信。



參考法條

民法第359條(89.5.5)

消費者保護法第11、22條(83.01.11)

85年度訴字第3314號



四、違約金之約定

案例事實

李大年初入建築行業，對不動產略有涉獵，於知悉王大富因移民在即，急欲廉售其位於天母的大宅。遂抱著投資心態，急急以總價新台幣五千八百萬元簽約買下，並明訂分期付款。惟於繳付四百六十四萬元後，卻因轉賣不成，資金又籌措無著，以致未能按期繳款，原繳金額則遭王大富沒收，損失慘重，乃以該違約金高達總價百分之八為由，訴請王大富返還。此種違約金之約定是否過高？

法律關係解析

一、按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則；又定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效，消費者保護法第十一條第一項、第十二按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十一條、第二百五十二條固分別定有明文。

二、系爭房屋交易之總價係為五千八百萬元，而王大富主張沒收李大年前已繳付之賣價金為四百六十四萬元，約佔系爭房地總價百分之八，較之內政部所頒建築投資商業同業公會全國聯合會印製之「預售屋買賣契約書範本」第二十二條十（違約之處罰）第二項前

段規定：「買方違反第七條第二款規定者（指買方未按期繳款，經以存證信函催繳後仍未繳者），賣方得沒收依房地總價款百分之二十計算之金額」之比率猶低。

三、綜上所述，王大富因李大年於簽約時僅繳付定金及簽約金共計四百六十四萬元後，即未依約按期給付分期買賣價金，於解除系爭買賣契約後，沒收李大年前已給付之買賣價金充當賠償性質之違約金，尚屬允當，並無過高之情形。

建 議

由於李大年之違約，王大富於解除系爭買賣契約後，自可依約沒收原告前已給付之買賣價金，以充當賠償性質之違約金，況違約金之金額並未過高。建議被告應遵守「簽約前謹慎，簽約後嚴守」之法則，以免吃虧。



參考法條

民法第251、252條 (89.5.5)
86年度訴字第38號



五、廣告單之記載

案例事實

孫先生創業二年，業務順暢，見公司對面大樓蓋得不錯，看版上又打著訂屋就送白磁盤組，簽約再贈東芝二十八吋電視、電冰箱、洗衣機的廣告，前往參觀，果然一副「一只皮箱就可進住」的完備，便決定購買。交屋時，出售人廣揚建設公司卻稱買賣契約中並未明訂贈送家電，原擺設的家電係屬樣品，故已搬走，孫先生心有不甘，遂生爭執。試問建設公司可否不受該廣告內容之拘束？

法律關係解析

一、按企業經營者應確保廣告內容之真實，對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消費者保護法第二十二條即定有明文。本件兩造簽訂本件房地買賣契約時，在售屋現場所存放之廣告單上已載明訂屋就送白磁盤組，簽約再贈東芝二十八吋電視、電冰箱、洗衣機等。則廣揚建設公司自有依廣告內容給付上開贈品與承買人之義務。雖其辯稱房屋實際業已減價出售，即可不受廣告內容之拘束，尚乏其據，不足為採。

二、另按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約約定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。

三、又出賣人應負物之瑕疵擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。民法第三百五十四條、第三百五十九條分別定有明文。另按買賣標的物之瑕疵擔保請求權，依民法第三百五十四條之規定，於危險移轉時始能成立，惟買受人倘能證明其瑕疵不能除去或確定出賣人拒絕為除去時，固亦可為請求。

四、另按標的物之危險雖尚未移轉於買受人，惟如出賣人明確表示拒絕除去或依時間及費用上等因素，顯可預期出賣人無法於清償期前除去者，買受人亦得於危險負擔移轉前，行使其依民法第三百五十九條及三百六十條所定之瑕疵擔保權利。

建議

一、本案建設公司有依廣告內容給付上開贈品與原告之義務，如被告拒不履行，建議原告可起訴請求被告履行契約。

二、如雙方確定因言明改以不贈送家電，故而調降價格，則應於買賣契約書或其他書面中敘明，以免發生糾紛。



參考法條

消費者保護法第22條 (83.01.11)

民法第354、359、360、373條 (89.5.5)

85年度訴字第1297號

六、不可預測債務

案例事實

張三水經營婚紗攝影公司，生意平平，偶而週轉不靈，便向李文明調借數萬元應急，有借有還，信用尚佳。後來，張三水認為要改善營運，必須擴大門面，遂再向李文明借款新台幣一千萬元，並提供自有住宅，設定抵押權，約定擔保該一千萬元債權，李文明當下又要求約定「其他一切債務」均為該抵押權內容所及，自認如此一來，爾後之金錢往來將更獲得保障。試問此一約定是否有效？

法律關係解析

一、該抵押權及於「其他一切債務」之約定，因使抵押人負擔不可預測債務之種類，對於該交易行為之道德性及交易之安全有所違背，顯然與社會正義有違，與交易上之誠實信用背離，就經濟上弱者而言，亦顯失其公平，依消費者保護法第十二條第一項，自屬無效。

二、當事人僅能依民法抵押權有關規定，約定抵押權所擔保債權之內容，至於不可預測債務之種類，並非抵押權內容所及，抵押人不必負擔。

建議

抵押人係經濟上弱者，如須負擔不可預測債務，交易上顯失公平，依法自屬無效。故借貸雙方縱然有此約定，亦無法以此規範債務人；爾後張三水縱再向李文明借款，新生之債務已非原抵押權所得擔保，故建議當事人不要為此種約定，否則亦無實質上之效力。

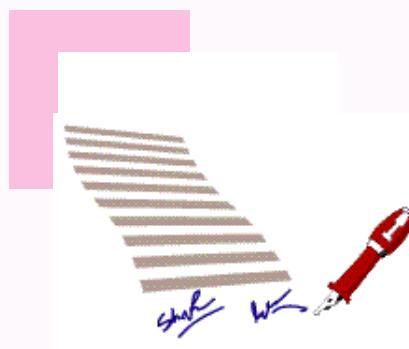


參考法條

民法第860條 (84.01.16)

消費者保護法第12條 (83.01.11)

85年度訴字第355號



七、消費關係

案例事實

張永芳對超市經營向感興趣，幾經聯繫，與頗負盛名之頂佳品公司簽訂「委任經營預約」，預定成立該公司連鎖系統經營之一家商店，亦即成立坊間商場慣稱之商業加盟關係。於繳交簽約金一百萬元後，張永芳即開始參與該公司之訓練及規劃。惟兩個月後，眼見附近一家大型超商，竟因不景氣而倒閉，張君信心盡失，遂不再配合公司之安排。佳品公司爰主張終止契約，並以違約賠償為由，沒收已繳之一百萬元簽約金。張君則以原定契約顯失公平等由，依消費者保護法及民法之相關規定，向法院起訴，是否有理由？

法律關係解析

一、消費係指以消費為目的而交易使用商品或接受服務者而言，因此消費關係係指消費者與企業經營者就商品或服務所發生之法律關係。另使用商品或接受服務者，將其購得之商品或服務再使用於營利之用途即非屬消費者。而消費者保護法係處理消費者與企業經營者因消費關係所產生爭執之法律，此從該法第一條明定「為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提高國民生活品質、制定本法。」可得而知，職此足見如非因消費關係所引起之法律關係，自無適用消費保護法之餘地。

二、經查兩造所訂之委任經營預約關係，係為了佳品公

司委任張永芳從事連鎖系統之商店經營，而成立之預約關係，亦即無論佳品公司或張永芳均是為了營利之目的而成立加盟預約關係，而既然兩造係為營利目的而成立預約關係，兩造間預約關係自非屬消費關係，蓋張永芳並非單純為使用商品或接受服務而與被告訂立預約關係，因此揆諸前開說明兩造間預約關係應無消費者保護法之適用。

三、張永芳於訴訟中稱，其簽約金高達新台幣一百萬元，故法院縱認佳品公司之終止契約有效，然以該一百萬元悉數充作違約金而全部沒收，顯然過高，爰依民法第一百七十九條之規定，請求佳品公司返還半數，即新台幣五十萬元之不當得利。然查張君主張之本意，應係依民法第二百五十二條，請求法院酌減違約金，再依不當得利關係請求被告返還違約金。而非單純之返還不當得利。

四、然當事人約定違約過高者，法院固得依民法第二百五十二條之規定減至相當之數額，惟其約定是否過高，乃為事實問題，應由債務人就此利己抗辯負舉証之責，法院並應以就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之利益為準據，予以衡量，故張君僅以一百萬元違約金過高為由，要求減免半數，實失之空泛。

建議

- 一、本件所涉既非消費關係，張永芳自不得以消費者保護法之相關規定主張之。
- 二、張永芳以違約金過高為由，要求佳品公司退還部份款項，建議依第二百五十二條之規定主張之，而非僅以民法第一百七十九條不當得利之規定為據。
- 三、基於當事人主張有利於己之事實者應負舉証責任之規定，建議原告於起訴狀內提及違約過高之酌減問題時，應提出證據供法院調查，否則尚不足採。



參考法條

民法第252條 (84.01.16)

消費者保護法第1、72 條 (83.01.11)

84年度訴字第3642號



八、契約條款之疑義

案例事實

王淑珠在實品工廠工作，曾向永安保險公司投保意外險，經簽妥保險契約，並均按期繳納保費。上月間，王淑珠於工廠工作中，發生無名指截指情形，經接指後運動機能永久喪失，無法做伸屈運動，然因原訂契約中並未明定「無名指截指」理賠與否，致該契約適用上發生疑義，如何處理？

法律關係解析

- 一、按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第十一條第二項定有明文。本保險契約之附註既為被告所訂定之定型化契約條款，揆諸上開規定，自應做有利於消費者即原告之解釋，解釋上原告無名指截指情形與自近位指間關節處缺失者無異。
- 二、又查，第五指即小指雖非截指後接回，但因粉碎性骨折，經接指後運動機能永久喪失，無法做伸屈運動，依上開保險契約附註第六條第二項「經接指手術後機能仍永久完全喪失者，視為缺失」，其所謂接指手術應包括截指後接回及手指骨折後接回指骨之情形，惟二者均須符合機能永久喪失之規定，指骨粉碎性骨折經接回後其機能如永久喪失，就其結果與截指後機能喪失之情形實無二致。

建議

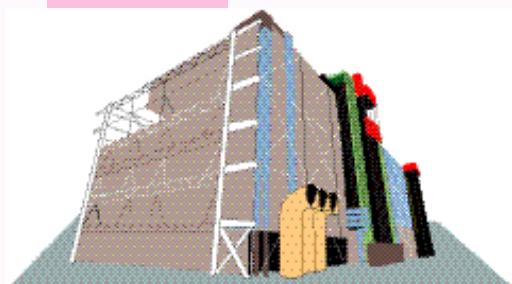
保險契約因係屬定型化契約，依據消費者保護法之規定，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。本件所謂接指手術，應包括截指後接回及手指骨折後接回指骨之情形，該二者既均符合機能永久喪失之規定，保險公司應負責賠償，以維商譽。



參考法條

民法第184 條 (18.11.22)

86年度馬簡字第32號



九、借據之特約條款

案例事實

陳惠芬經營服飾店，因周轉困難，向林嘉明借款，林君略感猶豫，陳惠芬遂與之約定，將「按月給付利息，如借款人未按期付息，即願立即清償，絕無異議」等語。林君因感頗有保障，故而同意，並明訂借期三年。陳惠芬取得借款後，起先半年均如期繳息，嗣後即屢次拖延，經電話催告，亦未有改善。林君乃向法院起訴，請求陳小姐返還全部借款新台幣二百五十萬元及利息，陳女則以原借款之約定顯失公平，應屬無效為辯，試問此種借據之特約條款效力如何？

法律關係解析

查本件借款簽訂之約定書業已約明，借款人未按期付息時，願立即清償，絕無異議；又依民事訴訟法第三百九十六條第二項規定，「判決所命之給付，經....原告同意者，法院得定分次履行之期間，但被告遲誤一次履行者，其後之期間視為亦已到期」，益見此分期付款之喪失期限利益條款，亦為法之所許；參以被告等在借款後半年之間，均遵期繳息，並無異議。況債權人之所以要求提前返還借款，係因陳惠芬未依約履行而違約所致；揆諸上情，本件並無違反公平，或有不合理等情事，陳惠芬所辯，均不足採。從而，林嘉明依消費借貸及連帶保證契約之法律關係，請求陳惠芬給付新台幣二百五十萬元之借款及利息，洵屬有據，應予准許。

建議

按分期付款之喪失期限利益條款，本為法律之所許，故本件尚難謂顯失公平，應屬無效之說，建議借款人應按期付息，以免喪失期限利益，以致必須提前全部返還借款，實更不利。



參考法條

民事訴訟法第396條（85.09.25）

86年度訴字第476號



十、信用卡約定條款

案例事實

趙美瑜因工作之需，經常出差，八十九年八月二十五日趙女至高雄開會時，曾至東漢百貨簽帳消費，嗣後其信用卡即遍尋不著，然趙小姐一時疏忽，遲至八十九年八月三十日始向銀行辦理掛失手續，然亦未向警局報案。嗣後得知其信用卡曾於八月二十五日被盜刷，因此而發生之損失，究應由持卡人即趙小姐負擔？抑應由銀行負擔？

法律關係解析

一、查依被告於八十二年五月間申請信用卡時之信用卡約定條款第十一條約定：「(一) 持卡人之信用卡如有遺失或被竊時應儘速以書面向本行辦理掛失停用手續，並依本行規定繳納手續費及辦理補發手續，持卡人及其連帶保証人，對於辦妥書面掛失停止手續之前二十四小時以前遭冒用所致之損失，無論其簽名是否相符，均應負連帶清償責任，持卡人未妥慎保管信用卡被人冒用時亦同。(二) 前項遺失或被竊情形，如持卡人按期繳納各項費用及應付款，且辦妥書面掛失手續，並於三日內向警察機關報案者，持卡人書面掛失之前二十四小時內被冒用所發生之損失，由本行負擔，但有下列情形之一者，本行不負擔被冒用之損害：1.持卡人未辦妥書面掛失手續。2.持卡人與第三人或特約商店共謀詐欺。」

二、上開信用卡約定條款係課以持卡人於失卡後，應儘速向發卡銀行辦理掛失手續之責，並應向警方報案，以利發卡銀行作業，避免損失，雖係定型化契約之條款，但並無有失衡平之處，自屬有效。

三、查趙美瑜遲至八十三年八月三十日始辦理掛失手續，且被告自承失卡後未向警局報案，而該遭盜刷簽帳消費之時間，為八十三年八月二十六日，揆諸前揭約定，此部分之損失，自應由持卡人負擔。

建議

目前信用卡使用普及，盜刷情形亦屢見不鮮，建議持卡人應妥善保管信用卡。如不慎遺失，則應儘速向銀行辦理掛失停用手續，在辦妥書面掛失停止手續二十四小時前，信用卡遭冒用所致之損失，持卡人應負清償責任，不可不慎。



參考法條

民法第99條 (84.01.16)

84年度簡上字第504號



十一、夾層屋問題

案例事實

家住南部的賴玉婷、賴玉華姊妹，在台北明興國小龐租屋開設安親班，為節省支出平日亦住宿於該安親班中。目前，玉婷至學校對面建築工地參觀，見其樣品屋面積雖然不大，但因部分係採夾層方式裝潢，騰出許多空間，倒顯得相當寬敞，姊姊倆商定可將安親班遷移至此，夾層部分可作兩人之臥房，於是便買了一戶。契約訂妥後數日，卻從報紙上得悉該等夾層屋實際上並不符合建築法規，爾後之使用或移轉，恐不免因而有所顧慮，賴氏姊姊懊惱不已，並有爰騙之感，故擬依民法第九十二條之規定，以被詐欺為由，訴請撤銷該買賣契約，是否有當？

法律關係解析

一、按公平交易法第二十一條第一項係禁止事業在商品或廣告上，就商品之價格、數量、品質、內容、製造方法，製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵之規定，此觀諸該法條之規定自明，是該法條之處罰，祇要商品廣告上有虛偽不實或有足以引起消費者產生錯誤之虞之表示或表徵即克當之。

二、至消費者是否因之陷於錯誤，則在非所問；而商品廣告不過為吸引購買者前往洽購以推展商機之媒介，

該商業交易行為是否成立尚須經由洽商、合意等程序，若行為人於洽商、合意過程中並未蓄意隱瞞交易之實情，則該廣告上即令有不實之表示或表徵，亦不過為行為人以對商品誇大宣傳之方式，以達吸引消費者之手段，實難遽認其係欲使相對人陷於錯誤，而故意示以不實之事。

三、是以即令原告主張系爭廣告建議圖上有關可為夾層方式裝潢部份之記載與建築法規不合，惟查其上層部份並非買賣之標的，亦非兩造間買賣契約之內容，為兩造所不爭，而該廣告圖說不過供作購買室內裝潢之參考，且被告對該廣告建議圖僅為室內裝潢之建議、參考乙事，已載明於同紙廣告內，已如前述。

四、足見被告並未故意隱瞞出售標的物之現實情狀，原告對所購買之標的物亦有充份之認識，要無故意出示不實之事及使原告認識錯誤之情事可言，原告據之主張被告有施用詐術及其係因受詐欺而為購買之意思表示云云，要無足取。被告既無詐欺之情事，原告依民法第九十二條規定撤銷其訂定系爭買賣契約之意思表示，於法尚有據。

建議

一、依上述分析，可見賴玉婷、賴玉華兩姊妹，如以詐欺為理由起訴，顯難期勝訴，建議渠等仍按原買賣契約履行，承買該屋，則可免爰無謂之損失，如顧慮夾

層之違建問題，交屋後再考慮採取其他方式裝潢，未必一昧模仿樣品屋。

二、承買人如認所繳款項尚少，解除契約尚不致形成太大之損害，且又無意承購該屋，只得逕予解除契約，而不要再行起訴，否則徒增訟累，並無實益。

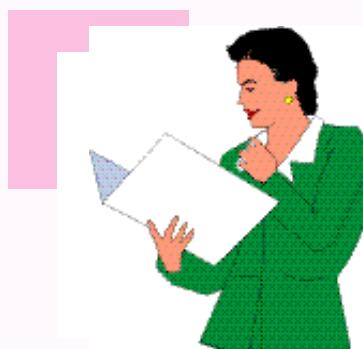


參考法條

民法第42條 (71.01.04)

公平交易法第21條 (80.02.04)

85年度訴字第3336號



十二、違約金過高

案例事實

簡醫師原於某大醫院服務，因該院之福利待遇尚非完善，故與天母的林澤仁簽妥房屋買賣契約，擬於該址開設私人診所，然因診所籌設費時，林澤仁一時搬遷也頗不易，雙方遂明訂八個月後之年底前，再行辦理過戶及交屋等手續。事隔半年，簡醫師得悉房價節節下滑，心想如過兩年再行購屋，顯將更為便宜，故要求解除契約，林澤仁因己急欲將該屋出售，屢勸簡醫師三思未獲回應，故依契約規定沒收對方已交付之元，簡醫師心有不甘，便向法院起訴，是否有理由？

法律關係解析

一、按違約金是否過高，自應參酌當事人實際可能遭受之損害為標準，本件買賣標的之價金高達一千零六十萬元，標的金額非低，揆諸常情，交易雙方均係經過縝密思考給予簽約，而兩造主觀上相互期待他方依約履行之可能性亦交一般情形為高，是以自不得單以違約金為三百十八萬元即認顯屬過高。

二、次查本件被告抗辯提出同棟大樓他戶買賣契約顯示，該棟房屋於八十一年間購買之價格為九百五十七萬元（土地五百七十四萬元、房屋三百八十三萬元），嗣於八十五年四月間再行出售時之價格僅為七百三十萬元。依據該戶爐屋價差高達二百二十七萬元，比例約為百分之二十三左右，況且斟酌由於再行出售曠日

費時所可能衍生之貸款或稅捐負擔及行政管銷之費用，被告辯稱不動產跌幅約達百分之三十左右等語，應非虛妄，殊值採信。

三、尤以被告於言詞辯論審理期日亦多次建議原告自行尋覓買主，並且承諾如果原告自行出售之價差未逾沒收之違約賠償時，被告亦願償還多餘之價金，惟此亦為原告所拒絕，益證其亦無法否定系爭房屋再行出售時，價差確實可能高達百分之三十左右。

四、商業活動存有風險乃係事理之常，倘其違約賠償之約定並未逾越可能造成之損害，即難指為顯失公平，交易雙方亦不得僅因可歸責於自身之事由，即要求他方共同分擔違約賠償之損失。從而本件原告主張被告沒收之違約金過高而請求本院核減，並無實據可佐，原告主張自難採信，應予駁回。

建議

商業活動存有風險乃係事理之常，故買賣雙方於簽訂契約時，有關違約金之部份亦應審慎考量，以免因故違約時，須支付大筆違約金，又無正當理由可資抗辯，損失可謂慘重。



參考法條

民法第252條 (85.09.25)

85年度訴字第2077號

十三、瑕疵擔保

案例事實

葉安國年紀雖輕，然因係建築科班出身，且做事積極負責，深獲長輩倚重，故於永泰建設公司擔任要職。民國八十六年間，永泰公司與正欲大肆擴建的「明德寺」訂立建築契約，因該寺處地偏遠，公司遂派葉安國進駐工地，並負責一切指揮，調度事宜。施工期間，葉安國發現寺廟所涉排水設施如照原契約圖說施工，與當地地勢實非合致，經口頭溝通後，對方聯絡人也同稱按葉君施工即可，不料卻造成建物產生瑕疵，如何處理？

法律關係解析

- 一、判斷契約是否顯失公平，應以契約當事人對於雙方權利義務之約定是否對於他方有明顯不利之情形存在，而非以契約條款是否由其中一方所擬定而決定，契約當事人未依契約之約定履行，乃屬於契約履行之問題，與契約之效力無關。
- 二、被告所稱之物權行為部分，於訂定買賣契約時並無所謂物權行為存在，乃房屋建築完成後移轉登記時方有物權行為存在，此已非訂約之時，亦非被告因被詐欺所為，亦非被告所得撤銷者，故兩造間之法律關係仍應依兩造所定之買賣契約定之。
- 三、違建部分乃原告應被告要求，且經被告同意後所為，被告亦已支付此部分增建所需之款項，被告自不得主張此部分為該系爭 A 1 房屋之瑕疵，原告變更排

放方向設計，對於一般使用之房屋固難認為排水方向之改變為房屋本身具有瑕疵，然對於供講究風水之寺廟使用之房屋而言，則非不得謂為有瑕疵存在，而買賣契約本為雙務契約，出賣人所交付之標的物須為無瑕疵之物，始可認為其所為之給付為合於債之本旨之給付，故被告主張應於原告提出無瑕疵之給付時，被告始有給付剩餘尚未給付價金之義務，即認為可採。

四、被告主張撤銷系爭 A 6 房屋之買賣契約，依該瑕疵之嚴重情形，且屬於尚可修補之瑕疵，惟上揭房屋所存在之瑕疵，仍需加以修補，然被告既已主張減少價金，則被告自不得再請求原告修補此部分之瑕疵，被告應給付之系爭 A 6 房屋之尚未給付之買賣價金與原告之交付買賣標的間亦立於對待給付之地位，從而被告主張同時履行抗辯，亦應認為有理由。

建 議

一、本件葉安國既未按照原約定內容施工，造成建物之瑕疵問題，且就對方同意乙節，又難舉證，只得依對方之要求重新施作排水設施，以茲修補，俾期解決。

二、如該排水設施確將更改，葉安國應與對方明訂書面，再行為之，以免屆時舉證困難，百口莫辨。



參考法條

民法第92、93、226、264、294、359、360、367 條 (85.09.25)

民事訴訟法：第78、85、390、392條 (85.09.25)

84年度訴字第247號

十四、土地之聯外道路

案例事實

藍世清於郊區擁有一筆建築用地，於兩年前並自行僱工於該地搭蓋房屋，然開工未久，卻奉公司指派，將長期調往大陸工作，藍世清透過仲介，與謝明峰訂立買賣合約，明訂俟翌年三月底房屋興建完成後，將房地一併出售移轉給謝明峰，農曆年後，謝君因故反悔，竟以該房地之聯外道路極為不便，非藍君出售傳單所稱之「交通便捷」，藍君顯有詐欺行為，以及房屋頗有瑕疵等由，向法院訴請解約，是否有理由？

法律關係解析

- 一、本件系爭之土地之聯外道路，其坐落地號為台中縣大里市中興段八九地號土地，而該等地號土地業經使用分區編定為道路用地，亦即該房地之聯外道路係計畫道路預定地應屬無誤。
- 二、況原告於訂立買賣契約時，曾至現場查看。此部分被告並無詐騙原告及違約情事，原告依此解除契約請求返還房地價款應有未合。
- 三、次查該聯外道路本院於八十五年二月二十九日至上揭現場勘驗時，路旁之圍牆已拆除，而原告所指系爭房屋之瑕疵，原告於勘驗當場亦表示已修復完畢，且原告所指之地磚與水泥地板未貼合及屋頂瓦片等房屋瑕疵情形，均係些輕微瑕疵，僅須加以修復即可，

依民法第三百五十九條但書規定，原告逕據以解除契約應屬過當，顯失公平。且依原告提出之存證信函表示，原告於八十四年十月二日催告被告於三日內修復，其三日期間依一般常情顯不可能修復，其所定之期間顯然不相當，而原告竟於同月十月七日即以存證信函向被告解除契約顯屬不當，應不生解除之效力。

四、再查依原告提出土地預定買賣合約書第七條第三項固載，如因可歸責於乙方（藍清）之因素，致乙方中途不賣時，．．乙方應賠償甲方實付款項一倍之賠償金。然查本件係原告欲解除契約不買，並非被告藍世清不賣，與上揭約定之情形不符，從而原告請求被告藍世清給付違約金八十萬元自屬無據。

建議

本案之狀況，難認藍世清有詐騙之情形，違約之責任，亦不在藍君。該屋之瑕疵，又不致構成解約之條件，如訴諸法律，謝明峰顯然勝訴。故建議謝君依原契約履行，以免更生爭議。



參考法條

民法第359條 (84.01.16)
84年度重訴字第511號



十五、利息債務

案例事實

謝明惠與陳文君自學生時代即頗有交情，畢業後，謝明惠欲自營泡沫紅茶店，向家境富裕的陳文君借款三十萬元，兩人並簡單立具書面，約定「借款人應每兩個月給付一次利息」、「借款於三年後（即八十二年十一月一日）返退」等，但並未明訂利率及遲約金之款度。翌年，陳文君出國進修，臨行前將其銀行帳號告知謝女，囑其爾後所涉款項，均一率匯入該帳目或與陳母聯繫即可。嗣後近十年間，陳文君多滯留國外，兩人漸行漸遠。八十八年間，已婚的陳文君舉家回台，又因故與謝文惠發生爭執，陳文君更發現自其出國後，謝文惠從未給付任何利息，所欠款項亦未清償，兩人竟至反目成仇，陳文君憤而起訴，除求該筆欠款外，另要求謝女支付按年息百分之十計算之利息，以及按年息百分之二十五計算之違約金，是否有理由？

法律關係解析

一、按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，又利息請求因五年間不行使而消滅，民法第二百零三條及第一百二十六條分別定有明文。

二、查本件抵押權所擔保之債務內容已為原告所明知，所謂「未說明清償數額」是否即屬對損害之擴大與有過失情形，已非無疑，況依民法第三百二十六條，債

權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之規定，原告亦非無清償途徑，此部分亦非可採。

三、按違約金本視為損害賠之預約，當事人約定之違約金如超過其實際損害額，有顯失公平之情形時，得由法院依民法第二百五十二條規定，減至相當之額數，又借款逾期通常債權人祇受相當遲延利息之損害，如支付過高，實與收取重利無異，應以酌減至百分之二十之法定最高利率限制，始為相當。

四、違約金係因債務人給付遲延時，債權人始得請求，既非定期給付之債，與民法第一百二十六條所規定之性質不同，應無其適用，時效期間應為十五年，而非五年。

建議

一、本件利息之請求權，因已罹於五年之時效，故陳文君可請求對方給付原債務及違約金，卻不得就消滅時效之部分請求利息。

二、一般而言，為避免時效消滅之問題，於尚未消滅時效前即予催告，是為良策。



參考法條

民法 第 126、203、252、326 條 (84.01.16)

84年度訴字第873號

十六、借貸未定返還期限

案例事實

程惠文與韓明月同在一家公司任職，兩年前，韓明月稱欲支持男友創業，向程惠文借款三十萬元，程惠文有意推辭，韓明月提出其胞兄韓友堂所簽發之本票三張，聲稱以此作為擔保，一再相求，因知悉韓友堂乃政壇名流，放心不少，便予同意，並由韓明月立據書面為憑，然該書面僅載明借用金額，卻未列載返還日期及保證人等。嗣後韓明月與男友感情生變，韓明月卻因其負債累累，最後竟辭職避債。程惠文催告未果，便以韓明月、韓友堂為共同被告，向法院起訴。是否可行？

法律關係解析

一、本件借貸雙方，固未明訂返還期限，然查消費借貸未定返還期限者，借用人得隨時返還；貸與人亦得定一個月以上之相當期限催告返還。所謂貸與人得定一個月以上之相當期限催告返還，非謂貸與人必須定期催告，祇須貸與人有催告之事實，而催告後已逾一個月以上之相當期限，即認借用人有返還借用物之義務。本件程惠文催告時，雖僅敘明請韓明月儘速返還債務，然其催告後已逾一個月以上，韓明月仍未辦理，程惠文據而起訴，自屬合理。

二、另本件向程惠文借款之人為被告韓明月，而非韓友堂。且程惠文所持有由韓友堂所簽發之本票三張，均未依票據法第一百二十條第一項第六款規定，記載發

票年月日，而欠缺絕對應記載事項，依同法第十一條第一項前段規定，俱非有效之本票。

三、韓友堂既非本件消費借貸契約之當事人，又未就韓明月所負返還借款債務與程惠文訂立保證契約，而其簽發本票之行為，縱使所簽發之本票為有效，尚且非可推定其有與程惠文成立保證契約之意思，何況其所簽發之本票為無效？故程惠文主張韓友堂應對其負返還借款之責，將其列為共同被告，尚無足取。

建議

一、依票據法規定，票據欠缺絕對應記載事項者，係屬無效，更亦無任何擔保效果。本件程惠文於出借款時，如要求列載保證人，對其債權較有保障。本件既無保證人，程惠文僅能就韓明月起訴。

二、程惠文之催告日期，既已逾一個月以上，韓明月自有返還之義務，如徒以契約未訂返還期限等為由為辯，實無理由。



參考法條

民法第478條 (84.01.16)

票據法第11、120條 (76.06.29)

85年度訴字第391號



十七、信用卡簽帳消費

案例事實

黃玉梅初出社會，收入有限，但又喜歡購物。自從向大業銀行聲請領用國際信用卡後，因使用便利，消費更無節制，自八十八年五月三十一日起至八十八年七月十三日止，刷卡消費達新台幣四十萬九千六百四十元，卻又未依約繳款，雖經催告，仍不理會，大業銀行乃訴請其清償，黃玉梅未料自己竟為喜歡購物之習性吃上官司，又發現銀行併予求償之利息，竟高達年利率百分之二十，比銀行放款利息高出甚多，始覺惶恐，又覺銀行此一利率，簡直藉機「敲詐」，是否有理？

法律關係解析

黃玉梅於八十四年四月間，即向大業銀行聲請領用國際信用卡，以簽帳消費。依雙方之約定條款，黃玉梅款項於完全付清前，大業銀行得依週年利率百分之二十計收利息。經查該百分之二十之利息，仍為法之所許，且銀行既已屢向黃玉梅催討在案，黃女均置之不理，本利迄未清償，大業銀行為此提起訴訟，於法有據。

建議

一、信用卡之使用，固極便利，但發卡銀行為維其應有利潤，其利息及違約金於法令許可之範圍內亦多偏高，消費者不可不查。

二、建議黃玉梅謹速清償相關款項，否則本金、利息、違約金一再累積之結果，負擔勢必更形沉重。



參考法條

民事訴訟法 第 385 條 (79.08.20)

85年度訴字第1961號



十八、房租津貼

案例事實

楊明玉在公家機關上班，二十餘年前，即獲配一戶宿舍，當時約定離職時必須交還。楊明玉退休後，該機關礙於人情，並未馬上催討，事隔兩年，始通知楊明玉搬遷。楊明玉則以其住用期間均按期繳回房租津貼，形同租賃，且目前已形成不定期租賃關係，拒不返還。是否有理由？

法律關係解析

- 一、按房租津貼為受僱人或受任人待遇（執酬）之一部分，獲准配住房屋者，當然不得再支領房租津貼，始符合待遇平等之原則，即不得以不支領之房租津貼，認係受配住房屋之對價，而謂與任職機關間發生租賃關係。
- 二、本件被告楊明玉獲配宿舍居住，即不得再領取房租津貼，因此必須將薪給中所含房租津貼扣除，又於薪給中扣除七百元，此乃為符單一薪給制精神，而扣收宿舍使用費，且該使用費係依職等計算，非按住用宿舍之價值核計，與租金性質有異，是被告楊明玉辯稱係租用云云委無足採。
- 三、次按借用人就借用物所增加之工作物，得取回之，但應回復借用物之原狀，為民法第四百六十九條第二項所明定。本件被告楊明玉任職於新竹縣警察局秘書

室科員期間，獲准配住系爭一八五之二號宿舍後，復增建如附圖一所示B部分，嗣於八十一年二月間退休，其於退休時使用借貸之目的完畢，方負回復借用物原狀之義務，是迄今未逾十五年之請求權時效期間，故被告楊明玉辯稱：拆除增建部分罹於時效云云，不足採信。

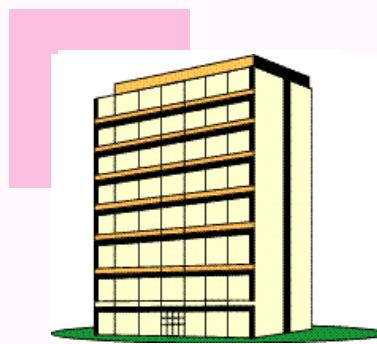
建議

房租津貼之扣除，與租金之繳納，性質大有不同，無從因房租津貼之扣除據而主張租賃關係之存在。建議楊明玉儘速拆除增建部份並返還房屋，以免徒增糾紛。



參考法條

民法 第 469 條 (84.01.16)
85年度重訴字第167號



MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

創業青年與法律叢書 3

創業青年之業務管理

題名 / 創業青年之業務管理

編著者 / 吳光明

出版機關 / 行政院青年輔導委員會

電話 / (02)23566236

地址 / 台北市徐州路五號十三樓

網址 / www.nyc.gov.tw

出版日期 / 中華民國九十年十一月

版次 / 第一版

刷次 / 第一刷

定價 / NT : 100元

