

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

109年度基簡字第879號

原告 昱信不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳志宏

訴訟代理人 林士桔

被告 錢美秀

兼 訴 訟

代 理 人 林慧珠

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟玖佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分：

(一)原告之法定代理人原為莊惠傑，嗣於本件訴訟繫屬後，變更為陳志宏，有經濟部商工登記公示資料查詢服務公司基本資料、有限公司變更登記表在卷可佐；茲陳志宏以書狀聲明承受訴訟，核與法律規定相符，應予准許。

(二)被告錢美秀、林慧珠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，又核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告錢美秀為新北市○○區○○路00號10樓房屋暨坐落土地（並含停車位，下稱系爭不動產）之所有權

01 人，被告林慧珠（起訴狀內文誤繕為林「惠」珠）則經被告
02 錢美秀之授權，處理系爭不動產之買賣事宜。被告林慧珠乃
03 於民國109年1月10日與伊訂立專任委託銷售契約書（契約書
04 中之甲方為林慧珠，乙方為伊），約定系爭不動產欲以總價
05 新臺幣（下同）4,600,000元銷售，專任委託銷售契約書同
06 時亦於第1部分第4條第1項約定：「若買方同意本契約書甲
07 方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，
08 買賣契約已有效成立」，同條第3項約定：「甲方同意依買
09 方購屋條件出售並簽署『附停止條件定金委託書』，或簽署
10 『內政部版要約書』並送達買方時，或買方依第1項簽署
11 『購屋承諾書』時，買賣契約已有效成立。如因可歸責於甲
12 方之事由，致無法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方應
13 加倍返還買方已支付之定金。但因可歸責於買方事由者，買
14 方已支付之定金不得請求返還」；第2部分第6條第1項約
15 定：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為
16 實際成交價之4%」，同條第5項第4款約定：「五有下列各款
17 情形之一者，視為已方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第
18 1項約定之服務報酬予乙方：(四)甲方同意出售或乙方所媒介
19 之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽
20 定買賣契約書；或簽定不動產買賣契約書後違約不賣；或因
21 可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者」；第7條第2項
22 約定：「前條第5項第(三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方
23 按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金」。詎被告錢美
24 秀於109年5月4日簽署「委託銷售／出租契約內容變更同意
25 書」將委託價格調整為3,400,000元後，經伊於同年月22日
26 覓得買方即訴外人林月如願依變更後之銷售條件承購，並給
27 付定金68,000元（起訴狀內文誤載為64,000元）作為承購本
28 屋前金，且簽署購屋承諾書，然被告錢美秀、林慧珠卻置之
29 不理，致未能就系爭不動產完成與訴外人林月如之買賣契
30 約，是依前揭契約書之約定請求被告2人共同給付銷售總價
31 6%計算之違約金即204,000元（計算式：委託成交總價3,40

0,000元 $\times$ 6%=204,000元)及加倍返還訴外人林月如已支付之定金68,000元。並聲明：(一)被告錢美秀、林慧珠應給付原告272,000元(計算式：204,000元+68,000元=272,000元)；(二)訴訟費用由被告錢美秀、林慧珠負擔。

三、被告2人則以：被告錢美秀為被告林慧珠之女，先前長居於英國，於108年5月間返國待產，而與被告林慧珠同住，其後亦由被告林慧珠為其產後護理；被告錢美秀因需照顧新生嬰兒，無暇分身，乃於109年1月10日委託被告林慧珠代為出售系爭不動產；被告林慧珠乃於同日與原告締結專任委託銷售契約書，而該契約書上已約定系爭不動產委託銷售之總價為4,680,000元，被告林慧珠從未同意變更銷售總價，則原告以其覓得訴外人林月如願意以3,400,000元承買並簽署購屋承諾書為由，因此認為被告林慧珠應負給付違約金之責，實與事實不合。至原告之員工主動找被告錢美秀簽署降價同意書，實係在被告錢美秀不知原委之情形下受原告之員工所誤，嗣後被告錢美秀亦已通知原告撤銷意思表示，故原告訴請被告錢美秀給付違約金，亦難認有理由；況本件原告雖仲介訴外人與被告方面為系爭不動產之買賣，但就買賣具體內容之重要事項均尚未達成合意，更難認買賣契約之必要之點已有互相成立，從而原告訴請依約給付違約金，顯無理由；被告方面既未違約，更無原告所指應加倍給付定金之理由，況訴外人林月如並未提起本件訴訟，原告代為主張亦難認於法有據等語，資為答辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)訴訟費用由原告負擔。

四、本院之判斷：

(一)被告錢美秀為系爭不動產之所有權人，被告林慧珠為被告錢美秀之母，其經被告錢美秀之授權，處理系爭不動產之買賣事宜。被告林慧珠乃於109年1月10日與原告訂立專任委託銷售契約書(契約書中之甲方為林慧珠，乙方為伊)，約定系爭不動產欲以總價4,600,000元銷售，專任委託銷售契約書同時亦於第1部分第4條第1項約定：「若買方同意本契約書

01 甲方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽
02 認，買賣契約已有效成立」，同條第3項約定：「甲方同意
03 依買方購屋條件出售並簽署『附停止條件定金委託書』，或
04 簽署『內政部版要約書』並送達買方時，或買方依第1項簽
05 署『購屋承諾書』時，買賣契約已有效成立。如因可歸責於
06 甲方之事由，致無法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方
07 應加倍返還買方已支付之定金。但因可歸責於買方事由者，
08 買方已支付之定金不得請求返還」；第2部分第6條第1項約
09 定：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為
10 實際成交價之4%」，同條第5項第4款約定：「五有下列各款
11 情形之一者，視為已方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第
12 1項約定之服務報酬予乙方：(四)甲方同意出售或乙方所媒介
13 之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽
14 定買賣契約書；或簽定不動產買賣契約書後違約不賣；或因
15 可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者」；第7條第2項
16 約定：「前條第5項第(三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方
17 按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金」；被告錢美秀
18 則另於109年5月4日簽署「委託銷售／出租契約內容變更同
19 意書」將委託價格調整為3,400,000元，訴外人林月如則於1
20 09年5月22日簽署購屋承諾書，承諾以3,400,000元購買系爭
21 不動產，並給付定金68,000元，上開各節，業經原告主張，
22 並提出專任委託銷售契約書（編號：A0000000號，並含不動
23 產說明書現況調查表）、委託銷售／出租契約內容變更同意
24 書、授權書、購屋承諾書、郵局存證信函（基隆大武崙存證
25 號碼000092號、000098號）等件存卷可按，被告對此部分之
26 事實亦未見爭執，故就此部分臚列之事實自均無可疑，同可
27 認定為真。

28 (二)按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名
29 義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權
30 利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得對
31 於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人

請求（最高法院100年度台上字第715號判決、18年上字第1609號、17年上字第906號判例均同此見解）。經查：

- 1.原告提出之「專任委託銷售契約書」之委託人（甲方）為被告林慧珠，並非被告錢美秀，此觀諸契約書上從未出現錢美秀之姓名乙情即可明瞭；且被告林慧珠之署押俱未同時表明係代理被告錢美秀之意旨，益徵被告林慧珠係以自己之名義與原告締約。故該契約之兩造當事人為原告與被告林慧珠，與被告錢美秀概無關係，乃屬當然。從而原告依該專任委託銷售契約書主張違約金、加倍給付定金，亦僅能向與其有契約關係之被告林慧珠主張，而不能據以向未參與該契約締結之第三人即被告錢美秀而為主張。
- 2.被告錢美秀既非前揭銷售契約書之當事人，則以被告錢美秀名義製作之「委託銷售／出租契約內容變更同意書」，亦無變更前揭銷售契約書之效力；況該「委託銷售／出租契約內容變更同意書」自頭至尾亦無隻字片語提及被告林慧珠，被告錢美秀除署名外亦未表明有何代理被告林慧珠之意思，益見該「委託銷售／出租契約內容變更同意書」對被告林慧珠毫無效力可言。換言之，自始至終系爭不動產之委託銷售價格均為4,600,000元。徵諸原告為不動產仲介之專業，其日常業務即在於處理類此契約，自不能諉稱對此毫無所知，若原告對此節竟有所誤會，亦當非被告林慧珠或被告錢美秀之責任。
- 3.原告依上開銷售契約書之約定，本應依當事人甲方即被告林慧珠之委託價格出售，詎其以未得被告林慧珠同意之條件即與訴外人林月如磋商系爭不動產之買賣，並使訴外人林月如就系爭不動產之買賣，簽署總價為3,400,000元之購屋承諾書（而非被告林慧珠所委託銷售之價格：4,600,000元），被告林慧珠、錢美秀對此亦難認有何責任之可言。
- 4.被告錢美秀固授權被告林慧珠代為出售系爭不動產，並授權其可與仲介公司簽訂委託契約書、代理簽訂不動產買賣契約、受領價金即辦理產權移轉登記、點交房地等事宜，但此

01 係被告錢美秀與被告林慧珠2人間之委任契約關係，與被告
02 林慧珠與原告間之專任委託銷售契約書各屬不同債權契約，
03 尤其契約當事人各自不同，自不容任意混淆。

04 5.又按契約之一方當事人為與不特定多數相對人訂立契約，而
05 預先就契約內容擬定交易條款，經相對人同意而成立之契
06 約，學說上稱為附合契約或定型化契約，在現代社會中，具
07 有靈活交易行為，促進工商發達、提高經營效率及節省締約
08 成本之特色，本於私法自治及契約自由原則，應承認其效
09 力，前揭專任委託銷售契約書即係由原告所提出，事先印製
10 妥當，供原告及與其締結不動產委託銷售契約之人得以迅速
11 締約之用，是原告即不能對該契約其中所使用之文字諉稱不
12 知，乃屬當然。徵諸上揭專任委託銷售契約書第2部分第8條
13 第4項約定「傳達予本人」、「經本人簽署後」等語明確，
14 可見原告對於文件應經本人（即與其締約之對造當事人）簽
15 署乙節極為重視；原告雖經由其員工取得被告錢美秀簽署之
16 「委託銷售／出租契約內容變更同意書」，但既非由與原告
17 締約之當事人（該委託銷售契約書之甲方，亦即被告林慧
18 珠）簽署，原告又何以能誤認該變更同意書即足以變更原委
19 託銷售契約書所約定之內容？

20 6.遑論原告遣人請求被告錢美秀簽署「委託銷售／出租契約內
21 容變更同意書」之日期為109年5月4日，原告與訴外人林月
22 如議定「購屋承諾書」之日期為同年月22日，業經認定如
23 前；而2者日期既相差達18日之久，益見原告並無急於一時
24 之必要，縱於109年5月4日當天未能與被告林慧珠完成聯
25 繫，亦可於接續數日間繼續與被告林慧珠聯繫、溝通，則原
26 告又究竟有何必要需急於在109年5月4日即向與其並無契約
27 關係之被告錢美秀取得該同意書？此尤難認原告之處理方式
28 合乎商業常規，更難因而認為被告錢美秀或林慧珠對於原告
29 此等不合常規之處理方式有何責任之可言。責任既在於本應
30 為不動產仲介專業之原告未依循常規處理，則亦無從認被告
31 錢美秀有何違反誠信原則之情形。

01 7.原告主張被告林慧珠應給付違約金及加倍返還訴外人林月如
02 已支付之定金，其前提在於本件確有依契約書甲方之銷售條
03 件媒合之情形，但銷售條件總價既未曾變更，原告所主張之
04 前提事實即不存在，其欲請求之違約金及加倍返還之定金亦
05 難認合於契約之約定。

06 五、從而，原告主張依其與被告林慧珠間之專任委託銷售契約書
07 第2部分第6條第5項第4款、第7條第2項、第1部分第4條第1
08 項、第3項之約定，請求被告林慧珠、錢美秀2人應共同給付
09 違約金204,000元及加倍返還訴外人林月如已支付之訂金68,
10 000元，均無理由，同應駁回。

11 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
12 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
13 與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
16 基隆簡易庭法 官 李謀榮

17 以上正本係照原本作成

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，
19 上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律
20 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
22 書記官 鄭又綾