

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第1097號

原告 路得不動產有限公司

法定代理人 邱永發

訴訟代理人 傅光銘

原告 陳育駿

共同

訴訟代理人 傅光銘

被告 黃民田

鄭喬方

共同

訴訟代理人 李晉勛

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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436條第2項、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應給付原告路得不動產新臺幣（下同）243,200元。(二)被告應給付原告陳育駿12萬元，嗣於本院審理中，變更聲明為：(一)被告應連帶給付原告路得不動產243,200元。(二)被告連帶應給付原告陳育駿12萬元，核與前開規定相符，應予准許。

01 二、原告主張：被告2人為夫妻，於民國109年10月間有出售其等
02 所有門牌號碼高雄市○○區○○街00號11樓之房地（下稱系
03 爭房地）必要，乃與原告路得不動產有限公司（下稱原告路
04 得不動產）簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），
05 約定於109年10月31日起至110年6月30日止，委託原告路得
06 不動產代為出售系爭房地，出售價格為688萬元，待買賣成
07 交時，被告2人須向原告路得不動產給付房屋銷售總價4%之
08 服務報酬。委託期間內，原告陳育駿向原告路得不動產仲介
09 人員傅光銘表達願出價602萬元，支付斡旋金6萬元，經傅光
10 銘積極協調，原告陳育駿同意提高價格為605萬元，被告2人
11 先是於110年3月16日同意委託銷售底價為610萬元，並簽署
12 委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱第一份內容變更
13 同意書），嗣後被告2人考慮新購置之預售屋無法如期交
14 屋，復於110年3月17日晚間同意委託銷售底價降低為608萬
15 元，條件為原告陳育駿同意延後交屋，並簽署委託銷售/出
16 租契約內容變更同意書（下稱第二份內容變更同意書），其
17 內標註指名買方陳育駿適用，當下傅光銘即告知被告2人，
18 等會結束後會馬上電告原告陳育駿，告知被告2人已書面同
19 意以608萬元出售，且會請原告陳育駿補足定金為12萬元。
20 傅光銘離開後立即連繫原告陳育駿，相約於原告陳育駿住處
21 附近之超商，收取原告陳育駿補足之定金，原告陳育駿同時
22 簽立買賣訂金收款憑證。嗣於110年3月18日中午，被告2人
23 突然來電告知傅光銘系爭房地準備出售給其他人，顯係故意
24 違反系爭銷售契約約定，不履行與原告陳育駿簽訂系爭房地
25 之買賣契約，自應依系爭銷售契約第6條第1項、第9條第1項
26 約定，給付原告路得不動產依被告2人所訂委託銷售總額608
27 萬元之4%計算相當於服務報酬之違約金即為243,200元，且
28 應依民法第249條及買賣定金收款憑證第2條第4項之約定，
29 給付原告陳育駿12萬元。為此，爰依民法第249條規定、系
30 爭銷售契約第6條第1項、第9條第1項、買賣定金收款憑證第
31 2條第4項約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應連帶給付原

01 告路得不動產243,200元。被告應連帶給付原告陳育駿12萬
02 元。

03 三、被告則以：兩造簽訂之系爭銷售契約屬一般委託銷售契約，
04 被告自有權自行或委託第三人銷售系爭房地，且被告並未授
05 權原告路得不動產代為收受原告陳育駿支付定金，又被告2
06 人於110年3月17日晚間雖向傅光銘表示委託銷售底價降低為
07 608萬元，條件為原告陳育駿同意延後交屋，並簽第二份內
08 容變更同意書，但被告2人僅係請傅光銘詢問原告陳育駿意
09 願，並主動表示翌日還會有其他人來參觀系爭房地，傅光銘
10 離開後不曾主動聯繫被告2人告知原告陳育駿是否同意上開
11 條件，直至翌日中午被告2人主動聯繫傅光銘，表示已決定
12 將系爭房地出售給其他人，傅光銘才表示原告陳育駿同意被
13 告2人之條件，且已收受原告陳育駿之定金12萬元，然被告2
14 人既未同意原告路得不動產可代為收受定金，足認被告2人
15 與原告陳育駿間並無成立買賣契約之合意，被告2人既未違
16 約，原告路得不動產、陳育駿之請求，即無理由等語，資為
17 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 四、本院之判斷

19 原告主張原告路得不動產與被告2人於109年10月31日簽定系
20 爭銷售契約，被告2人將其等所有系爭房地委託原告路得不
21 動產銷售；委託銷售總價688萬元。嗣被告2人先後於110年3
22 月16日、17日降低委託銷售底價為610萬元、608萬元，並簽
23 署第一份、第二份內容變更同意書，原告陳育駿於110年3月
24 17日補足定金12萬元予傅光銘，並簽署買賣定金收款憑證等
25 節，有上開文書在卷可佐（見本院卷第17至41頁），且為被
26 告2人所不爭執，此部分事實，堪予認定。是本件之爭點在
27 於，被告2人拒絕與原告陳育駿簽訂買賣契約書，是否有理
28 由？原告路得不動產得否依系爭銷售契約第6條第1項、第9
29 條第1項約定請求被告2人給付按房屋銷售總價4%計算相當
30 於服務報酬之違約金？原告陳育駿得否依民法第249條規
31 定、買賣定金收款憑證第2條第4項約定請求被告2人給付12

萬元？

(一)行政院消費者保護委員會所制訂不動產委託銷售契約書簽約注意事項第3條載明：「目前國內仲介業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有『在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為』之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書…」。

可見居間（仲介）分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人親自或委請他人買賣，不構成違約事由，居間人必須完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任。系爭銷售契約為一般委託銷售契約書，兩造亦不爭執系爭銷售契約為一般委託，依上開說明，被告2人僅授與原告路得不動產普通報告或媒介權限，被告2人親自或委請他人買賣，並不構成違約事由，且原告路得不動產必須完成居間事務，始可請求報酬。

(二)原告路得不動產雖主張其已經被告2人授權收受原告陳育駿之定金12萬元云云，然被告2人否認且辯稱當初僅係請傅光銘詢問原告陳育駿意願等語。查依系爭銷售契約第3條第2項載有「契約成立後，委託人☐同意☐不同意授權受託人代為收受買方之傳之定金」之約定，然被告2人並未勾選契約成立後，委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，自難認被告2人已同意該項約定；從而，依兩造簽訂系爭銷售契約之情形觀之，被告2人顯未授權原告路得不動產得代為收受定金，且除證人即原告路得不動產仲介傅光銘之證述（見本院卷第164頁）外，原告路得不動產未提出任何證據足以佐證被告2人已授權傅光銘向原告陳育駿收受定金之情，則原告路得不動產主張其經被告2人授權向原告陳育駿收受系爭房地買賣契約定金乙節，自難憑採，況被告2人嗣

於110年3月18日中午主動通知傅光銘已將系爭房地出售給其他人，益徵被告2人自始從未表示同意出售系爭房地予原告陳育駿，亦從未簽認買賣定金收款憑證（見本院卷第41頁）或收受定金，堪認被告2人並未同意出售系爭房地予原告陳育駿。而系爭銷售契約第6條第1項明文約定原告路得不動產於買賣成交時始得請求服務報酬，本件被告2人並未與原告陳育駿成立買賣契約，亦無買賣契約之意思表示合致。(三)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有明文。依上開條文規定，居間人須其所媒介之契約為合法有效成立，始得請求報酬。本件被告2人並未因原告路得不動產之媒介而與原告陳育駿成立系爭房地之買賣契約，已如前述，是原告路得不動產請求被告2人依系爭銷售契約第6條第1項、第9條第1項約定給付相當於服務報酬之違約金，自屬無據。又被告2人既未授權原告路得不動產收受定金，亦未於買賣定金收款憑證上簽認（見本院卷第41頁），顯見系爭房地之買賣契約尚未成立至明，是原告陳育駿依買賣定金收款憑證第2條第4項約定，主張被告2人應給付相當於定金之數額12萬元，亦無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告路得不動產依系爭銷售契約第6條第1項、第9條第1項之約定，請求被告2人連帶給付相當於服務報酬之違約金243,200元、原告陳育駿依民法第249條規定、買賣定金收款憑證第2條第4項約定，請求被告2人連帶給付12萬元，均屬無據，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
橋頭簡易庭 法 官 郭育秀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日

03 書 記 官 塗蕙如