

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第307號

原告 雄鋒建設有限公司

法定代理人 王文賢

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 劉昆鑫律師

被告 江明珠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月28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、原告主張：

(一)被告於民國112年3月5日以總價新臺幣（下同）1,275萬元，向原告購買花蓮縣○○鄉○○○街00號房地（下稱00號房屋），雙方並有簽訂視訊簽約暨文件通訊簽署同意書、不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及買賣價金履約保證申請書。按系爭契約第3條，被告應於簽約時給付170萬簽約款，惟被告僅給付3萬元定金，並未依約於簽約後一週內給付其餘167萬元，及於同年3月20日給付第二期款170萬元。原告乃依系爭契約第8條第2項約定：「……經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金…」，於112年3月20日寄發存證信函，催告被告依約履行，被告收受後仍未履約，原告再於同年4月20日寄發存證信函表示解除契約，由被告於同年4月24日收受。是被告自112年3月13日起就簽約款167萬元部分、112年3月20日起就第二期款170萬部分，負給付遲延責任。是依系爭契

約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止）.....」，故自112年3月20日原告未給付第二期款開始，至同年4月24日解除契約止，被告應給付原告違約金8萬6,700元（計算式：2,550元×34日＝86,700）。又原告與訴外人○○房屋仲介有限公司（下稱○○公司）簽訂專任型委託銷售契約書第5條約定：「委託人同意給付受託人成交價之3%，為本次交易之賣方仲介服務報酬。」是即便被告未履約，原告仍須給付○○公司仲介服務報酬38萬2,500元，此部分為原告所受損害，被告亦應賠償之。

(二)被告抗辯其買賣標的並非**號房屋，惟被告於113年4月24日言詞辯論時，自陳：「.....當時我看到的是圖面上左邊數來第二間，當時門牌已經掛上去了，寫00號。後來簽約時我沒有注意到契約書上寫的是00號，我還一直以為買的是左邊算來的第二間房屋，後來我拿到圖面，發現他們給我的是右邊數來的第二間.....」，惟以內政部國土測繪中心之空照圖可知，00號房屋確實係左邊數來第二間，是被告亦未誤認。再者，依證人楊○○證述，當時楊○○帶被告所看房屋雖係花蓮縣○○鄉○○○街00號房屋（下稱00號房屋），惟後來被告決定要購買時，因00號房屋已售出，同時原告又有委託楊○○出售00號房屋，故有告知訴外人即買方仲介徐○○要把簽約標的並非00號房屋乙事告知被告，而徐○○與被告之Line通聯紀錄亦顯示徐○○確實有將此事告知被告。況於112年3月5日兩造簽約時，系爭契約書已載明契約標的係00號房屋。又以被告提出其與訴外人張○○的LINE通聯紀錄亦可知，被告於當日下午7時1分，收到張○○傳送的契約書電子檔，隔日被告回覆張○○：「帶看屋時，是看00號，簽約門牌00號？隔局一樣嗎？」，張○○則回覆：「一樣的！！你周日來看！讓你放心」，而後被告表示：「簽約前，我方便先去看一下00號」，張耕瑛亦回覆：「都

01 可！！」、「買房要買安心」，顯見被告在與原告簽定系爭
02 契約時，係知悉買賣標的為00號房屋。另被告抗辯其已與○
03 ○不動產解除契約，並取回3萬元斡旋金部分，則與原告主
04 張無涉，因此係其等間之法律關係。爰依民法第227條第1項
05 準用同法第226條第1項之規定，及系爭契約第8條第2項之約
06 定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告46萬9,200
07 元，及自112年7月21日起至清償日止，按週年利率百分之5
08 計算之利息。

09 二、被告則以：

10 (一)被告於112年2月26日在Facebook網站上得知00號房屋賣房廣
11 告，並有標示僅存最後一間，被告遂詢問是否尚有剩餘，訴
12 外人徐○○則回覆僅剩最後一間房屋，被告並與徐○○預約
13 同年2月27日看屋，當日並由證人楊○○帶同被告與被告家
14 人現場看屋。同年3月5日被告與訴外人即代書劉○○、雄鋒
15 建設有限公司人員、住商不動產房仲張○○，以線上視訊方
16 式議價、簽約，並有錄影存證，惟並未告知契約標的係00號
17 房屋。至原告主張張○○有於簽定系爭契約當日提出系爭契
18 約之電子檔乙事，實係其簽約之後才提供；原告主張當時代
19 書劉○○有逐一將契約條款念給被告聽，及徐○○有告知被
20 告關於00號房屋之情形，更非屬實。且當時仲介有說要來○
21 ○正式簽約，合約才生效，被告並未在正式契約上簽名。

22 (二)又112年3月6日被告以Line通訊軟體通知張○○，被告發現
23 議價標的係00號房屋並非00號房屋，張○○亦表示會協助辦
24 理解約。又同年3月11日被告向徐○○告知其買屋應有審閱
25 期，且00號房屋被告並未看過現場，須與家人討論後再決定
26 申購意願。同年3月12日○○不動產即與被告解約完成，並
27 取回斡旋金3萬元，因仲介已協助被告向原告表示其無意願
28 購屋，並協助被告向原告辦理解約，且已返還所有簽署之文
29 件資料及斡旋金3萬元，原告主張被告應負損害賠償之責，
30 於法不合等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院判斷：

01 (一)原告主張被告於民國112年3月5日以總價新臺幣（下同）1,2
02 75萬元，向原告購買00號房屋，雙方並有簽訂視訊簽約暨文
03 件通訊簽署同意書、系爭契約及買賣價金履約保證申請書。
04 依約被告應於簽約時給付170萬元簽約款，惟被告僅給付3萬
05 元定金，並未於簽約後一週內給付其餘167萬元，及於同年3
06 月20日給付第二期款170萬元。另本件兩造係約定係以視訊
07 方式簽約，兩造遂於112年3月5日分別在○○、○○以視訊
08 方式進行，證人楊○○擔任賣方即原告仲介，訴外人徐○
09 ○、張○○為買方即被告仲介等情，業據原告提出系爭契
10 約、買賣價金履約保證申請書、視訊簽約暨文件通訊簽署同
11 意書為證，復為被告所不爭，此部分之事實，應堪認定。

12 (二)被告抗辯伊當時係購買00號房屋而非00號房屋，被告並未告
13 知簽約係00號房屋等語。經查，證人楊○○於本院審理時到
14 庭證稱：被告是伊同事徐○○客戶，伊是賣方那邊，2月26
15 日因徐○○有事在外地，遂由伊幫忙帶被告看房，當時已有
16 門牌，看的是00號房屋，當時原告也只有委託伊公司賣這間
17 房屋，伊帶被告看完00號房屋後，被告還未決定要買，該房
18 就已經賣出，原告才又通知00號房屋也要出售可以帶看，伊
19 有告知徐○○可以告知被告還有00號房屋，伊只幫忙帶被告
20 看00號房子，之後是由張○○跟張○○接手洽談，當天除了
21 帶被告看00號房子之外，並沒有帶被告看其他房子，因為當
22 時只有那間在賣等語。簽訂本件系爭契約時伊有在場，是用
23 視訊簽約，被告是在臺北，是由張○○去服務的等語（見本
24 院卷第237頁至第241頁）。而被告於上揭視訊進行翌日上午
25 11時46分即向張○○表示：「帶看屋時，是看00號。簽約門
26 牌00號？隔局一樣嗎？」，張○○則答復：「一樣的！！你
27 週日來看！讓你放心」等語，足見被告一開始即欲購買00號
28 房屋，並約由仲介人員帶看，及在112年3月5系爭簽訂時並
29 未曾看過00號房屋等情，應可認定。至原告雖主張被告曾向
30 張○○表示：「簽約前，我方便先去看一下00號」，堪認被
31 告以簽約前已知悉買賣標的為00號房屋等語。然細譯上揭被

告與張○○對話可知，該對話時間係在112年3月6日（見本院卷第165頁、第167頁），已係在兩造已視訊之112年3月5日後，而依被告抗辯兩造另有約定於112年3月12日正式簽約，則被告此處所稱簽約並指非112年3月5日當日，應可認定，故原告以此主張被告於112年3月5日前即已知悉當日簽約標的為00號房屋等語，即不足採。

(三)不動產價格甚昂，且除價格外，房屋坐落地點、室內格局均為買方考量重點，一般購買成屋，通常應先經看屋後始能決定購買與否，雖本件00號房屋與00號房屋均為原告所興建同一批房屋，然實難想像縱如原告所主張，被告知悉簽訂之買賣契約確為00號房屋，被告仍可未經查看即同意購買。再者，本件系爭契約係經由視訊方式為之，且本件原告所提系爭契約最後被告簽名欄頁可知，該頁就買賣標的並未加以記載（見本院卷第119頁），則被告在視訊情形下是否確實知悉契約標的已變更為00號房屋，確非無疑。被告在112年3月6日旋對仲介張○○表示簽約標的不同而提出質疑，甚至認「簽約前」要看一下00號房屋，顯見被告要係認至花蓮正式簽約時，買賣契約始生效力，則被告非無可能於112年3月5日當日並未就系爭契約所載之買賣標的再加以確認，而誤認所購買房屋仍為00號房屋，是兩造就00號房屋，顯未達成買賣合意，應堪認定。再者，證人楊○○於本院審理時亦證稱：本件買賣雙方無支付本件仲介費用。又原告主張被告原已支付之3萬元定金仍在辦理本件買賣之地政士處，證人楊○○則證稱：該3萬元，已由○○公司返還被告等語（見本院卷第241頁至第242頁）。凡此，均與仲介公司儘力促成交易並收取仲介費用之一般交易情形有違，益徵被告抗辯不知系爭契約標的為00號房屋，非不採信。

(四)綜上，本件兩造就00號房屋買賣既未達成合意，則原告以被告未履行系爭契約，請求違約金8萬6,700元及不完全給付損害38萬2,500元，即無理由，應予駁回。

四、本件判決之事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，

01 經審酌後對判決結果均無影響，爰不另一一贅述，併此敘明
02 。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
05 花蓮簡易庭 法 官 林恒祺

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
12 書記官 陳姿利