

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第994號

原告 凱璿不動產事業股份有限公司中華分公司

法定代理人 周文惠

訴訟代理人 王芊智律師

被告 柯英玫

訴訟代理人 徐豐明律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元，及自民國一一三年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原以被告違反兩造間簽立之土地專任委託銷售契約為由，請求被告加倍返還定金新臺幣(下同)400,000元本息及給付報酬270,000元本息。嗣於本院審理中，仍以被告違反兩造間簽立之土地專任委託銷售契約為由，就請求給付報酬部分，追加備位理由，請求被告至少應給付報酬135,000元本息，並另追加請求債務不履行之損害賠償180,000元本息(本院卷第43、38頁)。核原告前揭追加之訴與原訴係基於原告主張之同一違約基礎事實，與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：被告於民國112年7月13日委託原告代為出售坐落  
03 高雄市○○區○○段○○段000○○地號土地(下稱系爭土  
04 地)，並簽立土地專任委託銷售契約書(下稱系爭委託契  
05 約)，約定委託銷售價額為7,680,000元，委託銷售期間自11  
06 2年7月13日起至112年12月31日止，服務報酬為成交價額之  
07 3%。嗣兩造於112年12月22日簽訂委託事項變更契約書，合  
08 意延長委託期間至113年6月30日止(下稱系爭變更契約A)，  
09 復於113年2月22日簽立委託事項變更契約書，合意變更買賣  
10 價款為9,880,000元，並於特約條款中約定扣除服務費和相  
11 關費用及稅金，地主實拿至少8,000,000元以上(下稱系爭變  
12 更契約A)。後原告尋得買方即訴外人吳惠容願以9,000,000  
13 元之價格購買系爭土地(已可滿足原告實拿8,000,000元之約  
14 定)，並依約代被告收受定金200,000元。豈料，經原告通知  
15 被告已代為收受定金並應出面與吳惠容簽訂買賣契約後，被  
16 告竟反悔拒絕簽立買賣契約書，並於113年3月25日以系爭變  
17 更契約B未記載變更委託期間為由，寄發存證信函向原告片  
18 面終止系爭委託契約。足見系爭土地顯因可歸責於被告之事  
19 由而未能簽立買賣契約書，原告自得依系爭委託契約第6條  
20 第6項約定，請求被告加倍返還定金400,000元予買方吳惠容  
21 之定金返還債權受讓人即原告，並依系爭委託契約第8條第3  
22 項第3款及第5條第1項約定，請求被告給付服務報酬270,000  
23 元。又被告因可歸責於己事由片面終止契約，依系爭委託銷  
24 售契約第8條第3項第2款約定，原告亦得請求被告給付約定  
25 報酬半數135,000元，並另依民法226條第1項規定，請求被  
26 告賠償原告無法取得買方服務報酬之損害180,000元。為  
27 此，依法提起本件訴訟等語，並先位聲明：(一)被告應給付原  
28 告670,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
29 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行；備  
30 位聲明：被告應給付原告180,000元，及自起訴狀繕本送達  
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：依系爭變更契約B，被告之委託價額為9,880,000  
03 元，吳惠容之出價未達被告之委託價，被告不願與其簽立土  
04 地買賣契約書，自屬合法。且依民法第574條及系爭委託契  
05 約第6條第2項約定，吳惠容之出價未達被告之委託價，原告  
06 亦不得代被告收受定金，況吳惠容所支付之200,000元係幹  
07 旋金，並非定金，且該幹旋金應已由原告依約退還吳惠容，  
08 原告既未收受定金，亦未轉交被告定金，其請求被告加倍返  
09 還定金，顯無理由。又被告並未收受定金，原告依約及民法  
10 第574條規定亦不能代收定金，且被告與買方吳惠容不能簽  
11 立土地買賣契約，是因吳惠容之出價未達被告之委託價所  
12 致，並非可歸責於被告之事由所致，自不能依系爭委託契約  
13 第8條第3項第3款約定視為原告已完成居間仲介之義務，則  
14 其請求第5條第1項約定之服務報酬270,000元，並無理由。  
15 再者，系爭變更契約B並未變更委託期間，而系爭委託契約  
16 所載之委託期間為112年7月13日起至112年12月31日止，原  
17 告於簽訂系爭變更契約B後，始尋得買方吳惠容，然出價未  
18 達委託價額，因而終止委託關係。可知，原告尋得買主之時  
19 間及終止委託關係之時間均已在委託期間以外，依系爭委託  
20 契約第8條第3項第2款約定反面解釋，並不得視為原告已完  
21 成居間仲介之義務，且吳惠容之出價未達委託價，兩造亦將  
22 終止委託關係，係非可歸責於被告之事由而終止委託契約關  
23 係，原告亦不得依此款約定請求被告給付仲介服務報酬135,  
24 000元及損害賠償，原告此部分請求，亦無理由等語，作為  
25 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保，請准宣告得  
26 免為假執行。

27 三、兩造不爭執事實：(本院卷第118至119頁)

28 (一)被告於112年7月13日委託原告代為出售坐落高雄市○○區○  
29 ○段○○段00000地號土地(即系爭土地)，並簽訂土地專任  
30 委託銷售契約書(即系爭委託契約)，約定委託出售價額為7,  
31 680,000元，委託銷售期間自112年7月13日起至112年12月31

01 日止，服務報酬為成交價額之3%。

02 (二)被告於112年12月22日與原告簽訂如委託事項變更契約書(即  
03 系爭變更契約A)，合意延長委託期間至113年6月30日止。

04 (三)被告於113年2月22日與原告簽訂委託事項變更契約書(即系  
05 爭變更契約B)，合意變更委託買賣價款為9,880,000元，並  
06 於特約條款中載明扣除服務費和相關費用及稅金，地主實拿  
07 至少800萬以上。

08 (四)原告確有收受吳惠容200,000元斡旋金，被告迄今未收受此2  
09 00,000元。

10 (五)原告人員李宗明於113年3月13日以LINE通訊軟體通知尋得買  
11 方(即訴外人吳惠容)願以9,000,000元之價格購買系爭土  
12 地，請被告於翌日下午到店與買方簽約，未獲被告同意。

13 (六)原告於113年3月16日以已覓得出價達被告所定底價且已交付  
14 定金(斡旋金轉為定金)之買方，並已代理收受定金為由，寄  
15 發存證信函予被告，限期被告於文到7日內與買方完成簽訂  
16 系爭土地買賣契約書手續。

17 (七)被告於113年3月25日以系爭變更契約B未記載變更委託期間  
18 為由，寄發存證信函予原告，向原告表示終止系爭委託契  
19 約。

#### 20 四、本件之爭點：(本院卷第119頁)

21 (一)依系爭委託契約約定，原告是否有權將吳惠容交付之200,00  
22 0斡旋金轉為定金並代收定金？原告依系爭委託契約第6條第  
23 6項請求被告加倍返還定金400,000元，有無理由？

24 (二)系爭土地是否因可歸責於被告而未能簽立土地買賣契約書？  
25 原告依系爭委託契約第8條第3項第3款約定，請求被告給付  
26 服務報酬270,000元；備位依同條項第2款約定，請求被告給  
27 付服務報酬135,000元，各有無理由？

28 (三)原告另依民法第226條第1項規定，備位請求被告賠償系爭土  
29 地買賣契約未能成立之買賣服務報酬180,000元之損害，有  
30 無理由？

#### 31 五、本院之判斷：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
02 為民事訴訟法第277條第1項前段所明定。而主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負  
03 舉證之責任(最高法院48年台上字第887號判決意旨參照)。  
04 又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
05 辭句，民法第98條亦有明定。而解釋當事人之契約，應以當  
06 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及  
07 其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意  
08 (最高法院39年台上字第1053號判決意旨參照)。

09  
10 (二)原告依系爭委託契約第6條第6項請求被告加倍返還定金400,  
11 000元，有無理由？

- 12 1. 按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成  
13 立；契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，  
14 該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第248條、第249條  
15 第3款分別定有明文。又系爭委託契約第6條第6項亦規定：  
16 因可歸責於甲方(即被告)之事由而未能簽立土地買賣契約書  
17 時，則甲方應加倍返還定金予買方。
- 18 2. 原告主張其於系爭委託契約委託期間，尋得買方吳惠容願以  
19 9,000,000元之價格購買系爭土地，已可滿足被告實拿8,00  
20 0,000元之約定，並已依約代被告收受吳惠容交付之斡旋金  
21 轉為定金之200,000元定金，被告反悔拒絕簽立土地買賣契  
22 約書，應依前揭規定加倍返還定金予買方吳惠容之定金返還  
23 債權受讓人即原告等語。惟系爭委託契約，兩造原約定委託  
24 銷售價額為7,680,000元，嗣兩造簽立系爭變更契約B，合意  
25 變更委託價額(即買賣價款或承買總價款)為9,880,000元，  
26 並於特約條款約定扣除服務費和相關費用及稅金，地主實拿  
27 至少800萬以上，為兩造所不爭執，並有系爭委託契約及系  
28 爭變更契約B附卷可稽(審訴卷第15、23頁)。查本件買方吳  
29 惠容之9,000,000元出價，雖已符合系爭變更契約B特約條款  
30 約定被告「實拿800萬元以上」之承購條件，然確實尚未達  
31 系爭變更契約B約定之委託價款9,880,000元。而系爭委託契

01 約第6條第2項：「本契約成立後，除甲方(即被告)同意授權  
02 乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。甲  
03 方同意授權乙方(即原告)於買方出價達於委託價且承購條件  
04 與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無需再行通知甲方  
05 即可全權代理收受定金」(審訴卷第15頁)，明確約定須出價  
06 達於委託價額「且」承購條件符合系爭委託契約約定，原告  
07 始獲授權代理收受定金，否則視為不同意授權。本件吳惠容  
08 之出價既未達委託價款9,880,000元，原告自未獲代理被告  
09 收受定金之授權，其自行將吳惠容交付之斡旋金200,000元  
10 轉為定金並代被告收受，係屬無權代理，既經被告拒絕承  
11 認，對被告自不生已收受定金之效力。被告既未收受定金，  
12 則原告請求被告加倍返還定金，自屬無據。

13 (三)原告依系爭委託契約第8條第3項第3款約定，請求被告給付  
14 服務報酬270,000元；備位依同條項第2款約定，請求被告給  
15 付服務報酬135,000元，各有無理由？

16 1. 系爭委託契約第8條第3項有關專任委託之遵守，固於第3款  
17 約定：甲方(即被告)收受定金或乙方(即原告)依約定代為收  
18 受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介  
19 紹之客戶簽立土地買賣契約書時，視為乙方已完成居間仲介  
20 之義務，甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應  
21 立即1次支付予乙方(審訴卷第15條)。然該款係以被告收受  
22 定金或原告依約合法代被告收受定金為前提，本件被告並未  
23 收受定金，原告代收定金亦非合法，對被告不生效力，有如  
24 前述，即與該款約定要件不符，則原告依該款約定，請求被  
25 告給付依系爭委託契約第5條第1項約定按成交價額3%計算之  
26 服務報酬270,000元，尚屬無據。

27 2. 系爭委託契約第8條第3項第2款另約定：委託期間內，因可  
28 歸責於甲方(即被告)之事由而片面終止委託契約關係者，視  
29 為乙方(即原告)已完成居間仲介之義務，甲方應給付原約定  
30 報酬之半數，並應立即1次支付予乙方(審訴卷第15條)。本  
31 件原告尋得之買主吳惠容，於系爭變更契約A約定延長專任

01 委託期間內之出價9,000,000元，固未達於委託價款9,880,0  
02 00元，而不得由原告代收定金強制締約。然該出價既已達前  
03 揭特約條款被告約定可以出售之條件，原告據以請求被告出  
04 面與該出價之買主洽訂買賣契約，符合系爭委託契約之約  
05 定，並無可歸責事由，被告尚不得以該出價未達委託價額為  
06 由片面終止系爭委託契約。是被告於系爭委託契約專任委託  
07 期間尚未屆滿前，據此片面終止系爭委託契約，自屬可歸責  
08 於被告，原告依此款約定，請求被告給付原約定服務報酬半  
09 數即按系爭委託契約第5條第1項約定成交價額3%計算之服務  
10 報酬半數135,000元(計算式：9,000,000元×3%×1/2=135,00  
11 0元)，即屬有據。又系爭委託契約，係專任委託契約，原委  
12 託銷售期間自112年7月13日起至112年12月31日止，委託期  
13 滿前之112年12月22日，兩造簽立系爭變更契約A，合意延長  
14 委託期間至113年6月30日止，再於113年2月22日合意簽立系  
15 爭變更契約B，為兩造所不爭執。該系爭變更契約A係於系爭  
16 委託契約原委託期間期滿失效前簽立，合意變更委託期間延  
17 長至113年6月30日，自屬合法有效而成為系爭委託契約之一  
18 部；該系爭變更契約B則係於系爭委託契約合法延長委託期  
19 間期滿失效前簽立，亦屬合法有效而成為系爭委託契約之一  
20 部。是系爭變更契約A、B之內容均已合法有效成為系爭委託  
21 契約之一部，被告另抗辯系爭變更契約B並未變更委託期  
22 間，原告尋得買主之時間及被告終止委託關係之時間均已在  
23 原委託期間以外，不符該款約定條件，被告不負該款責任云  
24 云，亦難憑採。

25 (四)原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償系爭土地買賣  
26 契約未能成立之買方服務報酬180,000元之損害，有無理  
27 由？

28 1. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
29 酬，為民法第568條所明定。又當事人得約定債務人於債務  
30 不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，  
31 視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適

01 當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債  
02 權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不  
03 依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條亦  
04 有明定。

05 2. 本件系爭委託契約，係居間契約，依民法第568條規定，原  
06 則上係以媒介成立，始得求報酬。本件系爭委託契約第8條  
07 第3項約定，係以委託人違約為前提，並依違約之不同情  
08 況，課以委託人給付相當於服務報酬不同比例之金額，顯具  
09 違約金之性質。而系爭委託契約第8條第3項並未約定委託人  
10 除該約定之給付外，得另行請求損害賠償，自屬賠償總額預  
11 定性違約金，原告自不得於依系爭委託契約第8條第3項第2  
12 款約定請求被告給付原約定報酬半數之違約金外，另依民法  
13 第226條第1項規定，請求被告賠償其他損害180,000元。況  
14 且，原告尋得買主吳惠容之出價未達於委託價款，尚不得以  
15 該出價強制締約，雖該出價已達前揭特約條款被告約定可以  
16 出售之條件，原告亦僅得據此請求被告與該出價之買主洽訂  
17 買賣契約，已如前述，則原告縱依約與吳惠容洽訂買賣契  
18 約，並非必然會達成協議成立買賣契約，原告亦非必然得取  
19 得買方之服務報酬，且被告與吳惠容間並未強制成立買賣契  
20 約，事實上原告亦未損失本可取得之買方服務報酬。是原告  
21 既不能證明確實受有損害(含所失利益)，則其依民法第226  
22 條第1項規定，請求被告賠償系爭土地買賣契約未能成立之  
23 買方服務報酬180,000元之損害，亦屬無據。

24 六、綜上所述，原告依系爭委託契約之法律關係，請求被告應給  
25 付原告135,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月20  
26 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應  
27 予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。本件原告  
28 勝訴部分，金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1  
29 項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相  
30 當之擔保金額，准許被告預供擔保後，得免為假執行。至原  
31 告敗訴部分，其假執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

01 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  
02 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不逐一論  
03 列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民  
05 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判  
06 決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日  
08 民事第三庭 法官 陳景裕

09 以上正本係照原本作成。

10 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  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日  
13 書記官 鄭玟銘