

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1324號

原告 台灣地產股份有限公司

法定代理人 吳錦融

訴訟代理人 王啟安律師

被告 洪翠燕

訴訟代理人 鍾佩君律師

孫羽力律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年4月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年3月26日簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），約定由被告委託伊居間仲介銷售其名下門牌號碼為臺北市○○區○○路0號9樓之9建物及坐落土地（下稱系爭不動產），並約定委託銷售價格為新臺幣（下同）1,088萬元、銷售期間自111年3月25日起至111年6月30日止，及服務報酬為成交價額之4%，且於該契約明定第9條違約之處罰：「甲方（即被告）如有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額百分之六計算之違約金予乙方：(1)乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時。…」，伊方交由員工即訴外人李宗原承辦前開委託銷售系爭不動產事宜，被告方亦提供其兒子LINE通訊軟體作為聯繫。嗣兩造又於同日簽訂契約內容變更合意書，約定變更系爭不動產委託銷售價格為970萬元。旋李宗原尋得訴外人許案耀（原名許淑華）願出價970萬元購買系爭不動產，即於同日22時35分以被告兒子L

INE通訊軟體聯繫被告並告知上情，被告即授權李宗原向許案耀收取定金，並允諾於同年月27日與許案耀簽訂系爭不動產之買賣契約。李宗原經被告授權後，業於同年月27日10時30分許向許案耀收受定金20萬元，然被告竟另透過其他仲介不動產公司出售系爭不動產予他人，而拒絕與許案耀簽訂買賣契約。爰依系爭委託銷售契約第9條第1款約定，請求被告給付違約金58萬2,000元。另原告已收受許案耀交付之立約定金20萬元，卻因可歸責於己之事由，而不與許案耀簽訂系爭不動產之買賣契約，應類推適用民法第249條第3款規定，加倍返還許案耀定金即40萬元，伊已將代被告向許案耀收取之定金20萬元返還許案耀，是許案耀對被告尚有1倍定金即20萬元債權（下稱系爭債權），許案耀已於同年4月26日將系爭債權讓與伊。爰依債權讓與及民法第249條第3款規定，請求被告返還1倍定金即20萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告78萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：按系爭委託銷售契約核屬定型化契約，原告於該契約簽訂前，並未依消費者保護法第11條之1第1項、第4項及內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082745號公告修正之不動產委託銷售書範本規定，給予伊至少3日之審閱期間，伊自得依同法第3項規定，主張系爭委託銷售契約第9條第1款約定，不構成契約之內容。且依系爭委託銷售契約第9條第1款約定內容，倘原告與其所媒介之買受人就伊委託銷售系爭不動產之條件達成共識，並由原告收受定金後，伊即不得拒絕簽訂買賣契約，否則即應給付服務報酬違約金，此已排除民法第568條第1項所定居間人於媒介成立契約後，始有報酬請求權之適用，並剝奪伊獲得優於銷售委託條件或選擇交易對象之締約自由，是依消費者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定，系爭委託銷售契約第9條第1款約定應無效。則原告依系爭委託銷售契約第9條第1款約定，請

01 求被告給付違約金58萬2,000元，顯屬無據。又伊於簽訂系
02 爭委託銷售契約當時，並未授權原告代理收受、保管買方支
03 付之定金。嗣李宗原於系爭委託銷售契約簽訂當日即111年3
04 月26日晚上，向伊表示翌日將帶買方看系爭不動產，並詢可
05 否於買方出價達970萬元，即代收30萬元定金事宜，伊僅允
06 諾李宗原得於買方出價達970萬元，並願給付定金30萬元
07 時，得與伊聯繫確認，亦未授權李宗原即得逕代收定金。翌
08 日李宗原聯繫伊，表示買方出價970萬元，欲交付定金20萬
09 元，並尋求伊確認，伊已明確拒絕，然旋李宗原竟傳送內容
10 為買方許案耀出價970萬元以購買系爭不動產，並已交付20
11 萬元定金之買賣定金收據予伊，要求伊應與許案耀簽訂買賣
12 契約。原告僅傳送出示買賣定金收據予伊，不能證明許案耀
13 確有實際交付定金20萬元予原告之事實，縱認許案耀有交付
14 20萬元定金予原告之事實，原告亦未經伊授權代向許案耀收
15 受定金，是原告以伊已收受許案耀所交付20萬元定金，而不
16 與許案耀成立系爭不動產買賣契約，依債權讓與及類推適用
17 民法第249條第3款規定，請求伊給付1倍定金20萬元，應屬
18 無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
19 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、原告主張兩造於111年3月26日簽訂系爭委託銷售契約，約定
21 由被告委託其居間仲介銷售系爭不動產，並約定委託銷售價
22 格為1,088萬元、銷售期間自111年3月25日起至111年6月30
23 日止，及服務報酬為成交價額之4%，且於該契約明定第9條
24 違約之處罰：「甲方（即被告）如有下列情形之一者，均視
25 為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售
26 總額百分之六計算之違約金予乙方：(1)乙方收受定金後，因
27 可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂
28 不動產買賣契約時。...」，其交由員工李宗原承辦前開委
29 託銷售系爭不動產事宜，被告方則提供其兒子LINE通訊軟體
30 作為聯繫。嗣兩造又於同日簽訂契約內容變更合意書，約定
31 變更系爭不動產委託銷售價格為970萬元等情，業據其提出

01 系爭委託銷售契約及變更合意書等件為證〔見臺灣臺北地方
02 法院111年度訴字第3129號卷（下稱臺北地院卷）第27至31
03 頁〕，復為被告所不爭執，堪信為真實。

04 四、本院之判斷：

05 (一)、系爭委託銷售契約第9條第1款約定不構成契約內容，原告不
06 得據以請求被告給付58萬2,000元違約金：

07 1. 按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
08 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約，指以
09 企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一
10 部而訂立之契約，消費者保護法第2條第7款前段、第9款定
11 有明文。又按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有
12 30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第
13 1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該
14 條款仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參
15 酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等
16 事項，公告定型化契約之審閱期間，同法第11條之1第1、
17 3、4項亦有明文。再按不動產委託銷售定型化契約及其附件
18 之審閱期間不得少於3日，為內政部92年6月26日內授中辦地
19 字第0920082745號公告不動產委託銷售定型化契約應記載及
20 不得記載事項之應記載事項第1條所明定。觀之系爭委託銷
21 售契約（見臺北地院卷27至30頁），其條款為經營不動產仲
22 介企業之原告所預先擬定，僅提供方框或空格供與其簽約之
23 消費者填寫，核屬定型化契約無訛，又該契約係被告委託原
24 告銷售系爭不動產，是原告於系爭委託銷售契約簽訂前，應
25 給予被告至少3日之契約審閱期間，如原告違反之，則被告
26 即得主張其條款不構成契約內容。

27 2. 經查，系爭委託銷售契約於110年3月26日簽訂，已如前述，
28 而該契約最上方載有：「1. 本契約於中華民國111年3月26日
29 經委託人（即所有權人）攜回審閱3日。（契約審閱期間至
30 少為三日）違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消
31 費者得主張該條款仍構成契約內容。2....」（見臺北地院

卷第27頁），可徵原告於簽約當日始將系爭委託銷售契約交予被告攜回審閱，即於簽約前並未給予被告至少3日之契約審閱期間，此情亦為原告所自承（見本院卷第63頁）。依據前開規定及說明，被告主張系爭委託銷售契約第9條第1款不構成契約內容，應屬有據。

3. 原告雖主張系爭委託銷售契約簽訂後，兩造積極聯繫，且談出系爭不動產可出售之價格及可收取定金之金額，並得於110年3月28日進行簽約之具體結論，可徵被告業自願放棄契約審閱期，應受系爭委託銷售契約第9條第1款約定之拘束云云，並提出李宗原與被告之子間於同年月26日、27日之LINE對話紀錄為證（見臺北地院卷第33至49頁），然，觀之該LINE對話紀錄，固有出售價格、收取定金金額及可簽約日期等討論內容，然此情無從推認被告有拋棄契約審閱期之事實，此外，原告復未舉證證明被告已於簽約前有充分瞭解系爭委託銷售契約第9條第1款內容之機會，並於充分瞭解該條款後，始與原告簽約等情，其主張被告拋棄契約審閱期間，應受系爭委託銷售契約第9條第1款之拘束云云，自非可採。

4. 系爭委託銷售契約第9條第1款約定既不構成契約條款，業如前述，則原告據以請求被告給付違約金58萬2,000元，應屬無據，不能准許。

(二)、許案耀與被告間不成立20萬元定金契約，原告不得依債權讓與、類推適用民法第249條第3款規定，請求被告返還1倍定金20萬元：

1. 按債權人得將債權讓與於第三人，民法第294條第1項本文，固定有明文，然第三人因受讓債權，得對債務人行使該債權，應以債權人對債務人有此債權存在為前提。原告主張其受讓許案耀對被告之1倍定金20萬元返還請求權，自以許案耀對被告有此定金返還請求權存在為前提。

2. 又按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。而所謂定金，是指當事

01 人之一方以確保契約履行為目的，支付他方之金錢或其他代
02 替物，是定金契約為要物契約，即以定金之交付為成立要
03 件，如當事人間無定金契約存在，自無從適用或類推適用民
04 法第249條第3款規定而主張有加倍定金返還請求權存在。又
05 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張許案耀對被告
07 有類推適用民法第249條第3款規定之1倍定金20萬元返還請
08 求權存在，經被告否認有收受許案耀交付20萬元定金之事
09 實，原告自應就被告與許案耀間成立20萬元定金契約之事
10 實，負舉證責任。

- 11 3. 原告以其經被告授權並業向許案耀收取20萬元定金等情，主
12 張被告與許案耀間成立20萬元定金契約云云，並舉李宗原與
13 被告之子間LINE通話紀錄、買賣定金收據及許案耀之證詞為
14 證（見臺北地院卷第33至51頁、本院卷第98至102頁）。原
15 告雖以上開LINE通話紀錄中有被告之子所傳送「我媽說ok！
16 若是他開到970的話就可以和他收個訂金！」等語之內容
17 （見臺北地院卷第47頁），主張被告授權李宗原向許案耀收
18 取20萬元定金，然查該被告之子傳送完整內容為：「我媽說
19 ok！若是他開到970的話就可以和他收個訂金！到時候聯絡
20 我們！我媽和管理員說一聲讓你先保管鑰匙！我們星期一再
21 去簽約」等語，是既尚有「到時候聯絡我們」等語，自難認
22 李宗原於收取定金當下，無庸聯繫被告，即得逕行代被告為
23 之，況查此傳送內容前之李宗原與被告之子間對話，乃李宗
24 原告知被告之子：「我明天跟買方早上要在看屋一次順便拉
25 價，如果能拉到970萬我就會收30萬當訂金」等語（見臺北
26 地院卷第35頁），即李宗原告知被告所要收取之定金金額為
27 30萬元，而原告自承向許案耀收取定金20萬元，該金額低於
28 其告知被告之金額，亦難認其收取定金20萬元已經被告授
29 權。另參酌李宗原嗣傳送「970萬收訂金20萬」等語及買賣
30 定金收據予被告之子之後，尚傳送「如果確定請打ok」、
31 「則視為轉訂金雙方都不可不買或不賣」、「買方不買歿收

20萬」、「賣方不賣加倍反還」、「如確定請回復ok視同簽收」、「價金暫由本公司保管」、「簽約時納入總價款」等語，即不斷請求被告授權其收受20萬元定金，惟未獲被告回應，益徵原告收取許案耀20萬元定金前、後，均未獲得被告授權或承認。是縱認原告所提上開買賣定金收據及許案耀之證詞，可以證明許案耀有交付原告20萬元定金之事實，然因原告並未受被告授權收取該定金，被告亦不承認原告代為收取該定金，自難認許案耀與被告間業成立20萬元之定金契約，許案耀亦無從適用或類推適用民法第249條第3款規定而對被告有加倍定金返還請求權存在。依據前開說明，原告依債權讓與、類推適用民法第249條第3款規定，請求被告返還1倍定金20萬元，自屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第9條第1款約定，及債權讓與、類推適用民法第249條第3款規定，請求被告應給付原告78萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
民事第一庭 法 官 劉瓊雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
書記官 劉淑慧

