

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1100號

原告 北吉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳義昌

被告 李胤誠

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣63萬6,000元，及自本判決確定日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告為出售房屋（下稱系爭房屋），於民國112年11月21日與原告簽署專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書）銷售房屋，復於112年11月23日簽署委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），同意系爭房屋以總價新臺幣（下同）1,060萬元出售，內含服務費4%及增值稅等各項費用。原告於112年12月5日覓得訴外人張源軒（下逕稱其名）同意以總價1,060萬元購買系爭房屋，簽署附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭定金委託書），並支付20萬元定金，系爭房屋交易確定成交。定金收訖後，原告將成交訊息於112年12月6日以LINE通話14分50秒告知被告，被告要求於000年00月0日下午1點半簽約。然嗣後被告卻以各種藉口推託拒不簽約，而有系爭委託銷售契約書第6條第5項第4款之「拒絕與買方簽定買賣契約書」之違約事由，依第7條第2項約定，被告應支付按系爭委託銷售契約書約定之銷售總價6%計算之違約金即63萬6,000元。爰依系爭委託銷售契約書第7條第2項約定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

01 二、被告則以：

02 我於112年11月25日、112年12月2日即以口頭向原告表示房
03 子不賣，然原告竟於112年12月6日以LINE通話表示已經尋得
04 買家承購，要求我出面簽約，我詢問若不出售之結果，原告
05 表示就要給付違約金，我當時有考慮一下，原告問我何時可
06 以出來簽約，我電話中就先回答000年00月0日下午1點半比
07 較方便，原告電話中沒有提到付款條件。然而買方付款條件
08 跟契約書上條件不符，此為必要之點未經我的同意，故買賣
09 並不成立等語，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

10 三、被告為出售系爭房屋，於112年11月21日與原告簽署系爭委
11 託銷售契約書，約定銷售總價為1,160萬元（見北院卷第15
12 頁），被告復簽署系爭變更同意書，將委託價格調整為1,06
13 0萬元（見北院卷第21頁）之事實，為兩造所不爭執（見本
14 院卷第25頁），首堪認定。

15 四、本院之判斷：

16 （一）系爭委託銷售契約書第7條第2項約定「前條第5項第3款至第
17 6款情形，甲方（即被告）應另支付乙方（即原告）按本契
18 約書約定之銷售總價百分之6計算之違約金。」、第6條第5
19 項第4款約定「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲
20 介之義務，甲方仍應支付第1項約定之服務報酬予乙方：
21 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
22 之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定買賣
23 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
24 賣契約者。」（見臺灣臺北地方法院113年度訴字第1329號
25 卷【下稱北院卷】第17頁）。

26 （二）原告主張其於112年12月5日覓得張源軒同意以總價1,060萬
27 元購買系爭房屋，簽署系爭定金委託書，並支付20萬元定金
28 之事實（見北院卷第23-24頁），業據提出與所述相符之系
29 爭定金委託書為憑（見北院卷第23-24頁），堪以認定，是
30 依系爭委託銷售契約書第6條第5項第4款約定，原告所媒介
31 之買方張源軒之承購條件已達被告於系爭變更同意書提出之

01 銷售條件，若被告拒絕與買方簽定買賣契約書，即應支付原
02 告按系爭變更同意書約定之銷售總價1,060萬元百分之6計算
03 之違約金即63萬6,000元。

04 (三)被告固辯稱於112年12月6日LINE通話前，其已多次向原告表
05 示不要出售系爭房屋，況其不知買家之付款條件，買賣契約
06 必要之點尚未達成合意而不成立等語。然原告於112年12月7
07 日以LINE向被告表示「您約定12/9 13:30簽約，時間買方
08 同意配合.....請攜帶身分證、土地建物權狀、印鑑章、印
09 鑑證明2份、最近一期房屋稅單、地價稅單」、「另交屋日
10 期買方同意自簽約日起2個月交屋。」、「親戚如提前遷出
11 程序亦可提前完成」，被告則回覆「OK」（見北院卷第29
12 頁）；於112年12月8日被告以LINE向原告表示「印鑑證明我
13 來不及申請，明天先去簽約，星期一再補給你」，原告回覆
14 「OK」（見北院卷第31頁）；被告於112年12月9日以LINE向
15 原告表示「昨晚我姊半夜氣喘發作住院，我需要在醫院照顧
16 她，今天行程先取消，下星期三出院我再和您確認簽約日
17 期」，被告回覆「您的意思已經轉達通知。成交總價付款條
18 件與細節皆與買方確認無誤，簽約流程約一個小時即可完
19 成。星期三前如能撥空可通知我安排簽約」（見北院卷第33
20 頁），綜上足認被告明確同意簽署買賣契約以出售系爭房
21 屋，並願意配合辦理相關文件及手續，原告復以LINE訊息表
22 示「成交總價付款條件與細節皆與買方確認無誤，簽約流程
23 約一個小時即可完成」，被告均未表示反對之意，可認被告
24 辯稱不知付款條件並未同意，且於112年12月5日張源軒同意
25 而簽署系爭定金委託書前，被告即已多次表示不同意出售等
26 語，均非事實，並不足採。

27 (四)從而，被告於112年12月15日竟一改過往態度，以LINE向原
28 告表示「我在11/28當天有電話告知，系爭房屋停賣！」，
29 原告回覆「依您的敘述，我的理解為您反悔不賣，如是，即
30 違約之意思表示」（見北院卷第35頁），已足認被告乃反悔
31 不賣而有系爭委託銷售契約書第6條第5項第4款「甲方同意

01 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，
02 甲方拒絕與買方簽定買賣契約書」之違約事實甚明。至於被
03 告復辯稱未曾自原告處受領任何定金等語（見本院卷第27
04 頁），然張源軒簽署之系爭定金委託書第貳條第3項載明
05 「附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委
06 託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立。……若
07 賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息
08 返還賣方。」（見北院卷第24頁），故原告既反悔拒絕簽約
09 不同意出售，依上開約定，該定金將無息退還張源軒，被告
10 自無可能收受，益徵被告所辯不足為採。

11 五、綜上所述，被告違約事實明確，故原告依系爭委託銷售契約
12 書第7條第2項約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有
13 理由，應予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
15 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
16 響，爰不另一一論述，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
19 民事第五庭 法 官 劉容好

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 2 日
24 書記官 李育真