

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2638號

原告 李名山

訴訟代理人 劉栓嘉

被告 蔡堃輝

訴訟代理人 蔡素惠律師

複代理人 蔡育綾

上列當事人間請求給付違約金事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（113年度苗簡字第368號），經本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告於民國112年12月10日向森森不動產開發有限公司(下稱森森公司)簽訂2份專任委託銷售契約書(下合稱系爭契約)，將其名下坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地(下合稱系爭土地)專任委託森森公司銷售，且被告另簽屬「委託事項變更契約書」，同意委託銷售底價為新臺幣(下同)270萬元。嗣原告於112年12月11日至森森公司簽訂不動產買賣意願書，願以300萬元之價格購買系爭土地，並開立50萬元本票斡旋金，因原告願購金額已達被告欲出售之底價，50萬元斡旋金即轉換為定金，被告自須出面與原告簽立不動產買賣契約，經森森公司通知被告後，被告竟反悔不賣，依系爭契約之約定，被告應加倍返還定金予買方即原告，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告50萬元。

二、被告則以：其對於有與森森公司簽訂2份專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書等事實不爭執，惟森森公司並未依約據實提供近三個月之成交行情供被告作為定價參考，更未依約於收受定金後24小時內送達被告，被告已委請律師發函

01 撤銷系爭契約；另原告與被告間並未簽屬任何契約，原告主  
02 張被告應給付違約金50萬元，顯屬無稽。並聲明：原告之訴  
03 駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張被告於112年12月10日向森森公司簽訂系爭契約，  
06 將其名下系爭土地專任委託森森公司銷售，且被告另有簽屬  
07 「委託事項變更契約書」，同意委託銷售底價為270萬元。  
08 嗣原告於112年12月11日至森森公司簽訂不動產買賣意願  
09 書，願以300萬元之價格購買系爭土地，並開立50萬元本票  
10 斡旋金，經森森公司通知被告應履行買賣契約，被告表示不  
11 賣等情，業據原告提出存證信函、不動產買賣意願書、專任  
12 委託銷售契約書、委託事項變更契約書為證(見113年度苗簡  
13 字第368號卷第17至29、63至79頁)，且為被告所不爭執，堪  
14 信原告此部分主張為真，惟被告則以前詞資為抗辯。

15 (二)按第三人利益契約，乃當事人之一方與他方約定，由他方向  
16 第三人為一定之給付，第三人因此取得直接請求他方給付權  
17 利之契約。倘第三人並未取得直接請求他方給付之權利，即  
18 僅為當事人與第三人間之「指示給付關係」，尚非民法第26  
19 9條所規定之第三人利益契約(最高法院92年臺上字第2581  
20 號判決參照)。本件原告主張其願購金額已達被告欲出售之  
21 底價，且已交付斡旋金即定金，被告自須出面與原告簽立不  
22 動產買賣契約，然被告竟反悔不賣，依系爭契約之約定，自  
23 應加倍返還定金予買方即原告等語，無非以系爭契約第5條  
24 第1項「甲方(即被告)同意乙方(即森森公司)可為買賣雙方  
25 之代理人。而買方出價承購之條件，若與本委託書相當或較  
26 有利甲方時，甲方同意乙方無須再行通知，即得全權代理收  
27 受定金，並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效」及同  
28 條第2項第2款前段「買賣契約未能簽立係可歸責於甲方者，  
29 甲方應加倍返還定金予買方」等為其依據(見113年度苗簡字  
30 第368號卷第63、67頁)。惟查，系爭契約係被告與森森公司  
31 所簽訂，原告並非系爭契約之當事人，則原告依系爭契約之

01 法律關係，請求被告給付違約金即非有據；至系爭契約雖約  
02 定若被告違反該契約第5條第2項第2款前段約定，應加倍返  
03 還定金予「買方」，然此給付對象係泛指不特定之買方，並  
04 未明確約定使特定之原告取得直接請求給付之權，足認上開  
05 條款並非民法第269條所規定之第三人利益契約，則原告主  
06 張依上開條款約定可直接向被告請求違約金云云，亦非可  
07 採。

08 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，訴請被告給付違約  
09 金50萬元，為無理由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 張清洲

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

22 書記官 蕭榮峰