

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

112年度基簡字第82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

原告 張偉乾

被告 詹順清

訴訟代理人 李春卿律師

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告昱信不動產仲介經紀有限公司新臺幣壹拾捌萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元，由被告負擔新臺幣壹仟玖佰參拾玖元，由原告張偉乾負擔新臺幣陸佰陸拾參元，餘由原告昱信不動產仲介經紀有限公司負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告昱信不動產仲介經紀有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告前於民國111年6月4日委託原告昱信不動產仲介經紀有限公司（下稱原告昱信公司）代為銷售新北市○○區○○路00號13樓之編號A03棟房屋暨其坐落土地（下稱系爭房地），雙方因而締結專任委託銷售契約書（下稱系爭契

約），其中約定銷售金額為新臺幣（下同）3,500,000元，嗣經被告簽認同意以3,000,000元出售之委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更書）而變更前開契約書所約定之賣價。原告昱信公司於同年11月9日覓得原告張偉乾願以3,100,000元購買系爭房地，原告張偉乾並支付62,000元之定金作為承購系爭房地之前金。原告昱信公司依系爭契約、系爭變更書之約定，收受原告張偉乾提出之定金，並確立買賣契約成立，乃於同日即向被告回報，並於翌日（111年11月10日）寄送書面通知提醒被告依雙方系爭契約、系爭變更書所約定簽訂不動產契約之時限即同年月16日。

(二)111年11月12日原告昱信公司與被告在系爭房地內協商簽訂不動產契約時間時，原告昱信公司尚當場提出購屋承諾書交給被告審閱內容無誤，惟被告於審閱後仍明確告知原告昱信公司其決定違約拒絕出賣系爭房地。原告昱信公司迄同年月16日仍持續與被告協商出面履行簽約出賣，但被告仍堅持違約拒賣，並拒絕出面與原告張偉乾簽訂買賣契約書，而不履行其與原告昱信公司之系爭契約、系爭變更書之約定。

(三)被告又於111年11月18日至原告昱信公司之營業場所取回系爭房地鑰匙，並再次重申拒賣之意思，原告昱信公司、張偉乾乃依系爭契約、系爭變更書請求違約賠償，原告昱信公司係依系爭契約第2部分第6條第5項第4款、第7條第2項之約定，請求實際銷售總價6%之違約金186,000元（計算式：3,100,000元 $\times$ 6%=186,000元），原告張偉乾則係依系爭契約第1部分第4條第1項、第3項之約定請求加倍返還定金即62,000元，詎被告仍置之不理，未予善意回應。

(四)爰依原告昱信公司與被告間之契約，提起本件訴訟，並聲明：(1)被告應給付原告昱信公司186,000元，被告應給付原告張偉乾62,000元；(2)訴訟費用由被告負擔。

(五)對被告答辯之陳述：

1.被告不實陳稱：原告昱信公司曾告知談妥交易條件如仲介費、土地增值稅、房地合一稅等，買賣契約才成立等語，此

01 與系爭契約之約定不符，原告昱信公司與被告締結系爭契約
02 前均已向被告解說，取得被告同意後始完成系爭契約之簽
03 署，交易條件均已載明，並無被告所述情形。

04 2.被告既已於答辯時自承於111年11月9日經原告昱信公司通知
05 有買家出價3,100,000元，可證原告昱信公司已完成系爭契
06 約之約定，並收受買家即原告張偉乾之定金，而完成契約成
07 立之條件並即時向被告回報，無須再由被告簽認，被告之陳
08 述顯有誤解。

09 3.至購屋承諾書亦於111年11月12日在系爭房地內即已提供被
10 告閱覽，陪同被告之王姓友人亦在場親睹，其謊稱並未看見
11 購屋承諾書云云，顯然虛偽。被告僅以原告昱信公司寄送存
12 證信函為由，即要減少仲介服務費之支付，甚至要求僅支付
13 1%賣價之服務費，顯然違背系爭契約中以成交價的4%作為服
14 務費之約定，此等不合理之要求，自非原告昱信公司所願意
15 接受。被告當場既明白表明要違約，並要原告昱信公司訴請
16 法院裁判，原告昱信公司因之採取法律措施，實乃不得不
17 然。

18 4.至被告所稱介紹訴外人即近鄰屋主黃朝欽完成與原告張偉乾
19 之房屋交易云云，更屬虛妄。蓋訴外人黃朝欽本即原告昱信
20 公司客戶，多次透過原告昱信公司完成房地產交易，故被告
21 所指介紹云云絕非事實，原告昱信公司無須被告介紹訴外人
22 黃朝欽。

23 5.被告取回鑰匙，是在其表明堅決不賣之後，當時已逾契約中
24 約定與買家締約之時間111年11月16日，但仍在系爭契約約
25 定委託銷售期間（至111年12月31日止），被告是態度堅
26 決、違約不賣，所以取回鑰匙，單據上之文字也是在被告簽
27 字前即已寫上，並非如被告之空言指摘。

28 6.關於成交行情、不動產說明書等，原告昱信公司亦均依規定
29 作成，並無被告所指違反之情事。

30 二、被告則聲明駁回原告之訴，並以下列情詞置辯：

31 (一)伊與原告昱信公司前於111年6月4日簽訂銷售系爭房地之系

01 爭契約，約定委託價為3,500,000元，原告昱信公司又向伊
02 聲稱若簽署系爭變更書將使原告昱信公司更有談判之依據，
03 而將底價改為3,000,000元，待買方出現後，再就細節磋
04 商，若伊同意交易條件，如仲介費、土地增值稅、房地合一
05 稅等，會附上斡旋金、同意書讓伊簽收。嗣原告昱信公司於
06 111年11月9日向伊通知原告張偉乾願意出價3,100,000元，
07 要求伊出面簽訂房屋買賣契約，伊與原告昱信公司約定在同
08 年月12日在系爭房地見面，然原告昱信公司並未提出任何相
09 關文件供伊閱覽，亦未提出斡旋金、支票或購屋承諾書，現
10 場也未提及交易細節，只要與伊約定簽約時間。伊當下認為
11 不符合交易程序，無法接受這種交易，原告昱信公司當時有
12 向伊詢問是否接獲存證信函，但伊質疑原告昱信公司強買強
13 賣，原告昱信公司負責本件之人員則口氣堅定表示：對方出
14 價已達底價，伊不賣不行云云。雙方乃不歡而散。

15 (二)伊在雙方爭執期間，已聲明無法接受強買強賣，但可介紹有
16 意售屋的鄰居給原告昱信公司，乃約訴外人即A棟8號13樓房
17 東黃朝欽與原告昱信公司接洽，原告張偉乾最後以3,250,00
18 0元成交，足見原告昱信公司並無損失可言。

19 (三)到原告昱信公司所定之111年11月16日以前，原告昱信公司
20 只有通知伊出面簽約，但從未提供任何文件證明有買方之存
21 在，並未提出現金、支票、購屋承諾書，以現代通訊技術之
22 發達，傳送資料、訊息之方式繁多，焉能全未向伊提出？至
23 同年月18日，伊前往原告昱信公司營業場所取回系爭房地鑰
24 匙，並簽下委託物件鑰匙取回收據單，然原告昱信公司當場
25 也未拿出任何與原告張偉乾有關的購屋承諾書、現金、支票
26 等，至於委託物件鑰匙取回收據單上記載「鑰匙取回原因：
27 賣方不賣」等語，則涉及偽造文書。一直到同年月22日原告
28 昱信公司才在寄給伊的存證信函附上購屋承諾書。

29 (四)系爭契約第4條約定賣方同意依買方購屋條件出售並於附停
30 止條件定金委託書上簽認方生定金效力，原告昱信公司之行
31 為顯有違背。且依內政部不動產委託銷售定型化契約應記載

01 及不得記載事項之「受託人之義務」中亦有規定「受託人於
02 簽約前，應據實提供該公司（或商號）近3個月之成交行
03 情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責
04 任。」「受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人
05 簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員
06 並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經
07 紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，
08 受託人應負賠償責任。」而原告昱信公司並未提出成交行
09 情，亦無不動產經紀人簽章之不動產說明書，原告昱信公司
10 顯有違反義務之情形。

11 (五)系爭契約屬定型化契約，且其條款有違反誠信原則，對消費
12 者顯失公平，依消費者保護法第12條第1項之規定，原告起
13 訴所本之約定自屬無效。蓋系爭契約第4條第1項剝奪議約決
14 定權，只以「買方出價達到委託價格」為契約成立生效之要
15 件，顯屬以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約
16 對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約
17 定，依最高法院先前民事判決意旨自應認該約定違反誠信原
18 則且對消費者顯失公平而無效。蓋此時居間契約謀求委託人
19 利益之立法意旨，即遭仲介者剝奪。原告昱信公司既未完成
20 居間服務，其所援引之契約約定亦屬無效，被告即無支付服
21 務費之義務可言。

22 (六)原告張偉乾並非系爭契約之當事人，其本諸系爭契約向被告
23 請求給付實屬無稽。

24 三、本院之判斷：

25 (一)被告與原告昱信公司於111年6月4日締結系爭契約，約定被
26 告委託原告昱信公司於同年6月4日至12月31日間銷售系爭房
27 地，其銷售總價定為3,500,000元，並於同日簽訂系爭變更
28 書，將委託價格調整為3,000,000元等情，乃為兩造所不爭
29 執，並經原告昱信公司提出系爭契約（見本院卷第17頁至第
30 23頁）、系爭變更書（見本院卷第25頁）在卷可按，是此部
31 分事實即無可疑，乃可認定。原告另主張：原告張偉乾於同

01 年11月9日出價3,100,000元向原告昱信公司表明購買系爭房
02 地之意願，並當場支付定金62,000元等節，同有原告昱信公
03 司提出之購屋承諾書（見本院卷第27頁至第29頁）存卷可
04 參，被告對此部分事實同未爭執（僅爭執於11月16日之前並
05 未親睹原告張偉乾所簽署之購屋承諾書），亦可信實。至系
06 爭房地並未由被告出賣予原告張偉乾乙情，同經兩造是認，
07 同無可疑，亦可認定無訛，均一併敘明。

08 (二)關於原告昱信公司主張被告與其締結系爭契約之同日，即又
09 簽下系爭變更書乙情：

10 1.原告昱信公司主張上情，並提出系爭契約、系爭變更書為
11 憑，其上所記載之日期均為111年6月4日，且其上均有原告
12 昱信公司人員與被告之簽字，兩造對於此部分事實均不爭
13 執，足認此部分事實並無可疑，而可認定。

14 2.被告抗辯有關賣價部分變更為3,000,000元係原告昱信人員
15 聲稱可以獲得比較有利之談判依據等語，而為原告所否認。
16 然衡諸常情，關於不動產交易（系爭房地買賣）對於當事人
17 而言往往事屬重大，對相關事宜於事前諒必多所盤算，尤其
18 買賣契約最重要者無非標的與賣價，標的既已確定為系爭房
19 地，被告委託原告昱信公司銷售時，對於賣價亦當有具體之
20 想法，絕不可能毫無期待，即任由原告昱信公司代為決定。
21 則何以被告簽下系爭契約時（原告昱信公司人員亦在系爭契
22 約簽字，可見原告昱信公司亦同意被告在系爭契約上所具體
23 記載之內容），將其銷售總價訂為3,500,000元，又隨即在同
24 日復簽下系爭變更書，更將銷售總價降為3,000,000元
25 （其減價比例將近一成五）？倘若被告委託銷售後，經一段
26 期間，乏人問津，或出價均低於其所訂之銷售總價，則被告
27 調降售價，尚屬情理之中；但被告竟係在委託銷售之同日即
28 逕行又簽署系爭變更書約定變更銷售價格，此一變更，實有
29 違情理，是否確為被告之真意，非無可疑。

30 3.本件固有上開可疑之處，但系爭契約、系爭變更書既均屬原
31 告昱信公司人員與被告簽立之文書，其文義亦清楚明確，可

01 為閱覽者所明白；被告又未指明原告昱信公司有何詐欺、脅
02 迫其為意思表示，或有通謀意思表示之情形，則依現有證據
03 之調查，系爭契約、系爭變更書均應為原告昱信公司與被告
04 間之合意無訛。本件被告委託銷售之總價即應依系爭變更書
05 所載之3,000,000元，而非被告原先載明於系爭契約上之3,5
06 00,000元。

07 (三)就被告抗辯：系爭契約約定買方出價達到委託價格，則買賣
08 契約即告成立，有違消費者保護法第12條規定應屬無效部
09 分：

10 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
11 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
12 顯失公平：二條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意
13 旨顯相矛盾者。三契約之主要權利或義務，因受條款之限
14 制，致契約之目的難以達成者，消費者保護法第12條第1
15 項、第2項第2款、第3款分別定有明文。而該法施行細則第1
16 3條規定：「定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者
17 顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、
18 交易習慣及其他情事判斷之。」衡諸現代社會中，個人日常
19 生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由交易雙方
20 個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定型化契約
21 即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言之，定型化
22 契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業經營者單方
23 面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思合致而訂立
24 之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之基石，蓋自
25 由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條件之機會，
26 締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，雙方意思表
27 示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此前提下，公
28 權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最大利益之達
29 成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之不對等，法
30 律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化約款有違反
31 誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其歸於無效。

然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號判決意旨參照）。從而，消費者於締約時是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則及對消費者顯失公平而無效。

2.被告抗辯：系爭銷售契約壹、第4條第1項約定「一若買方同意本契約書甲方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立。」、貳、第6條「五有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第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，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。」有違反消費者保護法第12條第2項第2款、第3款規定之情形。而查系爭契約固係原告為與不特定多數不動產出賣人訂立同類委託銷售契約之用，而單方預先擬定之契約條款，屬消費者保護法第2條第7款所稱之定型化契約條款，然依系爭契約前言即約明「本定型化契約及其附件於中華民國111年6月1日經委託人攜回審閱3天（不得少於3日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」，並經被告所簽認（見本院卷第17頁），又查無證據證明被告確實並無3日之審閱期，足見被告已有足夠之期間可詳細審閱契約之內容。被告既於本件締約過程中，均能明白表示自己意思，可認其已有相當社會歷練，自得透過審閱期決定是否要與原告簽訂系爭契約。被告既已閱覽系爭契約、並有充分瞭解契約內容之機會及能力，而做出與原告締結系爭契約之決定，依前開解釋，應回歸私法自治、契約自

01 由之原則，對契約之效力予以尊重。

02 3.被告雖抗辯：依系爭契約上引約定，顯然壓縮被告是否與原
03 告報告之訂約對象締約之自由，而有消費者保護法第12條之
04 情形。惟按所謂不動產委託銷售者，係指委託人將其所有之
05 不動產，約定一定範圍之銷售價格，委託受託人得於一定期
06 間內，代為尋找買主，於成交後，支付報酬與受託人之契
07 約。是委託人就受託人所尋得之買主係何人，除有特別約定
08 外，應無權要求須事先會面協商，此乃係若買主出價係於銷
09 售價格範圍內，即已符合委託人之要求，委託標的係何人所
10 購買，並非不動產委託銷售契約之主要處理事項。亦即，不
11 動產委託銷售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託人
12 所定價格購買不動產」，至於買主之身分為何，除非有特別
13 之約定，自非委託人所得置喙。本件被告委託原告昱信公司
14 出售系爭房地，兩造又未特別約定買主身分（系爭契約壹、
15 即為銷售條件之約定，而未見兩造就此有何特別磋商之合
16 意），則被告所著重者在買方是否願意以委託銷售總價購買
17 系爭房地，至買主之身分，本非系爭銷售契約所著重者，是
18 此種交易模式，並未影響被告之締約自由，至為明確。

19 4.又系爭契約上引條款之約定，與市場上其他房屋仲介之定型
20 化契約條款並無不同。再者，原告為不動產仲介業者，為完
21 成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立
22 之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本，如任令被告
23 得任意拒絕簽訂買賣契約，反對原告有失公平。是系爭銷售
24 契約壹、第4條第1項約定買方如簽署「購屋承諾書」者，毋
25 庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立，堪認原告如能居間協
26 調使委託人與買方經由其磋合而就系爭銷售契約重要事項達
27 成合意，即已達媒介就緒之程度，其請求居間報酬之條件應
28 認已成就，即課予被告簽訂買賣契約之義務，並依系爭銷售
29 契約貳、第6條第五項第(四)款之約定視為原告已完成仲介之
30 義務，被告仍應支付服務報酬予原告之義務，一方面可避免
31 仲介業者投入之心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人

圖免給付仲介費而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之責任；況系爭契約壹、第4條第2項、第3項載有：「買方變更甲方之銷售條件時，甲方同意買方應支付附停止條件定金。但附停止條件定金須在甲方同意依買方之購屋條件出售並於「附停止條件定金委託書」上簽認時，方生定金效力。且甲方未同意出售前，買方保有隨時撤回之權利。甲方同意依買方購屋條件出售並簽署「附停止條件定金委託書」，或簽署「內政部版要約書」並送達買方時，或買方依第1項簽署「購屋承諾書」時，買賣契約已有效成立。如可歸責於甲方之事由，致無法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已支付之定金。但因可歸責於買方之事由者，買方已支付之定金不得請求返還。」尚有約定買方之權利義務，並無顯失公平或不當限制消費者權益之處。從而，被告辯稱：系爭契約之前引條款違反消費者保護法第12條之規定而有顯失公平之情形，應屬無效等語，難認可採。

(四)就原告昱信公司請求被告給付違約金186,000元部分：

- 1.系爭契約貳、第6條第五項第(四)款記載：「五有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第1項約定之服務報酬予乙方：……(四)甲方同意出售或乙方（按：即指本件原告昱信公司）所媒介之買方之承購條件已達甲方（即被告）之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；……」、第7條第2項記載：「二前條第5項第(三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金。」
- 2.原告昱信公司於111年11月9日覓得原告張偉乾願出價3,100,000元購買系爭房地，徵諸前開說明，已達被告委託銷售之價格範圍內，則依前引系爭契約之約定，自應認原告張偉乾與被告間就系爭房地之買賣契約已告成立。
- 3.惟被告既已明示不願與原告張偉乾簽立買賣契約書，自堪認屬於前揭系爭契約貳、第6條第五項第(四)款之情形（依系爭契約壹、銷售條件之記載及依系爭變更書就銷售總價之調

01 整，卷內未見原告張偉乾之承購條件有何異於被告銷售條件
02 之情事，兩造對此部分事實亦無不同之陳述）；則依系爭契
03 約貳、第7條第2項記載，原告昱信公司自得請求被告給付
04 「按本契約書約定之銷售總價6%計算之違約金」。

05 4.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，違
06 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
07 總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
08 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
09 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
10 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
11 額，民法第250條、第252條定有明文。又約定之違約金是否
12 相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損
13 害情形，以為斟酌之標準（最高法院49年台上字第807號、7
14 9年台上字第1915號判例意旨參照）。系爭契約明定違約金
15 依約定銷售總價之6%計算，此為被告於締約當時即可預見，
16 且其金額亦已確定（蓋因條款中所稱「本契約銷售總價」應
17 依系爭契約中兩造所約定之銷售條件定之，而非依實際覓得
18 買家之出價計算），自亦難謂有何過高或顯失公平之情事，
19 併此敘明。

20 5.原告昱信公司雖請求依原告張偉乾於購屋承諾書上所填載之
21 承購總價3,100,000元為計算基礎，請求被告給付依此計算
22 之6%金額為違約金，惟此計算方式顯然與上開系爭契約貳、
23 第7條第2項約定之文義不同，自非可採。從而原告昱信公司
24 請求依系爭變更書減價後之3,000,000元計算6%之違約金18
25 0,000元（計算式：3,000,000元 $\times$ 6%=180,000元）為有理由，
26 逾此部分之請求，即屬無據。

27 (五)就原告張偉乾訴請被告加倍返還訂金60,000元部分：

28 1.原告張偉乾固主張依系爭契約壹、第4條第3款及購屋承諾書
29 第貳條第7款之約定，請求被告加倍返還定金。然查，原告
30 昱信公司與被告簽立之系爭契約前言記載：委託人詹順清
31 （以下稱甲方）同意將下列標示之不動產委託中信房屋基隆

01 昱信加盟店（以下稱乙方）居間仲介銷售，乙方並得同時接
02 受買方承購之委託，雙方合意依下列條款訂定本契約書以資
03 共同遵守等語。第壹部分第4條第1款約定：「若買方同意本
04 契約書甲方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲
05 方簽認，買賣契約已有效成立」。第3款約定：「……如因
06 可歸責於甲方（按：即本件被告）之事由，致無法完成不動
07 產買賣契約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已支付之定
08 金。但因可歸責於買方事由者，買方已支付之定金不得請求
09 返還。」原告昱信公司與原告張偉乾簽立之購屋承諾書第貳
10 條第7款記載：「……若賣方違約不賣或不依約定時間按時
11 出面簽訂不動產買賣契約書，經買方催告期滿後解除買賣契
12 約者，買方已支付之定金（包括本承諾書受託人代收者），
13 賣方應加倍返還予買方，與受託人無涉。」

14 2.本件原告張偉乾已簽立購屋承諾書，固堪認原告張偉乾與被
15 告間之買賣契約已經成立。惟系爭契約約定買方簽署購屋承
16 諾書後，「因可歸責於賣方之事由致無法完成不動產買賣契
17 約書之簽訂者」，賣方應加倍返還定金。而依購屋承諾書則
18 以「賣方違約不賣或不按約定時間簽訂不動產買賣契約書，
19 經買方催告解除買賣契約後」，賣方應加倍返還定金。2者
20 關於應加倍返還定金之要件並非一致。

21 3.且依原告所提出之系爭契約，未見將購屋承諾書之內容列為
22 契約附件，系爭契約僅將「要約書」列為附件（見系爭契約
23 貳、第2條第5款）。原告提出之購屋承諾書亦未見將系爭契
24 約之內容列為附件，且復無卷存證據足認原告昱信公司於居
25 間仲介買賣契約成立前，已將系爭契約關於加倍返還定金之
26 內容告知原告張偉乾，及將購屋承諾書關於加倍返還定金之
27 內容告知被告，則原告張偉乾與被告間就系爭房地之買賣契
28 約固因原告昱信公司之居間仲介而成立，惟系爭契約及購屋
29 承諾書關於賣方加倍返還定金之約定，能否認為買賣雙方已
30 有意思表示合致，尚有疑義。

31 4.又查系爭契約以「因可歸責於賣方之事由致『無法完成』不

動產買賣契約書之簽訂者」為加倍返還定金之要件，而本件被告係「不願履行」或「拒絕履行」，與「無法完成」之情形顯然有別。而購屋承諾書需「經買方催告解除買賣契約」始得請求加倍返還定金，惟卷內亦無證據證明買方（即原告張偉乾）有何催告解除買賣契約之事實，原告張偉乾同未就此有所舉證，則原告張偉乾亦無從依系爭契約或購屋承諾書關於賣方加倍返還定金之約定而為請求。

5.故綜核上情，原告張偉乾請求被告加倍返還定金，為無理由，不應准許。

四、綜上所述，本件原告昱信公司請求被告給付違約金180,000元之範圍內，為有理由，應予准許。原告昱信公司逾此範圍之請求，及原告張偉乾之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係民事訴訟法第427條第1項訴訟標的金額500,000元以下之財產權訴訟，適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依同法第392條第1項之規定酌定相當之擔保金。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
基隆簡易庭法 官 李謀榮

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
書記官 顏培容