

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第281號

原告 林園辰

訴訟代理人 張嘉麟律師

被告 白嘉雯

白靖薰

共同

訴訟代理人 楊盤江律師

當事人間加倍返還定金事件，本院於民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告白嘉雯應給付原告新台幣（下同）26萬元，及自114年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告白靖薰應給付原告2萬元，及自114年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告白嘉雯負擔15%，被告白靖薰負擔1%；餘由原告負擔。

四、本判決第一項、第二項原告勝訴部分，得假執行。但被告白嘉雯如以26萬元、被告白靖薰如以2萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告白嘉雯承購取得長虹建設股份有限公司案名「長虹天擎」之房屋（坐落台中市梧棲區市鎮○段00000地號土地，門牌號碼：台中市○○區○○○路0號5樓之8，下稱系爭房地）；被告白靖薰承購取得預售屋所屬之停車位（坐落台中市梧棲區市鎮○段00000地號土地，門牌號碼：台中市○○區○○○路0號9樓之7所附車位，下稱系爭停車位）。其等透過不動產仲介業者向原告其等擬出售系爭房地及停車位。

嗣原告委由不動產仲介業者居間服務，兩造乃於113年6月18日約定原告以1292萬元向被告白嘉雯購買系爭房地，以98萬元向被告白靖薰購買系爭停車位，並簽訂不動產（預售屋）預定買賣契約書2份（下稱系爭預定買賣契約書或系爭買賣預約）。約定配合建商完工日期，即待113年10月15日前始簽定正式買賣契約書；且約定原告先預付簽約款（屬定金之性質），原告乃於113年6月18日及同年月24日給付現金5萬元、125萬元及10萬元交仲介業者代收受（於本件訴訟中已返還原告）。

(二)原告於113年10月15日前多次透過仲介業者向被告轉達進行簽立正式買賣契約之事，然被告改口稱原告須額外同意被告先行進行裝潢及出具發票等事，始願意簽立正式買賣契約，原告認與系爭預定買賣契約書不符且會另生爭議，拒絕被告額外主張，被告則透過不動產仲介業者表示不出售系爭房屋及停車位之意思，明確表達拒絕履行預約之義務。

(三)因被告違約不賣，原告依系爭預定買賣契約書第7條第3項之約定得請求被告給付違約金；且依第7條第2項之約定原告得通知被告解除契約及請求違約金，分別為被告白嘉雯130萬元、被告白靖薰10萬元，請求擇一為有利判決。又原告解除契約後，依民法第226條第1項、第260條之規定，尚得向被告請求損害賠償，而原告應給付仲介業者服務報酬分別為258,400元（被告白嘉雯部分）及19,600元（被告白靖薰部分），被告應賠償之。

(四)並聲明：1. 被告白嘉雯應給付原告1,558,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 被告白靖薰應給付原告119,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告白嘉雯更得系爭房地後，因配偶在新竹工作乃決定出售該屋，並委任胞弟白博仁出售系爭房地並代理簽約，因該屋

並無車位，在原告要求下，後由被告白靖薰同意出售其購得同址5號9樓之7所附之車位。而因被告取得上開房地之日期為113年6月20日，兩造於同年月18日簽系爭預約，為減輕稅負（因房屋改良費用得從交易中扣除），白博仁徵得原告同意後，由被告白嘉雯出資40萬元為原告裝潢，雙方已談妥此事。距原告事後反悔，被告認原告出爾反爾，違反誠信，雙方互信已失而無需再簽訂正式買賣契約。

(二)系爭預定買賣契書係買賣之預約，原告於預約之階段即違約，基於誠信原則，被告已解除契約。被告未違約，原告請求給付違約金及損害賠償並無理由。縱認原告得請求違約金，原告請求之金額過鉅，應酌減之。原告應給付仲介之報酬，該給付並非被告債務不履行所生損害，自不得請求，另依民法第572條之規定，本件仲介公司亦不得請求原告給付成交價2%之服務報酬。

(三)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷：

(一)原告主張被告白嘉雯購得系爭房地，被告白靖薰購得系爭停車位，嗣原告委由不動產仲介業者居間服務購買被告上開房地及車位，兩造乃於113年6月18日約定原告以1292萬元向被告白嘉雯購買系爭房地，以98萬元向被告白靖薰購買系爭停車位，並簽訂系爭預定買賣契約書，屬買賣預約之性質。約定待113年10月15日前始簽定正式買賣契約書，原告已於113年6月18日及同年月24日給付現金5萬元、125萬元及10萬元交仲介業者收受（於本件訴訟中已返還原告），且上開買賣預約並未履行簽訂買賣本約等情，已為被告所不爭執，並有系爭預定買賣契書2份（系爭房地與系爭停車位各1份）（見本院卷27至33頁）及本院筆錄可憑（返還140萬元部分，見本院卷201頁）。

(二)被告主張其解除系爭預定買賣契約，並無理由：

1. 被告抗辯簽訂系爭預定買賣契約時，兩造有約定由被告白嘉

01 爰出資40萬元為原告裝潢或由原告交付裝潢發票，雙方已談
02 妥此事，然原告嗣後反悔，其等乃解除系爭買賣預約等情，
03 則為原告所否認。依法自應由被告負舉證之責任。

04 2. 被告所辯其與原告有達成為原告裝潢或原告出具裝潢之發票
05 之協議乙節，係以被告告之弟白博仁之證詞為其依據。然
06 查：(1)兩造簽訂系爭預定買賣契約書前，雙方並沒有提及房
07 屋要進行裝潢及開立發票進行房屋抵扣稅務等節，業據證人
08 即系爭房地委賣之仲介公司之銷售方洽談價格之業務人員葉
09 士漢於本院114年6月18日言詞辯論期日到庭證述明確（見本
10 院卷197頁）。證人葉士漢亦明確證稱：簽訂系爭買賣預約
11 後，原告事後知悉白博仁有意溝通裝潢之事，原告希望事情
12 不要太複雜而回絕白博仁之請求，雙方有約到店內討論，協
13 商結果原告還是回絕等語（見本院卷197至198頁）。(2)至於
14 簽訂系爭買賣預約當天，雙方在台灣房屋沙鹿店址議約時，
15 只談到房屋、車位買賣價格，並沒有談到房屋裝潢、設備或
16 加減價之問題等情，已據證人即簽約當天在場處理之仲介人
17 員蘇聖雅、林羿忻於本院114年7月23日言詞辯論期日到庭證
18 述明確（見本院卷249、251頁）。至於裝潢之事情，證人林
19 羿忻明確證稱係113年6月18日簽約之後，於同年7月間白
20 博仁始提出之要求，原告並沒有答應等語明確（見本院卷25
21 2至253頁）。(3)購買房屋而約定由賣主裝潢之事，就裝潢價
22 格、風格與品質等事，影響甚鉅，買方當無可能輕易答應此
23 項要求，且倘如被告在乎裝潢乙事，當會於系爭買賣預定契
24 約書中明文特約之，殊無可能有口頭達成協議後而於正式契
25 約書中隻字未提之理。是本院認為兩造於113年6月18日簽訂
26 系爭買賣預定契約書當時，顯然未有由被告代為裝潢或原告
27 裝潢後檢具發票給被告報稅之約定合意，本件應係兩造簽約
28 後，被告單方提出裝潢之要求而為原告所拒絕，然原告上開
29 拒絕，顯不影響兩造於113年6月18日所簽訂之系爭買賣預定
30 契約。

31 3. 從而，被告抗辯本件因原告違反裝潢及出具發票之約定，其

01 得解除系爭買賣預約云云，於法並無理由。

02 (三)原告依兩造系爭預定買賣契約書第7條第3項之約定得請求被
03 告給付違約金，且依民法第252條之規定，被告得主張酌
04 減：

- 05 1. 系爭買賣預定契約書係買賣預約，且已合法成立生效，已見
06 前述，故兩造均應受該契約即買賣預約之拘束。另預約者係
07 約定將來訂立一定契約之契約，其因履行預約而訂立之契約
08 始為本約。本件兩造就系爭房地及停車位僅成立買賣預約而
09 非本約，且該預約因被告方不願履行訂立本約而告消滅，故
10 原告僅得依兩造間系爭買賣預約之約定對被告有所主張，而
11 不得主張買賣契約成立生效之法律效果，此不可不察。
- 12 2. 依兩造系爭預定買賣契約書第7條第3項之約定，可知若賣方
13 （按即本件被告）毀約不賣，違約金即為成交價一成130萬
14 元（被告白嘉雯部分，又成交價一成應為129萬1200元，然
15 兩造契約已明確記載數額，自應以130萬元為據）、10萬元
16 （被告白靖薰部分，又成交價一成應為9萬8000元，然兩造
17 契約已明確記載數額，自應以10萬元為據）等語（見本院卷
18 28、32頁）。從而，原告依上開約定，主張被告白嘉雯應給
19 付違約金130萬元、被告白靖薰應給付違約金10萬元，自屬
20 契約約定相符。
- 21 3. 民法第252條規定：「約定之違約金過高者，法院得酌減至
22 相當之數額。」而違約金是否相當，應依一般客觀事實、社
23 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所
24 約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，
25 並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院
26 90年台上字第857號判決意旨參照）。查本件兩造間所訂立
27 之系爭買賣預定契約書係買賣預約，被告所違約者係買賣預
28 約，而非買賣本約，法律效果尚有差異；又原告並未因此受
29 有具體之經濟上損失，則本件兩造約定以130萬元及8萬元作
30 為被告白嘉雯與白靖勳之違約金數額，顯屬過鉅，本院自得
31 酌予核減。參酌上開所述，本院認被告白嘉雯應給付原告之

01 違約金應酌減為26萬元，被告白靖薰部分應酌減為2萬元，
02 原告逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。

03 (四)原告依民法第226條第1項、第260條之規定，請求被告賠償
04 仲介業者服務報酬258,400元（被告白嘉雯部分）及19,600
05 元（被告白靖薰部分），並無理由：

06 1. 本件本件系爭房地及停車位之所有權均分屬被告所有，就訂
07 立買賣主約而言，被告並無給付不能之情事，原告自不得依
08 民法第226條第1項規定請求損害賠償。且本件因被告方面拒
09 絕給付訂立買賣主約，原告依兩造系爭預定買賣契約書第7
10 條第3項之約定因「賣方毀約不賣」而請求被告給付違約
11 金，自無再依同契約第7條第3項約定所謂催告逾期解除契約
12 之權利，原告主張解除契約請求損害賠償，洵屬無據。

13 2. 再者，原告給付仲介費用給仲介公司係基於其與仲介公司間
14 之居間契約使然，如被告完全履行預約簽訂主約並履行主約
15 完畢，原告本應支付仲介費用給仲介公司，然於過程中倘因
16 原告與被告之行為導致買賣預約及主約無法履行或簽訂，原
17 告亦應係基於其與仲介公司之居間契約約定決定應否支付仲
18 介費用（原告依法亦得依民法第572條之規定請求法院酌減
19 給付報酬），不因被告是否履行系爭買賣預約與否而受影
20 響，故原告依居間契約應支付之居間費用，無從認定係被告
21 不履行契約之損害賠償，原告請求被告賠償仲介業者服務報
22 酬258,400元（被告白嘉雯部分）及19,600元（被告白靖薰
23 部分），並無理由。

24 (五)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
29 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
30 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
31 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，

01 亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1項、第20
02 3條亦有明文。本件原告請求被告給付違約金，核屬無確定
03 期限之給付，應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責
04 任。本件原告既以起訴狀繕本送達被告，催告被告給付，被
05 告迄未給付，自應負遲延責任。

06 (六)綜上所述，原告依兩造系爭預定買賣契約書第7條第3項之約
07 定得請求被告白嘉雯給付原告26萬元，及自114年1月22日
08 (起訴狀繕本送達翌日，送達回證見本院卷137頁)起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息；請求被告白靖薰給付原告2
10 萬元，及自114年1月22日(起訴狀繕本送達翌日，送達回證
11 見本院卷143頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
12 有理由，應予准許，爰判決如主文第一項及第二項所示。原
13 告逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

14 (七)本件判決就原告勝訴部分，所命被告給付金額，未逾50萬
15 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定宣告假執行；
16 並依被告之聲請，酌定相當金額，准被告供擔保後，得免為
17 假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，
18 應予駁回。

19 (八)本案事證已臻明確，兩造其餘主張舉證與攻擊防禦方法，經
20 核均與本案判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

21 四、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

23 民事第二庭 法 官 李悌愷

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

28 書記官 施玉卿