# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第226號

原　　告　劉晏綾
　　陽信企業社
000000000000000000
000000000000000000
上　　一人
法定代理人　倪泳澄
共　　同
訴訟代理人　董郁琦律師
複　代理人　呂岱倫律師
被　　告　張容嘉
000000000000000000
訴訟代理人　邱雅郡律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國112年5月16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：

(一)被告於民國109年2月27日委由原告陽信企業社出售門牌號碼為桃園市○鎮區○○街00號6樓之2房屋暨其坐落之土地（下稱系爭房地），並簽訂專任委託銷售契約書，約定委託銷售期間自110年10月15日起至111年4月15日止，如有買方出價至新臺幣（下同）300萬元時，被告同意出售，原告可代收並保管買方定金（下稱系爭專任契約）。嗣訴外人黃麗雪於111年1月12日同意以300萬元購買系爭房地，並填妥購屋承諾書，開立本票30萬元充作定金，黃麗雪與被告間應已成立系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約）。

(二)被告於系爭買賣契約成立後，仍片面調整售價，拒絕履約，

黃麗雪因而寄發存證信函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，其自得依民法第249條第3項與系爭契約書第4條第3項之約定，向被告請求加倍返還已支付之訂金即60萬元。嗣後，黃麗雪將系爭房地買賣所生之定金損害賠償債權讓與原告劉晏綾，並以存證信函通知被告債權讓與之情事，扣除被告陽信企業社已返還之30萬元後，被告尚應賠償原告劉晏綾30萬元。

(三)系爭買賣契約之不成立，被告顯屬可歸責，依系爭專任契約第6條第1項及第5項第4款約定，視為原告陽信企業社已完成仲介義務，被告自仍應依系爭專任契約之規定給付原告12萬元(即以300萬元之4%計算)之服務報酬。原告陽信企業社亦得依系爭專任契約第7條之規定請求被告給付以銷售總額6%計算之違約金即18萬元，被告應給付原告陽信企業社共30萬元。

(四)為此，爰依系爭專任契約、系爭買賣契約、民法第249條第3項規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告劉晏綾30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告應給付原告陽信企業社30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.原告劉晏綾願供擔保請准就聲明第1項宣告假執行。4.原告陽信企業社願供擔保請准就聲明第2項宣告假執行。

二、被告則以：系爭專任契約之第9條係指售價達300萬元始生委託原告陽信企業社之效力，屬附停止條件之委託，原告陽信企業社需經被告同意，始得視情況開價。然原告陽信企業社無視被告表明系爭房屋售價至少360萬元，仍與黃麗雪簽立購屋承諾書，已違反委任契約授權範圍，且被告並未在購屋承諾書上簽名，系爭買賣契約自不成立。況原告未於24小時內將購屋承諾書及訂金送交被告，且黃麗雪交付定金30萬元乙節，亦不符合房屋交易安全制度等語以資抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁

回。

三、原告復主張系爭買賣契約之不成立係可歸責於被告，被告應分別給付原告各30萬元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)系爭專任契約之委託售價為何？系爭專任契約第9條之性質為何?(二)系爭買賣契約是否已經成立?原告分別得請求之金額為若干?茲詳述如下：

(一)系爭專任契約之委託售價為何？系爭專任契約第9條之性質為何?

1. 民法第99條第1項規定：「按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。」系爭專任契約第2條第1項約定:「甲方願意出售總價格為368萬元。」、第9條約定:「本契約若有買方出價至300萬元時，始生效力同意出售，甲方需支付土地增值稅及相關買賣稅費，甲方同意乙方視情況調整開價，及在條件成就時，乙方可代收並保管買方訂金」等語(見桃簡卷第11、12頁)。

2. 原告固主張依照系爭專任契約第9條，被告之委託銷售價格為300萬元等語，然依第9條之文義觀之，其已明確表示若有本契約若有買方出價至300萬元，始生效力同意出售等語，其顯然為系爭專任契約之生效條件，即若有有買方出價達300萬元時，被告始以系爭專任契約委託原告陽信企業社銷售系爭房屋，被告此部分所辯，堪可採信。

3. 至原告稱第9條亦有同意出售之字樣，故300萬元應屬委託售價之約定云云，然觀系爭專任契約，原告陽信企業社與被告已於第2條明確約定銷售總價為368萬元，則其又何須在同一契約之第9條重新約定售價為300萬元，且若確有更改售價之需要，又為何非直接更改第2條之銷售總價，應無以同一份契約之不同條文更改委託售價之理，上開均顯示系爭專任契約第2條及9條之約定有具不同作用，即第9條300萬元之約定顯非委託售價之約定。再者，若系爭專任契約無附停止條件，則系爭專任契約一經簽立即生效力，又何須在第9條特別表示「始生效力」及「條件成就時」，益徵系爭專任契約

第9條300萬元之約定為系爭專任契約之生效條件，而非約定之委託售價。從而，系爭專任契約之委託售價為368萬元，而非300萬元之事實，堪予認定。

(二)系爭買賣契約是否成立?原告分別得請求之金額為若干?

系爭專任契約之委託售價為368萬元，已如上述，又黃麗雪僅出價300萬元，未達被告之委託售價，被告與黃麗雪間之買賣契約自不成立，原告此部分主張，並不可採。又系爭買賣契約因未達被告之委託售價而未成立，則原告均無從依系爭專任契約、系爭買賣契約、民法第249條第3項規定請求被告給付訂金、違約金及服務報酬各30萬元，原告請求均無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭專任契約、系爭買賣契約、民法第249條第3項之法律關係請求被告應給付原告各30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應並予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

中壢簡易庭　　法　官　江碧珊

以上為正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　張育誠