

臺灣新北地方法院民事簡易判決

113年度重簡字第2721號

原告 蔡政佑

被告 謝亞芸

訴訟代理人 郭仕錫

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣伍萬元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴請求被告應給付其新臺幣（下同）20萬元，及自支付命令送達翌日起算之法定遲延利息（見福建金門地方法院113年度司促字第609號卷〈下稱司促卷〉第7頁）。嗣不再請求法定遲延利息，並就本金部分變更聲明為被告應給付其10萬元（見本院卷第84頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。
- 二、原告主張：被告於民國113年4至5月間，將其所有門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號1樓房屋及其所坐落土地（下合稱系爭房地）委由台灣房屋三重特許店營業員即證人林哲薪居間仲介銷售。嗣伊委由大家房屋三重力行大勇加盟店營業員即證人陳勁瑋居間購買系爭房地，經伊給付議價保證金10萬元（下稱系爭保證金）後，被告於113年5月6日同意以總價1,950萬元出售，且在買賣議價委託書（下稱系爭委託書）簽名簽收系爭保證金，兩造並約定於113年5月10日下午2時許簽立買賣契約。詎被告竟反悔不賣，依系爭委託

01 書第4條第4項之約定，被告違約不賣或不依約履行時，自應
02 加倍退還伊保證金，扣除被告已返還系爭保證金後，被告尚
03 應加倍給付伊10萬元。爰依系爭委託書第4條第4項之約定，
04 求為命被告應給付10萬元之判決。

05 三、被告則以：伊有同意以總價1,950萬元出售系爭房地，並簽
06 署系爭委託書表示簽收原告所支付之系爭保證金，但伊簽署
07 系爭委託書時，並沒有3天的審閱期。且我們原本約好113年
08 5月7日簽約，但原告竟突然要改期簽約，已屬違約，伊可拒
09 絕出售，伊並無原告所稱藉故不賣、違約或可歸責之事由之
10 情節。縱認伊應加倍給付保證金予原告，該違約金應屬懲罰
11 性違約金，因原告尚未有其他費用支出之損害，計罰10萬元
12 違約金核屬過高，請予以酌減等語，資為抗辯。

13 四、得心證之理由：

14 (一)被告於113年5月6日在系爭委託書簽名確認同意以總價1,9
15 50萬元出售系爭房地予原告，並簽收系爭保證金，嗣被告
16 於同年月8日或9日將系爭房地出售予第三人。又原告於11
17 3年5月13日以三重忠孝路存證號碼000105號存證信函催請
18 被告履約，如拒不履約應加倍返還二倍保證金等情，有原
19 告提出之系爭委託書、存證信函可稽（見司促卷第11至17
20 頁），應堪認定。

21 (二)原告主張被告未依約定日期即113年5月10日就系爭房地之
22 買賣進行簽約，被告自應依系爭委託書第4條第4項約定，
23 加倍退還保證金等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經
24 查：

25 1.依系爭委託書約定：「議價標的新北市○○區○○路00
26 0巷0弄0號1樓房屋暨土地持份……」、「議價保證金：委
27 託人（指原告）為承購議價標的，特委託受託人（指訴外
28 人大家房屋三重力行大勇加盟店）代為議價，並支付議價
29 保證金新台幣壹拾萬元整之現金」、「買方購買總價額為
30 新台幣壹仟玖佰伍拾萬元整，議價期間至民國113年5月11
31 日止。」，被告並在系爭委託書中「賣方是否同意依上開

01 內容出售？」之欄位，勾選「同意」，且同意因辦理價金
02 履約保證或其個人因素，暫由受託人代為保管（見司促卷
03 第11頁）。足見原告簽署系爭委託書，並支付系爭保證金
04 10萬元進行議價，委託議價期間至113年5月11日止，嗣被
05 告同意以總價1,950萬元出售系爭房地予原告，並簽收系
06 爭保證金，此情亦經證人陳勁瑋、林哲薪證述明確在卷
07 （見本院卷第122至123頁），是被告既同意依系爭委託書
08 上之條件出售系爭房地，自應受系爭委託書約定之拘束，
09 即應於雙方約定之時間進行系爭房地買賣契約之簽立。

10 2. 又依系爭委託書第4條第4項約定：「若議價成功，賣方違
11 約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方保證金，買賣
12 契約解除。」（見本院卷第37頁）。查，證人陳勁瑋證
13 稱：伊是買方（指原告）之仲介，原告看完系爭房地後，
14 就出價1,950萬元，並提出系爭保證金10萬元，我們就找
15 賣方（指被告）之仲介即證人林哲薪，後來賣方有同意，
16 就簽署系爭委託書。被告簽署系爭委託書後，我們有約11
17 3年5月7日要正式簽約，但原告臨時於113年5月6日跟伊說
18 有事情要改期，伊就當天跟林哲薪聯絡說原告有事要改
19 期，林哲薪說賣方這邊113年5月8日、9日也有事，所以只
20 能改約113年5月10日簽約，伊就通知原告改113年5月10日
21 簽約。原告也同意這個時間，林哲薪也聯繫說這個時間賣
22 方也可以。之後113年5月7日或8日，詳細時間伊不記得
23 了，林哲薪就跟伊說屋主說不賣了，到了約定時間即113
24 年5月10日，賣方也沒有出現簽約等語（見本院卷第122
25 頁），以及證人林哲薪證稱：經雙方議價後，談好以1,95
26 0萬元買賣系爭房地，伊於113年5月6日晚上快12點有拿系
27 爭委託書到苗栗頭份給被告簽名。我們就約113年5月6日
28 下午簽約，但陳勁瑋說他個人沒辦法，所以就改約113年5
29 月7日中午要簽約，但陳勁瑋於113年5月6日下午來電跟伊
30 說買方113年5月7日有事情，伊有跟原告之配偶即訴外人
31 郭仕錫說113年5月7日對方不行，郭仕錫有點不高興，伊

01 還是持續溝通，後來伊跟陳勁瑋說郭仕錫很不高興，但原
02 原告有傳一個LINE的資料給伊看，說他小朋友遲緩要去醫院
03 復健，忘記時間，所以才要改簽約時間，伊就這件事情
04 告訴郭仕錫，郭仕錫就比較沒那麼生氣，所以我們就改11
05 3年5月10日簽約。之後郭仕錫於113年5月8日早上突然來
06 電說不賣了，伊問他原因，他表示他家人不同意，伊就聯
07 絡陳勁瑋表示屋主說不賣，但是我有表達我會再試試看。
08 之後我有不斷連繫郭仕錫，但是他都表示他在忙，沒有提
09 到任何簽約事情，所以我就親自到頭份找他，他還是很堅
10 持不賣。伊只好聯絡陳勁瑋說屋主堅持不賣，後來我就回
11 家了等語（見本院卷第123至124頁），足見被告於簽署系
12 爭委託書後，雙方起初約定113年5月7日正式簽署系爭房
13 地之買賣契約，嗣因原告因故有事，經雙方之仲介協調
14 後，最終雙方約定於113年5月10日簽署系爭房地之買賣契
15 約。然被告卻於113年5月10日之前即113年5月7日或8日將
16 系爭房地出售予第三人，已如前述，則被告未依約定於11
17 3年5月10日與原告就系爭房地簽立買賣契約，則依前揭系
18 爭委託書第4條之約定，被告有可歸責己之事由違約不賣
19 或不依約履行之違約情節甚明。雖被告辯稱原告未於113
20 年5月7日當天簽約即屬違約，其並無違約云云，然雙方既
21 已重新約定於113年5月10日簽署系爭房地之買賣契約，被
22 告卻於113年5月10日之前即113年5月7日或8日將系爭房地
23 出售予第三人，顯有未依約定於113年5月10日與原告就系
24 爭房地簽立買賣契約之違約情節，業如前述，是被告前開
25 辯詞，並不可取。則原告依系爭委託書第4條第4項約定，
26 請求被告給付加倍退還買方保證金即違約金，自屬有據。

27 3. 被告復辯稱原告未給予3日審閱期間，其自不應受系爭委
28 託書約定之拘束云云。惟查，系爭委託書係原告委託營業
29 員即證人陳勁瑋就系爭房地代為議價，陳勁瑋方要求原告
30 簽名，系爭委託書首段手寫記載「已了解內容無須審
31 閱」，在次行簽名之人既為原告，則系爭委託書關於審閱

01 期條款係存在於原告與陳勁瑋所屬房仲業者之間，並非被
02 告之審閱期，則被告辯稱原告未給予其3日審閱期間云
03 云，自有誤解。至被告援引本院113年度重簡字第1576號
04 民事簡易判決，係就其與其委託之房仲間法律關係為論
05 斷，與本件屬不同法律關係為審認，自難比附援用，附此
06 敘明。

07 (三)原告得依系爭委託書第4條第4項之約定，請求被告給付加
08 倍退還買方保證金，已如前述。又原告主張其已支付系爭
09 保證金10萬元，被告自應給付加倍之違約金即10萬元等
10 語，被告辯稱原告請求違約金金額過高等語。經查：

- 11 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
12 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
13 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
14 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
15 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
16 務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。且按違
17 約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務
18 不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
19 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力
20 之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金
21 外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。損害賠償
22 預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各
23 自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，
24 自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數
25 額若干之判斷。又契約當事人以確保債務之履行為目的，
26 約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付
27 之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠
28 償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民
29 法第250條規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上
30 字第1378號判決意旨參照）。查，系爭委託書第4條第4項
31 之約定內容，兩造並無約明為懲罰性質，自應屬損害賠償

01 總額預定性質之違約金。

02 2.又按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，
03 社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履
04 行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已
05 為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘
06 違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人
07 實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約
08 金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號判決意旨參
09 照）。再者，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
10 數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院
11 得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩
12 造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐
13 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，
14 而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義
15 所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契
16 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡
17 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
18 程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
19 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
20 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過
21 高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，
22 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
23 重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909
24 號判決意旨參照）。查，原告交付系爭保證金後，被告竟
25 拒絕出售系爭房地，已屬違約，原告在交付系爭保證金予
26 被告期間，自受有利息之損失。又本院審酌被告貿然拒絕
27 履約之情，以及尊重兩造在契約自由下所為以加倍退還買
28 方保證金計算違約金之約定，兼衡原告因被告違約而受有
29 自交付系爭保證金予被告之日即113年5月6日起至取回系
30 爭保證金之日即113年6月14日（見本院卷第109頁）止，
31 按年息5%計算之利息損失即548元【計算式：10萬元×5%

