

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1673號

原告 蔡芷婷
訴訟代理人 葉耀中律師
被告 開成地產有限公司

法定代理人 林嘉權

被告 林彥良

上二人共同

訴訟代理人 許哲嘉律師
林湘清律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告A 0 7應給付原告新臺幣20萬元，及自民國113年8月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（減縮部分除外）由被告A 0 7負擔百分之40，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項部分，得假執行。但被告A 0 7如以新臺幣20萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或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。經查，本件原告起訴時原聲明第一項為：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）100萬元，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。」（見本院卷第11頁）。嗣於訴狀送達後，變更該

01 項聲明為：「被告應連帶給付原告60萬1,666元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。」（見本院卷第263頁），核屬減縮應受判決事項之聲
04 明，與前開規定並無不合，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：

07 原告於民國113年4月14日與被告開成地產有限公司（下稱開
08 成公司）所屬仲介即被告A 0 7相約至訴外人沂昌建設有限
09 公司之御品院2期建案預售屋A2戶（下稱系爭房地）賞屋，
10 原告當場向A 0 7表示願意購買系爭房地，A 0 7亦表示其
11 與賣方為親戚關係，有權限決定最終價格，然原告當下無法
12 交付頭期款，遂於同日先與開成公司簽立斡旋金契約書（下
13 稱系爭斡旋金契約）。原告於簽立系爭斡旋金契約時始知悉
14 A 0 7不僅為仲介，亦為系爭房地所有人，原告即與A 0 7
15 達成買賣合意而成立買賣契約，約定A 0 7將系爭房地以16
16 80萬元出售予原告，並約定待原告準備頭期款504萬元後，
17 再於113年4月27日簽立書面買賣契約，原告已於同日給付A
18 0 7定金10萬元，另向國泰世華商業銀行（下稱國泰銀行）
19 辦理貸款500萬元。詎A 0 7於113年4月19日電詢原告確認
20 銀行已核准貸款後，竟於113年4月21日將系爭房地出售予他
21 人，而陷於給付不能。因此，A 0 7隱瞞其身分，就系爭房
22 地為自己執行仲介銷售事宜，誘使原告出價，藉以抬高系爭
23 房地價格，復故意違約，致原告受有損害，應加倍返還定金
24 並負損害賠償責任，而A 0 7於執行仲介業務時因故意致原
25 告受損害，開成公司應與A 0 7負連帶賠償責任等語，爰依
26 不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項後
27 段、第184條第2項、第185條、第226條第1項規定、系爭斡
28 旋金契約第3條約定，擇一請求被告連帶賠償60萬1,666元。
29 並聲明：(一)被告應連帶給付原告60萬1,666元，及自起訴狀
30 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
31 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 A O 7並未隱瞞身分，原告於簽立系爭斡旋金契約時已知悉
03 A O 7為系爭房地所有人，足徵原告並無陷於錯誤之情。又
04 原告與A O 7間就系爭房地買賣價金未達成合意，故僅成立
05 斡旋契約，並未成立買賣契約，原告交付之10萬元係斡旋
06 金，則A O 7不同意出售，僅須無息返還斡旋金即可。縱認
07 A O 7有債務不履行之情，A O 7另行出售系爭房地所得差
08 價並非原告所失利益等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
09 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准
10 宣告免為假執行。

11 三、原告主張A O 7為系爭房地之原所有權人，並於當日匯款10
12 萬元至被告開成公司之帳戶，嗣於113年4月26日取得國泰銀
13 行500萬元貸款等情，有A O 7之房屋土地買賣契約書影本
14 (見本院卷第233至253頁)、原告轉帳交易明細影本(見本
15 院卷第19頁)、國泰銀行撥貸通知書翻拍照片(見本院卷第
16 21頁)等證據在卷可稽，且為被告所不爭執(見本院卷第90
17 頁、128頁)，堪信為真實。

18 四、得心證之理由：

19 原告主張被告應依系爭斡旋金契約、民法侵權行為、債務不
20 履行及不動產經紀業管理條例規定加倍返還定金及損害賠償
21 等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥
22 為：(一)原告與A O 7就買賣系爭房地之必要之點是否已達成
23 合意？買賣契約是否成立？(二)原告請求被告連帶賠償60萬1,
24 666元，有無理由？茲分述如下：

25 (一)原告與A O 7買賣系爭房地之必要之點已達成合意，買賣契
26 約已成立：

27 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
28 即為成立，民法第153條定有明文；又買賣契約以價金及標
29 的物為其要素，價金及標的物自屬買賣契約必要之點，當事
30 人對此兩者意思表示一致，其契約即已成立。

31 2.經查，原告於本院行當事人訊問時具結陳稱：A O 7於113

01 年4月14日晚間7時許，在我家中洽談簽約事宜時，曾與A 0
02 7確認，A 0 7既然為屋主，則是否得以1,680萬元作為總
03 價，A 0 7已承諾沒有問題，他告訴我頭期款要準備480萬
04 元，還在現場打電話給他的代書詢問如何操作等語（見本院
05 卷第298至301頁），堪認兩造對於A 0 7為系爭房地之屋主
06 應有共識，且雙方願以1680萬元價金買賣系爭房地；證人A
07 0 3即原告配偶又證述稱：一開始A 0 7是說1700多萬元，
08 我是回覆1650萬元，他說沒辦法，最後我們談到1680萬元，
09 且1680萬是他在現場算出來的，還說幾個宗親會已經有付多
10 少款項給建商，我有再次詢問他是否確定，他也答覆「確定
11 1680萬元這個價格可以做，沒有問題」，不過我們無法再跟
12 他殺價，我們也再三跟他確認是否需要再問幾個林氏宗親
13 會，他也說不用，他這裡就可以決定等語（見本院卷第326
14 頁）；再參酌證人A 0 2即A 0 3之父親之證述略以：A 0
15 7把他與建商的買賣契約拿出來後，我兒子就發現他是屋
16 主，並且跟他說你既然是屋主，應該還有降價的空間，當下
17 我女兒也有提出來，A 0 7就決定要賣1680萬元了等語（見
18 本院卷第315頁），可知原告及在場之人於洽談時，已經多
19 次向A 0 7確認其能為最終決定，A 0 7也同意以1680萬元
20 成交。綜上，應認為兩造於113年4月14日晚間7時許，已就
21 買賣契約之必要之點達成合意，揆諸前開規定，買賣契約已
22 經成立。

23 3.再者，原告於本院行當事人訊問時具結陳稱：A 0 7當下有
24 打電話給代書詢問如何操作增貸事宜（見本院卷第300
25 頁）；證人A 0 3亦證述稱：那時候我太太有提到頭期款的
26 部分，因為我們南區有一個房子已經繳清了，A 0 7當場說
27 可以，並打給他認識的代書，代書也說明得很詳細、當場指
28 導原告如何操作（見本院卷第327頁），堪認兩造當日有談
29 及頭期款之事宜，A 0 7也當場協助原告辦理；原告復於11
30 3年4月14日後至國泰銀行辦理貸款500萬元，有國泰銀行113
31 年4月26日撥貸通知書、還款明細表在卷可稽（見本院卷第2

01 1頁、第23頁)，核與原告及A 0 3所述相符，更足以證明
02 買賣系爭房地之必要之點已達成合意，原告始至銀行辦理貸
03 款以支應頭期款。

04 4. A 0 7固辯稱：因為原告沒有錢、我也要詢問我家人的意
05 見，所以只能寫斡旋、沒有辦法簽買賣契約，且斡旋就是猶
06 豫期的概念，我可以反悔等語（見本院卷第305至306頁），
07 然參酌前開陳述及證述可知，兩造於簽立系爭斡旋金契約
08 時，即已知悉A 0 7為屋主，A 0 7當下則以屋主身分與原
09 告洽談，並同意原告之承購條件，兩造於口頭上已就買賣之
10 必要之點達成合意，自難僅因所簽立者為斡旋金契約，即認
11 為買賣契約未成立，A 0 7所辯尚難採信。

12 (二)原告請求A 0 7賠償20萬元為有理由，其餘請求應予駁回：

13 1.原告依照系爭斡旋金契約第3條請求A 0 7賠償20萬元，為
14 有理由，其餘請求為無理由：

15 (1)按本契約經賣方簽章同意買方承購條件時，買賣契約即為成
16 立，受託人得全權代理買方將斡旋金充為定金，本契約視為
17 定金收據（雙方同意款項暫由受託人保管），雙方即應履行
18 簽立本約之一切義務，絕無異議。若一方違反本契約書內
19 容，因可歸責買方之事由致無法簽立買賣契約時，定金任由
20 賣方沒收。可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣
21 方應加倍返還定金，系爭斡旋金契約第3條定有明文。另按
22 解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
23 文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應
24 於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契
25 約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，
26 本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作
27 全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

28 (2)經查，兩造就買賣系爭房地之必要之點於113年4月14日達成
29 合意，已如前述，參照訂立契約當時及過去之事實等一切證
30 據資料，縱使A 0 7未於系爭斡旋金契約上為簽章同意，仍
31 應認為A 0 7已同意買方之承購條件，該筆10萬元之斡旋金

01 已充為定金，A 0 7 應與原告簽立買賣契約。而 A 0 7 於本
02 院行當事人訊問時具結陳稱：我於113年4月19日有打一通電
03 話給原告，告訴原告我不賣了（見本院卷第308至309頁），
04 兩造亦未簽立買賣契約，依照前開約定意旨，A 0 7 自應加
05 倍返還定金，故原告請求 A 0 7 返還20萬元，為有理由。A
06 0 7 辯稱原告交付之10萬元係斡旋金，則 A 0 7 不同意出
07 售，僅須無息返還斡旋金即可等語，並無理由。

08 (3)原告固主張：A 0 7 仲介出賣自己的房子，故兼有仲介執行
09 職務、有仲介之身分，於交易過程中造成原告損害，開成公
10 司自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條
11 第2項、第1項後段、第185條負連帶賠償責任等語。惟按侵
12 權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
13 實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行為
14 損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
15 任（最高法院110年度台上字第2968號民事判決意旨參
16 照），經查兩造於達成買賣契約之合意時，A 0 7 應已不具
17 備仲介之身分，兩造亦基於此共識洽談買賣價金，A 0 7 自
18 非執行仲介或代銷業務有故意或過失致原告受損害，應無不
19 動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。再者，A 0 7 於
20 兩造簽立系爭斡旋金契約、洽談價金時已向原告揭露其為屋
21 主，則原告主張 A 0 7 隱瞞屋主身分、誘使原告出價等情，
22 難認有據，無從認定原告所主張之損害與 A 0 7 未自始揭露
23 為屋主之行為有相當因果關係，亦無從認定開成公司與 A 0
24 7 有故意共同侵權行為，原告主張開成公司應依照不動產經
25 紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項、第1項後
26 段、第185條負連帶賠償責任等語，並無理由。

27 2.原告依照民法第226條第1項規定請求 A 0 7 賠償如附表所示
28 之損害，均無理由：

29 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害，民法第226條第1項定有明文；次按損害賠償，除
31 法律另有規定或契約另有訂定外，須填補債權人所受損害與

01 所失利益。而依通常情形，或依已定之計劃、設備，或其他
02 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第二百十
03 六條第一、二項定有明文。準此，凡就外部客觀情事觀之，
04 依通常情形，或依已定之計劃、設備，或其他特別情事足認
05 其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取
06 得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，不以現實有此具
07 體利益為限（最高法院96年度台上字第514號判決意旨參
08 照）。經查，A 0 7業將系爭房地以1720萬元出售予訴外
09 人，此為兩造所不爭執，然此另行轉售之差價利潤，係A 0
10 7與買方磋商議價所得，顯非原告已依其計畫或通常情形可
11 得受之利益，原告也未舉證證明有何可得預期之利益，揆諸
12 前開見解，原告主張即非可採。

13 (2)原告固請求如附表編號1至3之貸款所支出費用，然原告於本
14 院行當事人訊問程序時具結陳稱：貸款出來之後，因為我本
15 來就要買房子，所以後來還是在梧棲區買了房子等語（見本
16 院卷第301頁），可知原告並未解除貸款，則難認原告受有
17 如附表編號1至3所示之損害，原告此部分請求並無所據。至
18 原告主張開成公司應依不動產經紀業管理條例第26條第2
19 項、民法第184條第2項、第1項後段、第185條負連帶賠償責
20 任等語，然A 0 7於本件已基於賣家身分與原告洽談、被告
21 行為難認合於侵權行為之法律規定，已如前述，原告主張開
22 成公司應負連帶賠償責任，應無理由。

23 (三)從而，本件原告得依照系爭斡旋金契約第3條請求A 0 7賠
24 償20萬元。原告逾此部分之請求，即屬無憑。

25 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
31 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條

01 定有明文。本件原告對被告A07之債權，為無確定期限之
02 給付，是依前開規定，應自原告催告請求A07負給付責任
03 即起訴狀繕本送達A07之翌日，起算A07之遲延利息。
04 查本件起訴狀繕本於113年8月7日送達A07，有送達證書
05 附卷可稽（見本院卷第69頁）。揆諸前揭說明，原告請求A
06 07給付自113年8月8日起至清償日止，按週年利率5%計算
07 之利息，自屬有據。

08 六、綜上所述，原告依系爭斡旋金契約第3條，請求A07給付2
09 0萬元，及自113年8月8日起至清償日止之法定遲延利息，為
10 有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁
11 回。

12 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
13 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
14 389條第1項第5款職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲
15 請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭
16 知；又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第39
17 2條第2項規定，酌定相當之擔保金准許之。至原告敗訴部
18 分，既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
20 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

23 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

24 法官 李宜娟

25 法官 陳 馥

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

30 書記官 王峻彬

31 附表：

編號	項目	金額
1	辦理貸款手續費用	1萬8,000元
2	已繳納之利息	3萬3,846元
3	解除貸款契約費用	4萬9,820元
4	所失利益損害	40萬元
合計：50萬1,666元		