臺灣澎湖地方法院民事判決

113年度重訴字第6號

原 告 趙仕農
訴訟代理人 蕭琪男律師
被 告 方國錐
訴訟代理人 陳樹村律師
黃斐瑄律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣100萬元，及自民國113年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣50萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣50萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第4款定有明文。原告起訴原聲明：「(一)被告應將澎湖縣○○市○○段0000○號建物（即門牌號碼澎湖縣○○市○○路0巷00號房屋，權利範圍全部）及同段0000地號土地（權利範圍全部，此2不動產下合稱系爭房地）移轉登記並交付與原告」（本院卷第17頁）。然訴訟過程中系爭房地業已移轉登記給第三人，原告遂變更聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自民國113年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行」（本院卷第149頁）。既然原告已無法請求被告履行交付系爭房地之行為，自得因應此後續發生之事實而將原履行契約之請求變更為債務不履行之相關請求，核屬因情事變更而以他項聲明代最初聲明之事項，與上開規定

01 相符，應予准許。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：被告於112年8月22日委託訴外人○○房屋臺中中
04 山醫加盟店（即○○不動產經紀有限公司，下稱○○房屋）
05 銷售系爭房地，並與訴外人○○○○房屋○○加盟店（即○
06 ○不動產企業行，下稱○○房屋）聯賣。原告得悉系爭不動
07 產出售資訊後，乃以880萬元欲承買系爭房屋，並簽立不動
08 產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約）及交付50萬元斡旋
09 金給○○房屋保管，嗣後並已轉為定金。復由○○房屋營業
10 員王○○告以被告願以880萬元出賣系爭房屋，雙方並約定
11 於112年12月24日至澎湖簽立書面買賣契約，且被告及王○
12 ○均已訂妥至澎湖的機票，足見兩造就系爭房地之買賣價金
13 已達意思表示合致，買賣契約已成立。但被告竟反悔，而故
14 意不往赴澎湖簽立書面契約，應有民法第101條第1項之適
15 用，被告後續竟將系爭房地移轉登記給第三人，已無法履
16 約，爰依系爭斡旋契約第6條第3項之約定或民法第249條第3
17 款之規定，請求被告加倍返還定金，並請法院擇一為有利之
18 判決。聲明：(一)被告應給付原告100萬元，及自民國113年8
19 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
20 保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：當初王○○僅有告知我到澎湖當面洽談交易金
22 額，我並不知道有50萬元的斡旋金，我從頭到尾都沒有答應
23 要將系爭房地賣給原告，仲介也沒有幫我答應，因為委託的
24 底價是958萬元，從而兩造並未簽立買賣契約，未有系爭房
25 地買賣意思表示合致，更未對買賣價金及其他買賣必要之點
26 達成一致。況被告並未委託○○房屋出售系爭房地，○○房
27 屋並非被告之受任人，自無代理被告收取斡旋金之權利。退
28 步言之，縱認原告可請求違約金，該數額亦過高而應與酌
29 減。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
30 利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本件堪可認定之基礎事實：

01 被告於112年8月22日將系爭房地委託○○房屋銷售，並簽署
02 專任委託銷售契約書，此物件由房仲王○○主責。而系爭房
03 地位於澎湖，○○房屋另有與○○房屋簽署流通物件協同仲
04 介約定書，約定為一般流通，即○○房屋可與中森房屋流通
05 系爭房地外，亦可與其他店流通或自行銷售，雙方服務報酬
06 分配比例各半，而○○房屋之接洽房仲為陳○○。兩造、陳
07 ○○與王○○原約定於112年12月24日在澎湖之金門代書律
08 師聯合事務所簽約，王○○與被告並有定妥當日往返澎湖之
09 機票，惟於112年12月23日中午13時43分許，王○○臨時致
10 電告知陳○○因有另一組客戶出價更高，遂取消翌日前往澎
11 湖之會面。後來系爭房地於112年12月24日以總價890萬元出
12 賣給第三人，並於113年3月1日移轉登記完畢等情，有專任
13 委託銷售契約書、流通物件協同仲介約定書、實價登錄網路
14 資料、系爭房地登記第三類謄本及陳○○與王○○間之mess
15 age對話紀錄可佐（見本院卷第21至27、35至60、95、97、2
16 15、235至254、337至403頁）。

17 四、得心證之理由：

18 原告主張兩造就系爭房地已成立買賣契約，並已支付50萬元
19 之定金，被告嗣後卻將系爭房地另外賣給第三人，致不能履
20 約，應加倍返還定金等情，經被告否認，並以前詞置辯。是
21 本件應審究者應為：兩造間就系爭房地有無成立買賣契約？
22 若有，被告是否有受定金50萬元？若有，被告有無可歸責事
23 由而違約，致應加倍返還定金？

24 (一)本院認兩造間就系爭房地有以價金880萬元成立買賣契約：

25 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
26 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
27 契約即為成立，民法第345條定有明文。而當事人互相表示
28 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人
29 對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意
30 思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
31 不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦有

01 明文。次按買賣為諾成契約，故當事人雖未訂立書面買賣契
02 約，並不影響已成立之買賣契約（最高法院80年度台上字第
03 1260號判決意旨參照）。再按契約固須當事人互相表示意思
04 一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人
05 間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從
06 中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立
07 （最高法院68年台上字第1504號裁判意旨參照）。被告既係
08 委託○○房屋銷售系爭房地，則○○房屋自為其意思表示之
09 傳達機關，王○○為○○房屋之房仲業務員，屬於○○房屋
10 之履行輔助人，若被告透過媒介而將兩造互為之意思表示從
11 中傳達因而獲致意思表示之一致者，即應認買賣契約成立。

12 2. 觀諸王○○與陳○○間之對話紀錄及陳○○於本院之證詞

13 （見本院卷第200、337至408頁），可知系爭房地最初於112
14 年8月間釋出銷售時之開價為958萬元，後續有買家出價900
15 萬元，甚至更低至780萬元、830萬元等，但均未成交，雙方
16 仲介則持續溝通聯繫，直到王○○於112年12月21日傳送：
17 「學姊，屋主這邊我有在議下來，880含3%，實拿854，你
18 看有沒有辦法運作。買方實拿854，剩下就拉服務費了，稅
19 金那些另外，買賣各出」之訊息給陳○○，陳○○當天則表
20 示買方想一下；隔天即112年12月22日就回傳：「應該是沒
21 問題，晚一點我就跟你講細節」後，雙方進行語音通話，陳
22 ○○再表示：「那我這邊就先收買方50萬現金訂金。880萬
23 買清，成交總金額另外負擔契稅，代書費1/2、履保1/2。以
24 上，買方都可以配合簽約時間，但要提早，我要約代書」等
25 語，雙方再進行語音通話後，陳○○即向王○○索取個人資
26 料並協助王○○等人訂赴澎湖之機票。

27 3. 由此可見，系爭房地自從於112年8月間以958萬元釋出銷售
28 後，被告均未同意大幅降價出賣，反而是經過雙方仲介之努
29 力及市場行情、經濟局勢之改變或被告個人之自主評估等各
30 類因素，遲至該年年底被告始願意降價以880萬元含3%服務
31 費出賣，王○○並將此意思傳達給陳○○，陳○○雖非立即

01 同意，但仍於翌日談論相關細節後即表示同意，而得出如上述之內容，可見原告亦有透過○○房屋之仲介陳○○將原告
02 以880萬元承買之意思表示傳達給○○房屋，並繳納定金50
03 萬元現金等情，有系爭斡旋契約及收據在卷可參（見本院卷
04 第29、33頁），足認兩造透過媒介而使兩造之意思表示從中
05 傳達因而獲致意思表示之一致，應認買賣契約成立。
06

07 4.被告雖以：當初王○○僅有告知我到澎湖當面洽談交易金
08 額，我並不知道有50萬元的斡旋金，我從頭到尾都沒有答應
09 要將系爭房地賣給原告，仲介也沒有幫我答應，因為委託的
10 底價是958萬元云云置辯，然觀被告提出之被告與王○○之1
11 ine對話紀錄：「如您同意，我們這邊會代您回函表示，您
12 這邊是同意回澎湖去洽談，但並不表示已經同意售出給澎湖
13 所謂的買方」、「接下來我們會先按照律師的意見回函給他們，也替你意思表示你是同意回澎湖洽談，並沒有同意已經是成交。這樣你覺得可以嗎」（見本院卷第153、169頁），可見本件事發後，王○○與被告即有商討如何因應處理，王○○並直接表明是要代被告表明同意回澎湖去洽談而已，已難認係被告當時之真意，更難認是當時之實情，被告此部分所辯屬於事後卸責之詞，尚不足採。此外，王○○已明確證述：因為同事客戶有另一組買方出來，按照公司規定是價高者得，打底封盤，所以只能優先與價高者談等語（見本院卷第211頁），參以系爭房地之銷售總價最初是開價958萬元，但最終成交也是僅890萬元，足見被告授權給○○房屋之銷售底價，早已變更，且880萬元之買賣價格既已足使被告及○○房屋仲介王○○願意大費周章訂機票至澎湖會面，應認被告授權給○○房屋之銷售底價為880萬元以上，原告既已提出符合底價以上之承買意思表示及提出定金，雙方自應於112年12月22日經媒介之方式達成意思表示一致，而成立買賣契約，自不以簽訂書面契約為必要，遑論要被告在系爭斡旋契約上簽名。
28
29
30

31 5.至於買賣契約之必要之點僅為標的物及其價金，於本件中之

01 買賣標的即系爭房地非常明確，價金為880萬元亦屬確定
02 （甚至也確定有包含到給予○○房屋之3%服務費、被告實
03 拿的金額等），揆諸民法第345條第2項及民法第153條第2項
04 之規定，買賣契約即為成立。至於物之瑕疵擔保責任、其他
05 交易成本或稅費之負擔或交屋條件等，均非買賣契約之必要
06 之點，縱然當事人意思有不一致或未談妥者，亦可循法院依
07 相關法律規定、習慣或其事件之性質定之，均無礙於買賣契
08 約之成立。

09 (二)被告受有原告繳納之50萬元定金：

10 1.查原告於112年12月22日有向○○房屋支付現金50萬元為系
11 爭房地買賣之定金等情，有○○房屋收據1張在卷可參（見
12 本院卷第33頁），復經證人陳○○於本院證述明確（見本院
13 卷第201頁），核與陳○○與王○○之對話紀錄相符（見本
14 院卷第38頁），此部分事實堪可認定。

15 2.被告與○○房屋間之專任委託銷售契約應定性為委任契約
16 （並另有居間性質之混合契約）。被告抗辯是專任委託給○
17 ○房屋銷售，○○房屋並非被告之受任人，自無代理被告收
18 取斡旋金或定金之權利云云，然觀被告與○○房屋簽訂之專
19 任委託銷售契約書第貳部分第一條第五項：「甲方（即被
20 告）同意乙方（即○○房屋）運用適當方法，媒介買方或經
21 由第三人介紹，或其他類似之銷售行為，以盡速促成本不動
22 產之售出」，顯見被告事前即同意○○房屋得運用第三人介
23 紹或其他類似之行為銷售系爭房地，而○○房屋屬房屋仲
24 介，並與○○房屋簽署流通物件協同仲介約定書，使系爭房
25 屋於○○房屋及○○房屋間流通，○○房屋為開發店，○○
26 房屋為銷售店，兩家仲介均可銷售及分配傭金，均屬為被告
27 拓展相關之經濟活動，追求效益最大化，此情應符合上述契
28 約條款之情形。且○○房屋為履行其委任事務並擴大從事經
29 濟活動範圍而與○○房屋流通系爭房地，並掌握賣方即被告
30 之第一手消息及價格意願，且保有系爭房地之鑰匙，以利控
31 管系爭房地之代看活動，並仍時刻於系爭房地買賣交易及洽

01 談過程中立於主導地位及接洽對口，堪認對○○房屋仍保有一
02 一定程度之指揮監督關係，是就被告而言，○○房屋應屬○
03 ○房屋之履行輔助人。

04 3.再者，前開專任委託銷售契約書第貳部分第八條第一項約
05 定：「買賣契約成立後，甲方（即被告）同意授權乙方（即
06 ○○房屋）代為收受並保管買方支付之定金。」並經被告於
07 約款後方簽名，足見○○房屋確實係有權代收並保管買方支
08 付之定金。又○○房屋為○○房屋之履行輔助人，已如上
09 述，則○○房屋收取原告定金，即等同○○房屋收取原告之
10 定金，效力自及於被告，從而，應認被告受有原告繳納之50
11 萬元定金。被告上開所辯，尚不足採。

12 (三)被告應加倍返還定金給原告：

13 1.契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當
14 事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明
15 文。查兩造間就系爭房地成立買賣契約，然被告因其他買家
16 出價更高而將系爭房地一物二賣，並已移轉登記給他人，致
17 無法對原告履行交付買賣標的物之契約義務，自屬可歸責於
18 被告之事由，且被告受有50萬元之定金，已如上述，揆諸上
19 開規定，原告主張被告應加倍返還定金即100萬元（計算
20 式：50萬 $\times$ 2=100萬），即屬有理。

21 2.至於被告抗辯違約金過高應酌減云云，然此為依據民法第24
22 9條第3款規定之定金加倍返還，與違約金酌減之概念顯屬二
23 事，自無酌減之問題。被告此部分辯解，顯然無理。

24 (四)據上，原告依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還
25 定金共100萬元，核屬有據。

26 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
29 遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
30 據者，週年利率為5%。民法第229條第2項前段、第233條第1
31 項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求加倍返還定

01 金之意思表示係於113年8月20日到達被告，有本院言詞辯論
02 筆錄可稽（見本院卷第149頁）。依照前揭規定，被告於當
03 日受催告時起，即負遲延責任，則原告請求被告自113年8月
04 21日起計付法定遲延利息，核屬有據。

05 五、綜上所述，原告依民法第249條第3款之規定，請求被告給付
06 100萬元，及自113年8月21日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息，應屬有據。另因本院已依上開規定准許其請
08 求，原告既請求擇一為有利判決之選擇合併，故原告主張依
09 系爭斡旋契約第6條第3項之約定為請求部分，即無庸審酌，
10 附此敘明。

11 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
12 告勝訴部分，合於法律規定，爰審酌本件整體之交易過程尚
13 屬複雜、尚有○○房屋與○○房屋等其他人共同參與其中及
14 被告之可歸責程度等一切因素，各酌定相當之擔保金額宣告
15 之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
17 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
18 述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
21 民事庭 法 官 陳立祥

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
26 書記官 吳天賜