臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2159號

原　　告　萬家草悟道地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳裕昌

原　　告　林中天

共　　同

訴訟代理人　洪嘉蔚律師

被　　告　宋朝平

訴訟代理人　鄭麗紅

被　　告　宋朝輝

共　　同

訴訟代理人　李東炫律師

被　　告　宋朝旗

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年9月19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

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。其係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1、2、4項定有明文。原告於民國111年10月25日以民事撤回被告狀撤回對被告宋美蓁之起訴（見本院卷第87頁），被告宋美蓁未於書狀送達10日內提出異議，視為同意撤回。

二、被告宋朝旗經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告授權訴外人宋美蓁出售渠等所有臺中市○區○○段000000地號土地暨其上門牌號碼臺中市○區○○路0○000號房屋（下稱系爭房地），宋美蓁與原告萬家草悟道地產有限公司（下稱萬家公司）於111年6月17日簽訂「不動產一般委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託萬家公司銷售系爭房地，委託銷售價格為新臺幣（下同）3580萬元，委託期間自111年6月17日起至111年10月30日止，同日雙方合意變更契約內容，將委託銷售價格調整為3125萬元。嗣經萬家公司努力居間，覓得買主即原告林中天簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）願以已達委託銷售價格之金額3150萬元購買，萬家公司遂依被告之授權將林中天交付之斡旋金10萬元轉為定金，並通知宋美蓁有買方出價達底價，且已代受定金，安排雙方於111年6月24日簽訂不動產買賣契約。詎宋美蓁卻以希望再拉價為由，拒絕簽約，經萬家公司於111年7月12日以存證信函催告，宋美蓁及被告仍拒絕簽約。林中天與被告間既已就買賣契約必要之點即標的物及價金達成合意，買賣契約已成立，萬家公司自得依系爭契約第5條約定，請求被告共同給付服務報酬126萬元（計算式：實際成交價3150萬元x4%＝126萬元）。縱認被告與林中天間未成立買賣契約本約，而僅成立買賣預約，亦係可歸責於被告之事由，致未能完成買賣契約本約之簽訂，萬家公司亦得依系爭契約第9條第2項後段約定，請求被告共同給付違約金即原約定服務報酬126萬元。另林中天與被告間縱未成立買賣契約，應足認已成立買賣預約，被告收受定金後，無正當理由拒絕簽約，當屬可歸責於被告之事由，林中天自得依系爭契約第9條第2項後段、系爭意願書第6條後段約定及類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金即20萬元。本件被告既已審酌履約意願後，同意萬家公司全權代理被告收受定金，系爭契約第9條第2項並無違反消費者保護法第12條第2項第2款、第3款規定之情事，應屬合法有效等語。並

聲明：1.被告應給付原告萬家草悟道地產有限公司126萬元，及自111年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告林中天20萬元，及自111年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）宋朝平、宋朝輝部分：林中天僅出價3150萬元，未達委託銷售價格3580萬元，自無從適用系爭契約第9條第2項約定。宋美蓁代理簽屬系爭契約之同時復簽署契約變更附表，補充約定底價為3125萬元，係預防無買家出價達委託銷售價格時，保留議價空間，並非變更委託銷售價格為3125萬元。被告係透過萬家公司報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較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出價達底價可前來詢問，未曾同意以底價逕成立買賣，若萬家公司得以符合底價之條件強令被告接受，萬家公司即無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成契約目的，應認系爭契約第9條第2項約款顯失公平，違反消費者保護法第12條第2項第2款、第3款規定，應屬無效。另林中天並非系爭契約之當事人，無由主張系爭契約第9條第2項約款，且林中天僅簽系爭意願書，僅係買賣契約之預約，顯為對被告之要約，被告既未於111年6月30日前即斡旋有效期間為承諾之意思表示，被告與林中天之買賣契約預約及本約均未成立，林中天交付萬家公司之10萬元自無從轉為定金，林中天請求加倍返還定金，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告宋朝旗未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張被告授權宋美蓁全權代理被告處理系爭房地買賣事宜，宋美蓁於111年6月17日與萬家公司簽訂系爭契約，

委託萬家公司銷售系爭房地，委託銷售價格為3580萬元，同時簽屬契約變更附表，於補充事項記載「1.底價為3125萬元，含4%」。另林中天簽屬系爭意願書，其上記載承購總價款為3150萬元，並已支付萬家公司現金10萬元作為斡旋金，業據提出授權書、不動產一般委託銷售契約書、契約變更附表、不動產買賣意願書為證（見本院卷第23-35頁、第43頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張：林中天出價已達委託價格，經林中天支付斡旋金10萬元轉為定金，被告與林中天間就系爭房地即成立買賣契約等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.按稱買賣者，為當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解。最高法院86年度台上字第3042號判決意旨參照。原告主張被告與林中天間買賣契約已有效成立，既為被告所否認，原告應就此有利於己之事實負舉證責任。

2.查系爭契約第9條第2項約定：「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲方（即宋朝輝，代理人宋美蓁）同意授權乙方（即萬家公司）無須再行通知即得全權代理收受定金、通知買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，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部份。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方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給付乙方做為違約金。...　...」（見本院卷第31頁），觀諸系爭契約全文

對於價格約定之記載，僅有第2條約定：「委託銷售價格：委託人願意出售之土地、建築改良物、其他，合計新台幣參仟伍佰捌拾萬元整，本銷售價格非經甲、方雙方書面同意，不得變更。前開之金額未記載者，本契約無效。」（見本院卷第29頁），是以，系爭契約第9條第2項約定所指之「委託價格」即為第2條之「委託銷售價格3580萬元」，足堪認定。

3. 原告固提出契約變更附表，主張被告已將委託銷售價格變更為3125萬元等語。查宋美蓁簽屬系爭契約時，同時簽屬契約變更附表，此為兩造所不爭執，而宋美蓁於契約變更附表上係書寫：「四、補充事項：1.底價為3125萬元，含4%。2.土增稅由賣方負擔*仲介服務費*。」（見本院卷第35頁），由宋美蓁所寫「底價」之文字觀之，通常係指賣方所得接受之最低之價，始稱「底」價，殊難自文字上即理解為「委託銷售價格」。原告雖又稱探求當事人之真意，該「底價」即為「委託銷售價格」，並提出訴外人蕭懿薰與宋美蓁於111年6月8日之對話紀錄，即「蕭懿薰詢問：長輩現在理想的價金大概是多少呢？宋美蓁回稱：3000吧」（見本院卷第97頁）為據，執此主張由被告實拿3000萬元形諸文字即底價為3125萬元，含4%服務費等語。惟此對話僅為雙方締約前之溝通過程，難謂有何拘束力，況亦無法推論出宋美蓁有以3125萬元作為委託銷售價格之意。此外，宋美蓁又非從事房屋買賣仲介為業，而係一般買賣房屋之人，宋美蓁既已明文記載「底價」，刻意區別與「委託銷售價格」之不同，自難認其真意即是將委託銷售價格變更為3125萬元，否則直接於系爭契約填載「委託銷售價格3125萬元」即可，又何須同時簽屬契約變更附表約定「底價3125萬元」，原告主張「底價」即是「委託銷售價格」，與宋美蓁之認知是否相當，亦值存疑，自無從以其自行之解釋、認知，即認此係宋美蓁之真意。原告主張宋美蓁與萬家公司已合意變更契約內容，將委託銷售價

格調整為3125萬元，自無可採。

4.復參林中天簽屬之系爭意願書前言：「委託人(買方）林中天委託萬家草悟道地產有限公司台灣房屋草悟道旗艦店特許加盟店（以下簡稱受託人）仲介購買下列標示之不動產，願依第二條約定承購，並支付斡旋金予受託人請代為協調。」、第2條約定：「承購總價款、付款條件：不動產承購總價款為新台幣參仟壹佰伍拾萬元整」、第3條約定：「斡旋金之支付：買方為表示購買之誠意，同意於簽訂本不動產買賣意願書（以下簡稱意願書）同時支付受託人新台幣壹拾萬元做為斡旋金（不另立收據）」、第4條第1項約定：「斡旋有效期間至111年6月30日24時止，若賣方於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起五日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於三日內無息返還斡旋金予買方...」等語（見本院卷第43頁），足見林中天委託萬家公司向被告提出如系爭意願書所載承購條件（即總價3150萬元）之要約，亦必需被告在斡旋有效期間內接受林中天之承購總價款及付款條件時，契約始能成立。然本件就買賣價金、價金如何支付、貸款等條件均未經過買賣雙方磋商，是原告主張買賣契約已成立，委無足採。

（三）原告主張：萬家公司已完成居間義務而得向被告請求服務報酬126萬元；本件係可歸責於被告之事由，致未能完成買賣契約本約之簽訂，被告應給付原約定服務報酬126萬元作為違約金等語。經查：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565

條、第568條第1項分別定有明文。

2. 查被告並無因居間人即萬家公司之報告，即負有訂約之義務，林中天與被告間對於系爭房地之價金、付款方式、貸款等條件並未達成意思表示合致，買賣契約尚未成立，萬家公司未完成居間事務，自不得依系爭契約第5條約定請求被告給付服務報酬。又林中天之出價未達委託銷售價格3580萬元，被告即無可歸責致無法完成簽約之情形，萬家公司依系爭契約第9條第2項後段約定請求被告給付違約金，同屬無據。至兩造爭執之系爭契約第9條第2項約定是否違反消費者保護法第12條規定而屬無效，則與本件無涉，並無礙於本院之認定，附此敘明。

（四）原告主張：被告收受定金後，無正當理由拒絕簽約，當屬可歸責於被告之事由，林中天自得請求被告加倍返還定金20萬元等語。經查：

1. 按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：...三、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。又系爭意願書第6條約定：「違約處罰：斡旋金轉為定金後如買方有反悔不買情事或違反已約定事項，致無法簽定買賣契約時，定金由賣方沒收；若係賣方反悔不賣或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還買方所付之定金。」（見本院卷第43頁）。

2. 被告與萬家公司簽訂系爭契約雖同意授權萬家公司代為收受買方支付之定金，但授權條件係在已達委託價格3580萬元為前題，又林中天之出價既未達委託價格，雙方買賣契約既未成立，萬家公司自無權代被告收受定金，其收受斡旋金10萬元轉為定金之行為，係為無權代理，對被告並不生效力，被告亦無反悔不賣或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約之情形，林中天依系爭契約第9條第2項後段、系爭意願書第6條後段約定及類推適用民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金，亦無理由。

四、綜上所述，林中天與被告間就系爭房地買賣未達成意思表示合致，買賣契約並未成立，萬家公司請求被告給付服務報酬或違約金126萬元，及林中天請求被告加倍返還定金20萬元，暨均自111年7月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，應一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　葉卉羚