

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2265號

原告 廖惠詩

被告 林昭良

訴訟代理人 王正宏律師

上列當事人間請求加倍給付定金等事件，本院於民國111年2月24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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款分別定有明文。本件原告起訴時原依無因管理之法律關係，請求被告賠償預期利益即居間服務報酬之損害，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）33萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第27頁）。嗣於民國112年2月24日本院言詞辯論期日當庭變更請求權基礎，依被告與訴外人億眾開發股份有限公司（下稱億眾公司）、永春不動產間之居間契約及債權讓與之法律關係請求，並聲明：被告應給付原告19萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第277-278頁）。核其追加之訴與原訴均係本於原告、億眾公司、永春不動產居間協調被告與訴外人林麗玲間就不動產買賣契約事宜所生之爭議，亦涉及原告得否請求居間服務報酬，且其前後請求之主要爭點有共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴之審理得加以利用，無害於被告程序權之保障，更符合訴訟經濟，核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：被告委託億眾公司、永春不動產居間銷售其所有
03 坐落臺中市○區○○○○段000000地號土地及其上同段440
04 建號建物（門牌號碼臺中市○區○○街00號，下合稱系爭房
05 地），並同意給付服務報酬38萬元。嗣系爭房地經億眾公
06 司、永春不動產居間仲介，而於111年6月10日達成以總價
07 1,650萬元、仲介費用38萬元、現況交屋出售予林麗玲之合
08 意（下稱系爭買賣契約），林麗玲並於同日交付定金20萬元
09 予被告，雙方並約定於同年月12日簽立書面契約。然被告嗣
10 後竟拒絕簽立書面契約，並逕自將定金20萬元返還林麗玲，
11 經查悉後方知系爭房地於111年6月10日即已出賣予他人，並
12 於同年8月1日以買賣為原因登記完畢，顯見被告有「一屋二
13 賣」之可歸責情事。系爭買賣契約既已有效成立，被告即須
14 依約給付億眾公司、永春不動產服務報酬38萬元，嗣億眾公
15 司、永春不動產於112年2月7日將上開債權其中19萬元讓與
16 伊，並通知被告，爰依居間契約及債權讓與之法律關係提起
17 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告19萬元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
19 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：伊並未委託億眾公司、永春不動產居間銷售系爭
21 房地，更無與之達成服務報酬38萬元之合意；林麗玲所交付
22 之20萬元係作為買賣系爭房地之議價金而非定金，伊與林麗
23 玲尚未就買賣契約必要之點達成合意，系爭買賣契約既未成
24 立，億眾公司、永春不動產不得向伊請求居間報酬，原告自
25 無從由億眾公司、永春不動產受讓上開債權，且該債權讓與
26 契約未經永春不動產用印，更未通知伊，亦不生債權讓與之
27 效力等語資為抗辯，並聲明：(一)原告及假執行之聲請均駁
28 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷

30 (一)原告主張被告為系爭房地之所有權人；被告於111年6月10日
31 將系爭房地出賣予他人，並於同年8月1日辦理所有權移轉登

01 記完畢；又於111年6月10日收受林麗玲所交付之20萬元等
02 節，為被告所不爭執，並有建物登記第二類謄本、不動產買
03 賣定金收款憑證、對話紀錄、建物第一類謄本、土地登記第
04 一類謄本在卷可佐（見本院卷第39-41頁、第47頁、第83-85
05 頁、第125-131頁、第157-158頁、第161頁、第255-258
06 頁），自堪信為真實。

07 (二)原告另主張被告委託億眾公司、永春不動產居間銷售系爭房
08 地，並約定給付服務報酬38萬元；嗣系爭房地經億眾公司、
09 永春不動產居間協調、議價，而被告於111年6月10日與林麗
10 玲成立系爭買賣契約，林麗玲並於同日交付定金20萬元予被
11 告等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者
12 厥為：1.被告與林麗玲間是否已成立系爭買賣契約？2.億眾
13 公司、永春不動產得否向被告請求服務報酬？3.億眾公司、
14 永春不動產是否已將其對被告之服務報酬債權讓與原告？

15 (三)被告與林麗玲間就系爭房地尚未成立系爭買賣契約之本約

16 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
17 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
18 契約即為成立，民法第345條固有明文。惟當事人互相表示
19 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人
20 對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意
21 思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
22 不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦有
23 明定。又預約與本約同屬契約之一種，預約成立後，預約之
24 債務人負有成立本約之義務。而買賣預約，非不得就標的物
25 及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能
26 因此即認買賣本約業已成立（最高法院108年度台上字第
27 1118號判決意旨參照）。又按定金之種類因其作用之不同，
28 通常可分為證約定金、成約定金、違約定金、解約定金及立
29 約定金。所謂立約定金係在契約成立前交付之定金，用以擔
30 保契約之成立。

31 2.原告主張被告與林麗玲於111年6月10日已就買賣之標的物即

01 系爭房地及總價達成合意，系爭買賣契約已然成立，且被告
02 於同日收受定金20萬元云云，固據提出對話紀錄附卷足參
03 （見本院卷第121-123頁），然為被告所否認。惟查，被告
04 辯稱其與林麗玲尚未就系爭房地付款方式、稅負等細節為約
05 定，系爭買賣契約尚未成立等語，核與林麗玲於本院審理時
06 陳稱：被告與其於111年6月10日已就系爭房地達成總價
07 1,650萬元之合意，且其為擔保2日後被告會以1,650萬元出
08 售系爭房地，故交付20萬元之定金予被告，但關於詳細之付
09 款方式、移轉時間、稅負、點交、違約等事項本即約定在
10 111年6月12日正式簽約時方討論，但被告當日拒絕簽約等語
11 （見本院卷第138-139頁、第204頁）大致相符。另佐以原告
12 提出之上開對話紀錄，買賣雙方就系爭房地所有權移轉時
13 間、交屋等危險負擔等事項均隻字未提，足見林麗玲與被告
14 於111年6月10日雖就系爭房地及總價金已為約定，然就其餘
15 買賣具體內容，諸如買賣價金是否需以貸款及後續處理方
16 式、所有權移轉登記時間、稅捐負擔、點交及違約等重要事
17 項，均未為約定，反係約定上揭事宜猶待111年6月12日正式
18 簽立書面契約再為商榷、約定，揆諸前揭說明，益證被告與
19 林麗玲於111年6月10日就系爭房地僅成立買賣契約之預約無
20 訛，且林麗玲所交付之20萬元，乃用以擔保買賣雙方於2日
21 後成立系爭買賣契約本約之定金，核屬擔保買賣契約本約成
22 立之立約定金性質甚明。是原告主張被告於111年6月10日已
23 與林麗玲成立系爭買賣契約之本約云云，並無可採。

24 (四)億眾公司、永春不動產不得向被告請求服務報酬

- 25 1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
26 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
27 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
28 條第1項分別定有明文。原告主張被告委託億眾公司、永春
29 不動產居間銷售系爭房地，並約定給付服務報酬38萬元云
30 云，固據提出買方議價委託書、不動產買賣定金收款憑證、
31 對話紀錄、111年6月10日現場照片為證（見本院卷第45-47

頁、第121-123頁、第163-168頁、第171頁、第173-174頁、
第181-183頁、第185-190頁），然為被告所否認，並以前詞
置辯。

2. 稽之原告所提出之買方議價委託書，實乃林麗玲委託訴外人
印象包租代管公司、印象室內裝修工程有限公司就系爭房地
與賣方代為協商議價，契約當事人非被告與億眾公司、永春
不動產，自無從據此佐證被告與億眾公司、永春不動產間就
系爭房地成立居間契約；另參之不動產買賣定金收款憑證係
記載：「買方林麗玲，經由『印象包租代管』及『永春不動
產』仲介，與系爭房地屋主：林昭良先生議定買賣總價
1,650萬元……」，且僅有林麗玲之代理人邱建華簽名、印
象包租代管公司、印象室內裝修工程有限公司及其法定代理
人李耀文於其上用印確認（見本院卷第161頁），堪認上開
憑證僅可證明林麗玲（買方）係經由「印象包租代管」及
「永春不動產」居間仲介，而與被告磋商系爭房地買賣事
項，尚無從以此推認被告（賣方）與億眾公司、永春不動產
間就系爭房地有居間契約之存在。

3. 又細繹被告與訴外人許清河即億眾公司、永春不動產之員工
對話紀錄：「（被告）聽說有喬好。有打算何時簽約
嗎？」、「（被告）塗銷台中三信的部分，可以請你幫忙
嗎？」、「（許清河）可以」、「（被告）需要在簽約前辦
完嗎？需要什麼證件嗎？」、「（許清河）不用，過戶
前」、「（被告）借款人是我媽，三信塗銷，要在賣屋前
嗎？」等語，被告並提供其所有國泰世華銀行帳戶存摺封面
予許清河，許清河則傳送關於系爭房地「不動產買賣定金收
款憑證」以之回覆等語（見本院卷第181-183頁），佐以林
麗玲確於111年6月10日匯款20萬元至被告提供予許清河之前
開國泰世華銀行帳戶，業如前述；另參以訴外人林芮淇即被
告之胞姊向許清河表示：「現況交屋，不負責漏水等保固，
含仲介費38萬，成交價1,650萬」、「請問這樣對嗎？」、
「我弟可能在看診一直沒接電話，我先line他」、「昭良會

直接與您聯絡簽約的時間」、「昭良會把存摺照相line給你，但是這只是收訂金的帳戶，日後房屋款要用另外的帳戶收」等語（見本院卷第121頁）。雖可見被告及林芮淇固有與億眾公司、永春不動產之員工許清河討論關於系爭房地出售予林麗玲之事宜，然億眾公司、永春不動產何以協調被告與林麗玲間買賣事宜之原因實屬多端，尚難推認被告委託億眾公司、永春不動產協調銷售系爭房地，即有給付居間服務報酬之合意。再者，衡諸不動產委託銷售實務之常情，給付居間報酬應係以買賣雙方因居間人之居間而成立買賣契約為必要，然系爭買賣契約並未成立本約，僅成立預約，業經本院認定如前，原告復未提出其他證據證明被告就系爭房地確有委託億眾公司、永春不動產居間仲介銷售，或就被告關於系爭房地於買賣契約未成立之前提下，仍需給付億眾公司、永春不動產居間服務報酬等節，舉證以實其說，徒以億眾公司、永春不動產有協調、磋商系爭房地買賣事宜，遽而主張億眾公司、永春不動產對被告有居間服務報酬債權存在云云，洵無可取。

4. 億眾公司、永春不動產對被告既無居間服務報酬債權可資主張，則億眾公司、永春不動產自無上開債權足資讓與原告，是原告依債權讓與契約暨通知書（見本院卷第265頁），主張已受讓上開債權其中之19萬元，而請求被告如數給付云云，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依居間契約及債權讓與之法律關係，請求被告給付19萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、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，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
02 民事第三庭審判長法官 陳宗賢
03 法官 李婉玉
04 法官 傅可晴

05 正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須
07 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
09 書記官 洪千羽