

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第858號

原告 御興室內設計有限公司

法定代理人 劉中興

訴訟代理人 陳星宇律師

被告 余晏伶

訴訟代理人 鄭東和

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一一三年三月十二日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日
起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告委請訴外人億文有限公司（下稱億文公
司）媒介居間出售被告所有之門牌號碼高雄市○○區○○路
00巷00○0號房屋（下稱系爭房屋），被告並與億文公司於
民國112年8月10日簽定房屋買賣仲介專任契約書（下稱系爭
專任契約書），委託銷售價格新臺幣（下同）100萬元。嗣
伊經億文公司媒合仲介表示欲購買系爭房屋，並交付定金30
萬元，被告經億文公司獲悉上情後，亦同意伊之要約（下稱
系爭買賣契約），被告並於112年8月10日簽立「不動產買賣
定金暨頭款協議書」（下稱系爭頭款協議書）及「定金約定
保管契約」（下稱系爭定金保管契約），同意被告於交付不
動產移轉登記必要文件前，由億文公司暫予保管伊所交付之
定金30萬元。詎被告翌日卻向億文公司表示欲解除系爭買賣
契約，並於同月14日與訴外人吳月桂於系爭房屋上辦理預告

01 登記，限制系爭房屋之移轉登記，被告係因可歸責於己之原
02 因陷於給付不能，應加倍返還所受定金，是扣除伊已自億文
03 公司受返還之30萬元，被告尚應給付30萬元，爰依系爭頭款
04 協議書之約定及民法第249條第3款之規定起訴。聲明：如主
05 文第1項所示。

06 二、被告則以：伊因貸款之需，應億文公司告知配合辦理系爭房
07 屋之假買賣，始簽署系爭專任契約書、系爭頭款協議書及系
08 爭定金保管契約，然伊實無委託億文公司出售系爭房屋、亦
09 無出售系爭房屋予原告之意思。伊並不知道原告要買受系爭
10 房屋，且億文公司並無經營不動產仲介之資格，億文公司所
11 為本件委託銷售系爭房屋之行為無效等語，資為抗辯。聲
12 明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由

14 (一)兩造間已就系爭房屋成立買賣合意：

15 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
16 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
17 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
18 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
19 民法第153條定有明文。

20 2.查系爭頭款協議書上載：「一、…余晏伶小姐（乙方）名下
21 之不動產房地：高雄市○○區○○路00巷00○0號，出售於
22 （按：空白）先生/小姐（甲方），買賣價金為壹佰萬元
23 整，賣方余晏伶小姐於112年8月10日茲收到買方之定金為參
24 拾萬元整。收受定金視同買賣成交，空口無憑，以此證明。
25 …三、雙方同意買方指定第三人於112年9月9日以前簽署不
26 動產買賣移轉契約，不得藉故拖延。」等語，並有被告之簽
27 名及指印，上開協議書文字業已明文約定被告於收受定金之
28 同時，視同買賣契約成立，尚無文義不明之情形；且觀證人
29 即億文公司負責人蔡尚倫到庭具結證稱，億文公司專營不動
30 產買賣及租賃事業，本件被告委託億文公司銷售系爭房屋
31 後，億文公司隨即覓得原告表示欲承買系爭房屋，原告並於

01 112年8月10日派遣所屬員工至億文公司交付30萬元定金，然
02 因該名原告所屬員工未受原告授權可以代為簽署系爭頭款協
03 議書、系爭定金保管契約及買賣契約，且被告尚未備齊不動
04 產過戶所需文件，遂約定由億文公司先代為保管原告交付之
05 30萬元定金，待翌日兩造正式簽署買賣契約，億文公司再交
06 付該30萬元定金予被告等語（見本院卷第151-155頁），足
07 見被告確有委託億文公司出售系爭房屋之意思，且於收受30
08 萬元定金並簽署署系爭頭款協議書、系爭定金保管契約時，
09 已明確知悉買賣契約已經成立，堪認兩造已達成買賣系爭房
10 屋之合意。被告雖以前詞置辯，惟亦自承：「112年8月10日
11 時，億文公司員工有說因為還要跑流程，所以30萬元先放桌
12 上，由他們保管，我才簽署系爭頭款協議書、系爭定金保管
13 契約」等語（見本院卷第168頁），被告既有看到原告交付
14 之30萬元定金，且被告為智識正常之成年人，系爭專任契約
15 書、系爭頭款協議書、系爭定金保管契約之文字亦無文義不
16 明之情，綜合被告自承簽署系爭頭款協議書、系爭定金保管
17 契約之過程，原告確實有交付之30萬元定金，被告亦知悉所
18 簽署系爭頭款協議書、系爭定金保管契約之意義，況被告就
19 本件係伊為貸款而應億文公司要求配合假買賣、伊遭原告及
20 億文公司詐欺等情，於本院審理程序中當庭表明不聲請調查
21 證據等語（見本院卷第224頁），被告就此有利於己之事實
22 未舉證以實其說，難認本件有何被告抗辯係遭詐欺之情，被
23 告所辯，並不足採。

24 (二)原告請求被告加倍返還定金30萬元，應屬有理：

25 1.按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事
26 人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定
27 金，此觀民法第249條第3款自明。查兩造並未簽署系爭房屋
28 買賣契約，且被告於112年8月11日表示不願出售系爭房屋，
29 系爭房屋現仍為被告所有等情，為兩造所不爭執（見本院卷
30 第168頁），堪認本件係可歸責於被告致系爭房屋買賣契約
31 不能履行，依上開規定，原告請求被告加倍返還所受定金，

01 自屬有理，應予准許。

02 2.至被告另以億文公司並無經營不動產仲介之資格，億文公司
03 所為本件委託銷售系爭房屋之行為無效云云，惟兩造間買賣
04 契約已經成立，業經本院認定如前，而億文公司是否具有經
05 營不動產仲介之資格，並不影響兩造間系爭房屋買賣合意是
06 否成立之要件，至多僅影響被告與億文公司間之委託銷售關
07 係，是被告所辯，亦不足採。

08 四、綜上所述，原告依系爭頭款協議書之約定及民法第249條第3
09 款之規定，請求被告給付30萬元，及自113年3月12日（見本
10 院卷第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
11 有理由，應予准許。

12 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
13 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
14 此敘明。

15 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
16 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝
17 訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準
18 用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，
19 得免為假執行。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
22 高雄簡易庭 法 官 林 容

23 以上正本係照原本作成。

24 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，同
25 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
26 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
27 本）。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
29 書 記 官 冒佩好