臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1480號

原告 鄧聖懷

訴訟代理人 楊漢倩

王躍弘

陳世軒

被告 蘇禕帆

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國113年8月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣10萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：於被告委託寬耀不動產有限公司（下稱寬耀公司）購買被告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號3號房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），並以總價新臺幣（下同）1,445萬元填妥附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭停止條件委託書），被告於民國113年5月20日22時在系爭停止條件委託書簽名回傳，原告並已支付定金10萬元予寬耀公司之房仲人員，兩造間買賣契約已成立，依雙方約定，被告應於113年5月31日19時前往中信房屋內湖四期加盟店簽訂不動產買賣契約書本約，詎被告於113年5月30日晚間以訊息及電話通知仲介向原告表示不願出售系爭不動

01 產予原告，依系爭停止條件委託書第2條第3項，若賣方即被
02 告違約不賣，應加倍返還定金，因房仲已將原10萬元定金交
03 還原告，原告乃依系爭停止條件委託書第2條第3項請求被告
04 再給付10萬元。又被告是於113年5月20日回傳系爭停止條件
05 委託書，後續確認被告於113年5月27日才回台灣，故雙方約
06 於113年5月28日簽本約，當時已超過7日，因此超過7日室雙
07 方合意的結果，本來就不會在7日內簽訂等語，聲明：被告
08 應給付原告10萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息。

10 二、被告答辯：依系爭停止條件委託書第2條第6項，買賣應在翌
11 日起算7日內完成簽訂不動產買賣契約書，本件系爭停止條
12 件委託書是在113年5月20日簽的，翌日起算應在113年5月27
13 日完成簽訂不動產買賣契約書，我已經告知原告我人在國
14 外，無法馬上回國，後我於第7天（113年5月27日）中午回
15 台，讓原告有時間簽約，至於我在通訊軟體中講到不賣的理
16 由，是因為房仲跟我說原告要我賠錢，我才跟房仲講一個委
17 婉的說法，該說法是不實的，事實上不賣的原因，是因為原
18 告多次延期簽約，原告從第7天延到第8天、後來又延到第11
19 天（113年5月31日），共延長了3次，因此本件是原告數次
20 以多種理由推遲簽約日期，致不動產買賣契約書未於期限內
21 完成簽訂，原告因故未能履行條件致買賣失效，原告多次延
22 期雖非違約不買，卻未表族明顯購買意願，延期又未提出任
23 何書面請求及明訂期限與責任關係，不應主張10萬元之損害
24 賠償金，反而是被告應將原告的定金沒收，此外被告並未收
25 到10萬元定金，因此對原告主張已給付定金10萬元有爭執等
26 語，聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)原告委託寬耀公司購買被告所有之系爭不動產，以總價1,44
29 5萬元填妥系爭停止條件委託書，被告於113年5月20日22時
30 在系爭停止條件委託書簽名回傳，此為兩造所不爭，並有系
31 爭停止條件委託書在卷可查，堪信為真實。

01 (二)系爭停止條件委託書第2條第3項記載「簽署本委託書之同
02 時，買方願支付上述承購總價之附停止條件定金10萬元整
03 (不另立收據)，作為受託人居間向賣方洽談承購條件之
04 用，但不得超過50萬元...附停止條件定金於賣方同意依本
05 委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買
06 賣契約已成立。若買方違約不買，則不得請求返還定金；若
07 賣方違約不賣，則所收定金(包含本委託書受託人代收者)
08 應由賣方加倍返還買方；與受託人無涉；若賣方未於本委託
09 書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息返還買方」、第
10 2條第6項記載「賣方簽認出售後，買賣已成立，買、賣雙方
11 應在翌日起算七日內完成簽訂不動產買賣契約書」，文件下
12 方則勾選「賣方同意依承購條件出售，受託人支付之定金暫
13 存於受託人處，視為賣方已收定金」，並由被告在上開文字
14 旁賣方簽認欄位上簽名，有系爭停止條件委託書在卷可查
15 (見本院113年度司促自第8176號卷【下稱司促卷】、本院
16 卷第83頁)，先予說明。

17 (三)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
18 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
19 內容請求履行，當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應
20 就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通
21 觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約
22 即可履行而無須另訂本約等情形決定之。查系爭停止條件委
23 託書上載「附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售
24 並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成
25 立」，被告又在「賣方同意依承購條件出售」勾選、簽名，
26 則依系爭停止條件委託書內容，業已明示買賣契約已成立，
27 再觀諸買賣契約之要素即買賣標的、價金，於系爭停止條件
28 委託書均有約定，且原告業已支付10萬元定金(詳細後)，
29 應認雙方買賣契約之本約業已成立，而非僅止於預約而已，
30 則系爭停止條件委託書第第2條第6項所稱「買、賣雙方應在
31 翌日起算七日內完成簽訂不動產買賣契約書」，僅係雙方約

01 定應再就買賣契約之細節（如款項支付方式、交屋期限、瑕
02 疵擔保約定等）再為簽約之約定，倘對方拒絕簽約，屬可否
03 訴請對方履行簽約之問題，而非未於7日內簽署，買賣關係
04 即為失效，是原告主張兩造間構成買賣契約為有理由，被告
05 辯稱未於7日內簽約故致買賣失效云云，即非可採。

06 (四)另系爭停止條件委託書勾選「受託人支付之定金暫存於受託
07 人處，視為賣方已收定金」，是由委託人即寬耀公司出面收
08 取定金，亦發生收受定金之效力。證人即買方仲介（亦為原
09 告訴訟代理人）陳世軒於本院證稱：原告已以現金支付10萬
10 元定金，我代表我們仲介公司收取，在斡旋時就已經收了，
11 後來我們用轉帳退給原告等語（見本院卷第65頁），並有通
12 知退還之通訊軟體對話紀錄在卷可查（見本院卷第102
13 頁），是原告將10萬元定金交予寬耀公司之履行輔助人即證
14 人陳世軒，即發生繳交定金之效力。

15 (五)再被告於113年5月30日以簡訊向賣方仲介稱「麻煩你跟他
16 （按：指原告）說臨時有一些狀況，暫時不能繼續往下推
17 進」、「或是你就直接跟他說白了最近被裁員了也可以，范
18 正我確實是被裁員」、「所以計畫必須變動」等語，有通訊
19 軟體Line對話紀錄在卷可考（見司促卷第17頁），可徵被告
20 反悔不願出售系爭不動產，被告雖辯稱係原告多次推遲簽約
21 時間，才是被告拒絕出售系爭不動產的原因云云，然查被告
22 於113年5月20日簽署系爭停止條件委託書人尚在境外（該文
23 件係簽名後以通訊軟體回傳），嗣113年5月月27日中午始入
24 境，有機票資料在卷可查（見本院卷第87頁），是被告於11
25 3年5月月27日中午後始有出面與原告簽約之可能，而被告稱
26 原告數度推遲簽約，亦僅係將簽約日期延後至113年5月31
27 日，衡以社會個人平日均有事務待處理，因時間一時無法配
28 合而延後數日簽約，尚在一般人可合理接受之範圍，而113
29 年5月月27日至113年5月31日相隔僅4日，雖有違系爭停止條
30 件委託書第第2條第6項所定翌日起算7日內簽約之約定，然
31 僅原告延後數日簽約，實不足以作為被告拒絕出售系爭不動

01 產之正當理由，再者不動產現金價值非微，任何買賣不動產
02 之舉動均應經深思熟慮，若確有出售意願，衡情應無僅自身
03 入境後4日始能簽約，即認對方不具誠意而不願出售，以此
04 觀之，被告應係因其他理由而反悔售出，所謂延遲簽約僅係
05 另覓理由而已，其拒絕履約難認有正當理由，依系爭停止條
06 件委託書第2條第3項約定，因被告違約不賣，自應加倍返還
07 20萬元（即10萬×2=20萬）予原告，其中10萬元既以經由寬
08 耀公司代為返還原告，則原告依系爭停止條件委託書第2條
09 第3項約定請求被告返還剩餘之10萬元，為有理由，應予准
10 許。

11 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
17 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
18 條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，屬於未定期
19 限債務，則原告於本件訴訟中，併請求自支付命令送達被告
20 翌日即113年8月4日（見司促卷第31頁）起至清償日止，按
21 週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

22 四、從而，原告依系爭停止條件委託書第2條第3項約定，請求被
23 告給付原告10萬元，及自113年8月4日起至清償日止按週年
24 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文
25 第1項所示。

26 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小
27 額程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規
28 定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。並依同法第392
29 條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執
30 行。

31 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料

01 經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。
02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
03 費用額為1,000元（即第一審裁判費），由被告負擔。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

05 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

06 法 官 陳紹瑜

07 上正本證明與原本無異。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（231204新北市○
09 ○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
10 本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之
11 法令及其具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之
12 具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
13 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內
14 補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

16 書記官 涂寰宇