

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1835號

原告 成居開發有限公司

法定代理人 紀海雲

訴訟代理人 陳俊廷律師

被告 王裕仁

訴訟代理人 黃祿芳律師

巫星儀律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、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113年2月8日，與臺灣房屋板橋江翠特許加盟店即原告成居開發有限公司簽立「不動產一般委託銷售契約書」，就其名下門牌號碼「新北市○○區○○路○段000巷0弄0號10樓」房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（下合稱系爭房地）委託原告出售。被告原委託出售交易之價格為新臺幣（下同）1,958萬元，隨後當場立即變更委託出售價格為1,872萬元，並要求此價格應包含仲介服務費4%，以72萬元計算，此有不動產一般委託銷售契約書（原證1；下稱系爭委託銷售契約）及契約變更附表（原證2；下稱系爭契約變更附表）可查。上開文件均有被告之簽名同意，系爭委託銷售契約成立生效。原告公司仲介於系爭委託銷售契約簽約後，即積極尋找買家及帶看房屋，並隨時向被告報告帶看過程。

(二)113年2月14日，一買家即訴外人張芷安看過系爭房屋後，有高度之買受意願，遂簽立不動產買賣意願書及權益確認書，

01 並交付現金10萬元定金予原告，希望原告促成系爭房地買
02 賣，此有不動產買賣意願書暨權益確認書（原證3）可查。1
03 13年2月15日，另有一買家即訴外人施宏明看過系爭房屋
04 後，亦有高度買受意願，也簽署不動產買賣意願書及權益確
05 認書，並交付現金10萬元定金予原告，此有不動產買賣意願
06 書暨權益確認書（原證4）可查。113年2月16日下午，施宏
07 明出價1,872萬元達被告出售條件，原告以條件成就敦促被
08 告出面簽約，然被告皆置之不理，此有原告公司仲介與被告
09 LINE對話紀錄（原證5；原告公司仲介於113年2月16日、113
10 年2月17日之十數通LINE電話，並以簡訊：「請王醫生幫我
11 回覆並確認可以來簽約的時間，買方還在這邊，我請買方儘
12 量配合您的時間」等語，被告均未理會）、原告公司仲介與
13 被告及被告配偶LINE群組對話紀錄（原證6；113年2月16
14 日、113年2月17日之LINE簡訊皆已讀不回）可查。113年2月
15 19日，被告以LINE電話通知變更出售價格為1,900萬元後，
16 施宏明明確表示「維持原本出價」、「我們有預算考量」而
17 拒絕，此有原告公司仲介與施宏明之LINE對話紀錄（原證
18 7）可查。

19 (三)而張芷安亦陸續出價1700萬元、1800萬元，惟皆未達1,872
20 萬元之出售條件。然被告於113年2月19日變更出售價格為1,
21 900萬元後，張芷安亦於同日表示願以同價格買受，此有不
22 動產買賣意願書（參原證3）及原告公司仲介與張芷安之LIN
23 E對話紀錄（原證8）可查。原告亦再數度聯絡敦請被告出面
24 簽約，被告一直置之不理，此有原告公司仲介與被告LINE對
25 話紀錄（參原證5；原告公司仲介於113年2月19日、113年2
26 月50日數通LINE電話，被告均未理會）、原告公司仲介與被
27 告及被告配偶LINE群組對話紀錄（參原證6；被告稱：「我
28 們不能自降金額，買方錢進來會給3人交代」）可參。由於
29 被告拒不出來簽立買賣契約，且已將系爭房地出售，業已違
30 約，原告為維護權利不得已提出本件訴訟。

31 (四)系爭委託銷售契約第9條定金之收取第2項：「若買方同意本

01 契約之出售條件及出賣已達委託價格，甲方同意授權乙方無
02 須再行通知即得全權代理收受定金（甲方簽章王裕仁甲方於
03 此處未簽章者，視為不授權代收定金）、通知買方成交並代
04 為臨時保管定金、甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約
05 定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，
06 將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因
07 可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還
08 買方已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付已方做
09 為違約金。…」、第5條：「服務報酬：買賣成交時，乙方
10 得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之
11 肆…」。原告陸續尋得兩位買家，出價皆達被告事先所設定
12 之底價，並且分別交付定金10萬元。原告皆依系爭委託銷售
13 契約之約定，隨時向被告報告居間情形。詎料被告就第一位
14 買家施宏明出價達其底價1,872萬元，原告通知被告出面簽
15 訂不動產買賣契約書時置之不理。其後，被告任意將出售價
16 格條件調高為1,900萬元，再經原告另覓買家張芷安，張芷
17 安亦明確願意以該價格條件買受。原告數度再以LINE聯絡敦
18 請被告出面簽約，被告卻已讀不回，拒接電話。為此，本件
19 已有買方同意被告之出售條件及且已達委託價格，且被告同
20 意授權原告無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買方
21 成交並代為臨時保管定金。被告經原告通知，未在5日內出
22 面簽訂不動產買賣契約書，當係可歸責於被告。原告爰依民
23 法第250條及系爭委託銷售契約第9條第2項、第5條之約定，
24 請求被告應給付成交價1,900萬元之4%即76萬元（計算式：
25 1,900萬元×4%）之違約金。

26 (五)並聲明：

- 27 1. 被告應給付原告76萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
28 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則抗辯：

31 (一)原告所提原證3經多次塗改，塗改處並無訴外人張芷安簽

01 名，且被告在113年2月間從未見過原證3，被告否認其形式
02 真正。原告所提原證7非被告與原告仲介之對話紀錄，且被
03 告並未傳送原證7第8頁編號15對話記錄中右側發話者截圖所
04 示對話「高店長我跟我老婆討論後決定1900萬才賣到下午三
05 點為止價高者得」，被告否認原證7形式真正。原證8非被告
06 與原告仲介之對話紀錄，被告否認原證8形式真正。

07 (二)被告委託原告銷售系爭房屋之委託價格為1,958萬元，被告
08 並未將委託價格變更為1,872萬元：

09 1. 系爭委託銷售契約第9條第2項約定：「若買方同意本契約之
10 出售條件及出價已達委託價格，甲方（即被告）同意授權乙
11 方（即原告）無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買
12 方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙方通知後五日內或
13 依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代
14 收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一
15 部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方
16 應加倍返還買方已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬
17 給付乙方做為違約金。……」，然系爭委託銷售契約全文對
18 於價格約定之記載，僅有第2條約定：「委託銷售價格：委
19 託人願意出售之土地、建築改良物、其他，合計新台幣壹千
20 玖百伍拾捌萬元整，本銷售價格非經甲、方雙方書面同意，
21 不得變更。前開之金額未記載者，本契約無效。」，是以，
22 系爭委託銷售契約第9條第2項約定所指之「委託價格」即係
23 第2條之「委託銷售價格1,958萬元」。

24 2. 原告雖持系爭契約變更附表（原證2）主張被告當場變更出
25 售價格為1,872萬元云云，然系爭契約變更附表上係書寫：
26 「四、補充事項：屋主底價為壹千捌佰柒拾貳萬元，含仲介
27 服務費4%，計柒拾貳萬。」，目的係為預防無買家出價達委
28 託銷售價格時，保留之議價空間，並無將委託價格變更為1,
29 872萬元之意思。此由「底價」之文字觀之，即可知悉此係
30 賣方所得接受之最低之價，始稱「底」價，殊難自文字上即
31 理解為「委託銷售價格」。

- 01 3. 況系爭契約變更附表既已明文記載「底價」，刻意區別與
02 「委託銷售價格」之不同，被告自無將委託銷售價格變更為
03 1,872萬元之意思，否則直接於系爭委託銷售契約填載「委
04 託銷售價格1,872萬元」即可，又何須同時簽屬系爭契約變
05 更附表約定「底價1,872萬元」？
- 06 4. 是以，被告簽署系爭契約變更附表，補充約定底價為1,872
07 萬元，係預防無買家出價達委託銷售價格時，保留議價空
08 間，並非變更委託銷售價格為1,872萬元。
- 09 5. 再者，兩造間簽署之契約為「一般委託銷售契約」，並非
10 「專任委託銷售契約」，原告於受任之初已得預見被告可自
11 行銷售或委託他人銷售，並自由決定與何人簽訂買賣契約。
12 而被告就系爭房地同時委請原告、永慶房屋、住商房屋三間
13 仲介公司銷售，原告對此亦明確知悉，此有原告提出原告仲
14 介出與被告之對話記錄提及「王醫師您目前要給仲介簽的統
15 一開價是多少」（原證5第1頁）、「如果兩位要和同業去
16 談，也先不要退讓」（原證5第2頁）、「不然還是簽專任給
17 我們…同業只希望好賣」（原證5第3頁），以及原告仲介與
18 被告夫妻間群組對話「請不要將我們的斡旋傳給同業看
19 喔」、「如果兩位要和同業去談，也先不要退讓」（原證6
20 第6頁）、「這兩天帶看，永慶正在集看…同時也通知住商
21 業務」（原證6第9頁）可佐。
- 22 6. 可見被告係透過原告報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較
23 有利條件始決定是否出售系爭房地，被告僅是同意若有買家
24 出價達底價可前來詢問，未曾同意逕以底價成立買賣契約。
25 此由原告提出之不動產賣賣意願書（原證4）第4條第1項後
26 段「若賣方於期限內接受買方之承購總價款及付款條件時，
27 買賣契約即成立生效」，其「若賣方…接受」文意即意指賣
28 方可能接受，亦可能不接受，顯見締約當事人之真意，絕非
29 只要原告一找到達到底價之買方即逕行成立買賣契約，而不
30 須再徵得被告之同意。
- 31 7. 倘原告得以符合底價之條件強令被告接受，原告即無盡善良

01 管理人義務為磋商之必要，要難達成契約目的，應認系爭委
02 託銷售契約第9條第2項約款顯失公平，違反消費者保護法第
03 12條第2項第2款、第3款規定，應屬無效。

04 (三)原告所尋得之買家出價均未達系爭委託銷售契約第2條之委
05 託價格1,958萬元，原告依系爭委託銷售契約第9條第2項向
06 被告請求違約金顯無理由：

- 07 1. 原告仲介在113年2月8日至113年2月19日間，從未提出原證
08 3，且原證8亦無1,900萬元之出價紀錄，被告爭執原證3之形
09 式真正。
- 10 2. 姑且不論原證3形式真正之問題，原告起訴狀亦自認覓得之
11 買家訴外人施明宏僅出價1,872萬元、訴外人張芷安亦僅出
12 價1,900萬元，均未達兩造間委託價格1,958萬元，被告即無
13 可歸責致無法完成簽約之情形，原告依系爭委託銷售契約第
14 9條第2項請求被告給付違約金，顯無理由。

15 (四)答辯聲明：

- 16 1. 原告之訴駁回。
- 17 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第108至109頁）：

19 兩造於113年2月8日簽立系爭委託銷售契約，由被告委託原
20 告銷售系爭房地，上載委託銷售價格為1,958萬元，委託銷
21 售期間自113年2月8日起至113年5月8日止。嗣同日（113年2
22 月8日）兩造另簽立原證2之系爭契約變更附表，上載：
23 「四、補充事項：屋主底價為壹仟捌佰柒拾貳萬元，含仲介
24 服務費4%，計柒拾貳萬元）。」。並有系爭委託銷售契約影
25 本、系爭契約變更附表影本各1份附卷可稽（見本院卷第19
26 至25頁）。

27 四、本院之判斷：

28 本件原告主張被告簽立系爭契約變更附表，是將其委託銷售
29 價格變更為1,872萬元之意思，以及原告已仲介買家出價達
30 被告委託銷售價格，被告拒不出面與買家簽立系爭房地買賣
31 契約，違反系爭委託銷售契約第9條第2項之約定，故原告依

01 民法第250條及系爭委託銷售契約第9條第2項、第5條約定，
02 請求被告給付違約金76萬元等語。被告則否認其簽立系爭契
03 約變更附表是要將委託銷售價格變更為1,872萬元之意思，
04 亦否認其有何違約情事，並以前開情詞為辯。經查：

05 (一)兩造簽立之系爭委託銷售契約於第2條約定：「委託銷售價
06 格：委託人願意出售之土地、建築改良物，合計新台幣壹仟
07 玖佰伍拾捌萬元整，本銷售價格非經甲、乙雙方書面同意，
08 不得變更。」（見本院卷第19頁）。是依上開約定，兩造如
09 要變更系爭房地委託銷售價格，需兩造另立書面同意，始生
10 效力。

11 (二)而查，系爭契約變更附表為原告方之制式文件，此參系爭契
12 約變更附表標題載為「台灣房屋契約變更附表」並註明「特
13 許加盟店專用」甚明。又系爭契約變更附表之制式條文第一
14 條為：「更改委託期間……」、第二條為：「更改委託價款
15 (一)雙方合意將原委託銷售價格變更為新台幣一萬元整，但買
16 方出價達新台幣一萬元整，委託人同意出售。含車位不
17 含車位。(二)雙方合意將原委託租金變更為每月新台幣一元整
18 (含稅)。」、第三條為：「貴公司保證不賺取任何差價，
19 若有不實，相關人員願受法律制裁。」。而上開第一、二條
20 條文金額填空處均經手寫劃x。另第四條「補充事項」則經
21 手寫：「屋主底價為壹仟捌佰柒拾貳萬元，含仲介服務費
22 4%，計柒拾貳萬元)。」並經被告於第四條旁之「委託人簽
23 章」欄簽名，系爭契約變更附表下方之委託人、受託人簽章
24 欄，則僅有原告公司於受託人處簽章，被告並未於委託人簽
25 章欄簽章。是綜觀系爭契約變更附表上開內容，顯然被告並
26 無更改委託銷售期間及更改委託銷售價款之意思，因而於系
27 爭契約變更附表第一、二條之金額填空處均手寫劃x。至於
28 上開第四條之手寫內容，依其文義僅能認被告告知原告其底
29 價為1,872萬元，並無任何被告同意變更其委託銷售價格為
30 1,872萬元之文字，故該條約定，至多僅能認如買家出價未
31 達被告委託銷售價格1,958萬元時，被告以此底價1,872萬元

01 保留可議價之空間，而無從認兩造已約定變更委託銷售價格
02 為1,872萬元。是原告以被告簽立系爭契約變更附表即係將
03 其委託銷售價格變更為1,872萬元之意，洵無可採。此外，
04 原告未提出其他證據證明兩造有另立何書面同意變更委託銷
05 售價格，則兩造間系爭房地之委託銷售價格自仍為系爭委託
06 銷售契約第2條所約定之1,958萬元，堪以認定。

07 (三)職是，查系爭委託銷售契約第9條「定金之收取」第2項約
08 定：「(二)若買方同意本約之出售條件及出價已達委託價格，
09 甲方（即被告）同意授權乙方（即原告）無須再行通知即得
10 全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲
11 方應於以方通知後五日內或依書面所約定之日期出面簽訂不
12 動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方
13 後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲方之
14 事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定
15 金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方做為違約金。如
16 因可歸責乙方之事由，…」（見本院卷第21頁）。是依上約
17 定，於被告委託原告銷售期間內，需原告仲介之買方已同意
18 被告於系爭委託銷售契約之出售條件並出價已達被告委託銷
19 售價格1,958萬元，原告始得代被告向該買方收取定金，並
20 被告應依原告通知出面簽訂不動產買賣契約。然依原告之主
21 張及所提事證，原告所仲介之買方張芷安、施宏明等人出價
22 之金額，均未達1,958萬元，則被告未依原告之通知出面與
23 買方簽立系爭房地買賣契約，即無違反系爭委託銷售契約第
24 9條第2項約定可言。因此，原告以被告違反系爭委託銷售契
25 約第9條第2項約定，未依原告通知在5日內出面與買方簽立
26 不動產買賣契約為由，依民法第250條、系爭委託銷售契約
27 第9條「定金之收取」第2項、第5條約定，請求被告給付違
28 約金70萬元，即非有據，無從准許。

29 五、從而，原告依民法第250條、系爭委託銷售契約第9條「定金
30 之收取」第2項、第5條約定，請求被告給付76萬元，及自起
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為

01 無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁
02 回。

03 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
04 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
05 列，附此敘明。

06 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
09 民事第五庭 法官 黃信樺

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
14 書記官 楊振宗