

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第26號

原告 陳煌仁

被告 許峻豪

訴訟代理人 蔡其龍律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年8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1,350,000元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。查原告向被告訂購所有門牌號碼嘉義縣○○鎮○○○街00號房屋暨其土地持分（下稱系爭房地）而給付定金，兩造並於民國113年10月29日簽立買賣定金收款憑證（下稱系爭收款憑證），其中第4條第6項約定：「如因本收款憑證涉訟，雙方同意以承購之不動產所在地法院為第一審管轄法院。」，系爭房地坐落在嘉義縣大林鎮，是本院就本件訴訟有管轄權，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於113年10月29日簽立系爭收款憑證，約定於113年12月1日24時前完成買賣契約簽約程序（即第1條第2項），如逾時視同違約，原告於同日簽發面額新臺幣（下同）1,350,000元、到期日113年12月1日之本票（下稱系爭本票），並交付仲介公司即峰禾不動產經紀有限公司即住商不動產竹北水岸店（下稱峰禾公司）保管。原告於113年11月25日以竹北六家郵局422號存證信函通知被告應依系爭收款憑證第1條第2項約定完成房屋買賣簽約，被告收受信函後

01 仍置之不理，未依約履行而構成違約。詎料，被告寄發存證
02 信函予原告，稱要沒收原告之定金等語，為此，原告爰依系
03 爭收款憑證第2條第4項約定，請求被告賠償違約金1,350,00
04 0元。另原告願與被告成立和解，互不請求，然被告不接
05 受。並聲明：被告應給付原告1,350,000元；訴訟費用由被
06 告負擔。

07 二、被告答辯略以：原告經由峰禾公司居間介紹，於113年10月2
08 9日向被告表達願意買受被告所有系爭房地，買賣價金為13,
09 580,000元，被告告知峰禾公司店長沈文峰、營業員李慧
10 貞，因被告曾與遠見房屋股份有限公司（下稱遠見公司）簽
11 立專任委託契約，委託銷售期間至113年11月19日止，若於
12 該期間內簽約，可能構成違約等情，沈文峰、李慧貞則向兩
13 造表示若將簽訂不動產買賣書面契約時間訂在113年12月1日
14 24時，即無違反專任委託契約之問題，兩造因而簽立系爭收
15 款憑證，原告並簽發系爭本票交付給峰禾公司收執，被告未
16 收受系爭本票。嗣於113年12月1日，因兩造針對金額及買賣
17 尚未達成共識，而無法簽約，且兩造尚有約定於113年12月4
18 日去看系爭房地，然原告於113年12月8或9日向被告表示改
19 變心意不願意購買，也拒絕簽立不動產買賣契約，又原告係
20 峰禾公司之營業員，被告遂委由律師寄發新竹英明街郵局4
21 號存證信函至原告之住所與工作地點，並副本寄送予峰禾公
22 司，催告原告於7日內以書面確答是否依約履行，如無意履
23 行則請告知如何辦理定金沒收事宜，並表示逾期未答覆將向
24 法院追究原告之法律責任等語。原告及峰禾公司拒不回應，
25 原告旋即提起本件訴訟，足見原告心知肚明且心虛。並聲
26 明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

27 三、本院之判斷：

28 原告主張其於113年10月29日以總價13,580,000元向被告購
29 買系爭房地，並交付系爭本票作為定金後，約定另行於113
30 年12月1日簽訂正式書面買賣契約，被告竟不予履約，其自
31 得依系爭收款憑證之約定請求被告給付原告1,350,000元等

01 情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，故本件應審究之爭
02 點厥為：(一)被告有無收受系爭本票？(二)被告有無加倍返還定
03 金之義務？茲分別析述如下：

04 (一)被告有無收受系爭本票：

05 依系爭收款憑證開頭及第5條第1項約定，茲收到原告定購系
06 爭房地定金1,350,000元（系爭本票），本案賣方同意由受
07 託人（按即峰禾公司負責人沈文峰）代為收受定金，被告並
08 於賣方收取定金欄打勾並簽名確認，有系爭收款憑證、系爭
09 本票附卷可稽（見本院卷第11、15頁），則被告已收受系爭
10 本票無訛，被告抗辯其未收受系爭本票，並無可採。又本票
11 為支付證券之有價證券，得代替現金之給付，原告於113年1
12 0月29日與被告達成合意，願以總價13,580,000元購買系爭
13 房地，並交付系爭本票作為定金，由峰禾公司負責人沈文峰
14 代收，且簽系爭收款憑證交予被告收執，並約定另行於113
15 年12月1日簽訂正式書面買賣契約等情，有系爭收款憑證附
16 卷可稽，可證原告為購買系爭房地而交付系爭本票作為定
17 金，兩造就系爭房地已成立買賣契約甚明。

18 (二)被告有無加倍返還定金之義務：

19 1.原告交付系爭本票既係作為定金，並經峰禾公司負責人沈
20 文峰代理被告收受，且約定另行於113年12月1日簽訂正式
21 書面買賣契約。嗣後，峰禾公司負責人沈文峰於113年11
22 月23日提醒被告要在12月1日前至峰禾公司簽約，原告亦
23 於113年11月25日以竹北六家郵局422號存證信函通知被告
24 應依系爭收款憑證第1條第2項約定完成房屋買賣簽約，峰
25 禾公司負責人沈文峰於113年11月30日向被告詢問這兩天
26 會來簽約嗎？我為準備簽約資料跟代書提醒被告要在12月
27 1日前至峰禾公司簽約等情，有LINE對話截圖、郵局存證
28 信函附卷可稽（見本院卷第13、69頁），然被告並未依約
29 於113年12月1日與原告簽訂書面契約，可證本件係因可歸
30 責於被告之事由，致兩造未於113年12月1日簽立正式書面
31 契約甚明。

01 2.被告抗辯：兩造針對金額及買賣尚未達成共識，且尚有約
02 定於113年12月4日去看系爭房地，然原告於113年12月8或
03 9日向被告表示改變心意不願意購買，也拒絕簽立不動產
04 買賣契約云云，然原告主張：12月3日時，我有告知店長
05 我有選定新的標的物，店長則建議我可以再看一下做比
06 較，12月1日後契約就已經無效，因為我們約定的時間是1
07 2月1日以前，12月1日前若沒有訂約，我當然可以主張契
08 約無效，我不可能一直等被告。12月1日之後原告有於12
09 月4日有再去看被告的房子，因為12月3日晚上9-10時，被
10 告通知我要簽約，我向我們店長說我在12月3日上午有看
11 其他標的物，如果買賣契約成立的話，店長可以抽佣金，
12 所以我才說不然再看一下被告的房子做比較，後來後來覺
13 得其他（按即雲林）房地比較適合，原告方通知被告不買
14 系爭房地等語（見本院卷第56、96頁）。依被告與峰禾公
15 司負責人沈文峰於113年12月3日LINE對話截圖可知，被告
16 於113年12月3日主動提及「店長，你找買方看什麼時間簽
17 約」（見本院卷第69頁），足證兩造於113年10月29日簽
18 立系爭收款憑證時，已就買賣標的及價金意思表示一致，
19 否則被告豈會於113年12月3日主動向峰禾公司負責人沈文
20 峰告知「店長，你找買方看什麼時間簽約」？是被告抗
21 辯：兩造針對金額及買賣尚未達成共識云云，並無可採。
22 又被告未於113年12月1日與原告簽訂書面契約後，相隔2
23 日即於113年12月3日主動提及欲與原告簽約，原告因有再
24 去看其他房地，因顧及店長提及，且系爭房地之買賣契約
25 如果成立的話，店長可以抽佣金，原告我才再看一下被告
26 的房子與其他房地做比較，後來覺得其他房地比較適合，
27 原告方通知被告不買系爭房地，惟此均係113年12月1日以
28 後發生之事情，不影響本件係因可歸責於被告之事由，致
29 兩造未於113年12月1日簽立正式書面契約之認定。

30 3.依系爭收款憑證第2條第4項約定：「買方不買或不依約履
31 行，定金由賣方沒收；賣方不賣或產權不清或不依約履

01 行，應加倍返還定金。惟買方得拋棄定金不買，賣方亦得
02 加倍返還定金而不賣。」（見本院卷第11頁），本件被告
03 既有可歸責之事由而不依約履行，被告即應依約加倍返還
04 定金。

05 四、從而，原告依系爭收款憑證約定之法律關係，請求被告給付
06 1,350,000元，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本
08 院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，自無逐一論駁
09 之必要，併予敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日
12 民二庭法 官 黃茂宏

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
15 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
16 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
17 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
18 審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日
20 書記官 王嘉祺