

臺灣雲林地方法院民事判決

109年度六簡字第293號

原告 好來屋國際開發有限公司

法定代理人 李松益

被告 林翠華

上列當事人間履行契約事件，於中華民國110年1月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣貳仟捌佰柒拾元由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項前段定有明文。本件原告對林翠華、林翠蘭聲請發支付命令，經本院駁回林翠蘭部分之聲請，而林翠華、林翠蘭均對支付命令異議，故原告支付命令之聲請視為起訴。嗣原告於民國110年1月5日言詞辯論時確認林翠蘭部分已因支付命令駁回，非本案之被告（撤回），因此被告林翠蘭已非本案之當事人，本院自不得對其為審判。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於民國106年10月12日以「東龍不動產斗六上海店好來屋不動產公司」之名義與被告簽訂專任委託銷售契約書（下稱專賣契約書），由被告委託原告仲介銷售被告所有坐落雲林縣○○市○○段000 ○0 地號面積142 平方公尺、權利範圍全部之土地1 筆及其上未辦理保存登記建物，即門牌號碼雲林縣○○市○○街00巷0 ○0 號（下合稱系爭不動產），而系爭專賣契約書第10條規定定金收取及效力約定：「四、

買方於支付定金（含議價金轉定金）或簽定不動產買賣契約後，如買方違約不買，致該定金或已付價款由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金或已付價款之50%（但不得逾約定定金百分之50且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務報酬之支出費用，且不得再收取服務報酬（受託人另找買方或成交者不在此限）。

(二)原告於106年11月17日與被告簽訂不動產買賣契約約定由原告買受系爭不動產，於系爭買賣契約第2條約定「賣方總價款議定為新台幣630萬元正。於本契約成立同時由乙方（即原告）給付新台幣50萬元整予甲方即原告作為定金」。茲因原告無法以系爭不動產辦理貸款以付清餘款，遭被告以存證信函送達解除契約並沒收已付之50萬元定金。

(三)惟依系爭專賣契約書第10條第4款約定，買方違約致定金遭委託人（即被告）沒收時，受託人即原告仍得請求該沒收定金50%作為服務報酬，是原告對被告有25萬元（50萬元×50%=25萬元）之債權存在。

(四)聲明：被告應給付原告25萬元及支付命令送達翌日起算之法定遲延利息；訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯意旨：

(一)原告主張依專賣契約書第10條第4款約定，買方違約金遭委託人沒收時，受託人仍得請求沒收定金50%，故原告得請求定金之半即25萬元整，惟查原告原受被告之委託仲介銷售被告之房地，兩造訂立系爭專賣契約。嗣原告無法找到購買人，乃自行購買，並與原告訂立「不動產買賣契約書」，並交付50萬元定金給被告，嗣又違約遭被告沒收50萬元，而兩造之「不動產買賣契約書」並無約定原告若自己購買，則所交付之定金遭沒收，可分得一半，此見「不動產買賣契約書」自明。

(二)至於原告以仲介人之身分與被告訂立專賣契約書第10條第4之記載係指原告所仲介之客戶交付定金給被告，嗣該客戶違約遭被告沒收定金，原告得請求該沒收定金之一半之情形，

與本件原告自己購買，而與原告訂立買賣契約而交付定金違約遭沒收定金之情形不同，是原告之請求為無理由。

(三)另原告自己已違約，竟可主張取回定金一半，實違民法第148條第2項誠信原則。且原告與被告簽訂之專賣契約書係原告預定用於同類型之契約，為定型化契約，字體甚小，原告與被告簽約時又未告知就當場簽約，沒有依消費者保護法第11條之1規定，讓被告事先在30日內以合理期間內審閱內容，且被告教育程度不高，實無法了解所謂第10條第4款之內容，被告直至收到原告支付命令狀，始知有此條款內容，則依上開消保法第3條本文規定，該條款不構成契約之內容。

(四)聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之事實固據其提出專任委託銷售契約書2件（下稱第1份專賣契約書、第2份專賣契約）、系爭不動產買賣契約書、存證信函等為證，被告則以上詞為辯，是本件之爭點在於，原告依第2份專賣契約書第10條第4項之規定，請求給付給付沒收定金50萬之一半25萬元，有無理由。

(二)按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條第2項定有明文。又「權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。」

（最高法院100年度台上字第463號民事裁判參照）

(三)經查，兩造就系爭不動產於106年10月12日簽訂第1份專賣契約書，由被告以總價格每坪20萬元之價格委託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自106年10月12日起至106年12月31日止，嗣於106年11月17日兩造就系爭不動產再簽立不動產買賣契約書，由原告以總價630萬元買受系爭不動產，並

01 於契約成立同時由乙方即原告支付定金50萬元予甲方（即被
02 告林翠華及訴外人林翠蘭），兩造嗣後又於107 年3 月17日
03 就系爭不動產，訂立第2份專賣契約書，由被告以總價格860
04 萬元之價格委託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自107
05 年3 月17日起至107 年5 月17日止，然因原告無法以系爭不
06 動產辦理貸款以付清餘款，故遭被告以存證信函解除契約，
07 並沒收已付之50萬元定金等情，有上開2份專賣契約書、系
08 爭不動產買賣契約書、存證信函等在卷可稽。

09 (四)證人林毓秀（被告之友人）證稱：「（當時為何由原告專程
10 南下去簽專賣契約？）先前委託銷售已經逾期，原告就跟被
11 告要求要來高雄再簽一次。」、「（3 月17日簽立專賣契約
12 延期多久？）3 月17日至5 月17日二個月。」、「（當時簽
13 立專賣契約是否知悉將房屋賣給好來屋嗎？）約可看得出
14 來。」、「（證人是否知悉當時兩造簽立二份專賣契約用意
15 為何？）」、「（證二是為了證一，因已經逾期。）」、
16 「（不是直接賣給原告就好，為何還要簽立專賣契約
17 書？）」、「（我不知道他們原意是什麼，僅知道延期，簽
18 字。）」、「（簽立3 月17日專賣契約書，原告方人員有無解
19 釋契約內容、條款嗎？）重點講時間，已經逾期改時間好不
20 好。」；而證人王明池（原告銷售人員）證稱：「（《提示
21 審理卷第34頁，交閱覽》，該份不動產買賣契約書，交閱
22 覽，既然委託專賣，為何還要簽立買賣契約？）公司要買來
23 做資產，因為當時有很多人詢問要買賣，價錢談不妥所以買
24 來當資產，當時一坪要賣20萬，總價800 多萬，但客人僅出
25 價約500 萬左右而已。」、「（當時專賣契約還有效力？）
26 簽立專賣契約我們就找買主來買，直到買主出現，如果契約
27 過了就過了。」、「（委託銷售，結果又由公司自己購買，
28 是否衝突？）但是公司想要購買。」、「（為何還會再簽立
29 107 年3 月17日的專賣契約？）因前面買賣契約有些問題，
30 需要貸款，但該屋詢問後無法貸款。」、「（為何還會再簽
31 第二份買賣契約？）當時約定此屋需要貸款，如果貸款不

足，要用現金，有詢問多家銀行，建築線指不出，所以無法貸款，所以才又找林小姐再簽約，再去找一個沒有資金問題的。」、「（已經有買賣契約，為何還會再簽第二份專賣銷售契約？）當然想要再找其他買主，前、後就可以結合，雙方都不會有損失。」等語。可知原告明知其貸款發生困難，無法給付系爭不動產買賣價金之餘款，而其結果將遭被告沒收全數之定金，故於第1份專賣契約到期後，在系爭不動產買賣契約有效之期間，再與被告簽第2份專賣契約書，以延續專賣契約之效力，致其法律上地位發生衝突，即在擔任仲介銷售方面，期望以較高售價售出（850 萬元），賺取更多之仲介費，在買方角色方面，則希冀售價降低（630 萬元），以較少之價金購買系爭不動產，而兩者價差更高達220 萬元，兩造間買賣契約完成交易，對原告顯然獲益更大，原告自是積極尋找資金促使兩造間系爭買賣契約得以順利完成，而弱化其擔任受被告委託銷售系爭不動產之地位，或以此為藉口，爭取購買之資金到位之時間（證人王明池證稱客戶詢價僅出價500 多萬，然簽立第2份專賣契約書之委託售價仍高達860 萬元，實無成交可能，可知其真意應非賺取仲介費），豈知原告之資金始終無法到位，第2次付款日期107年2月15日（詳系爭不動產買賣契約付款明細欄位之記載）即將屆至，原告恐有違約之虞，故急於107年1月17日南下高雄再與被告簽立第2份專賣契約書，企圖使被告受專賣契約效力之拘束，故縱使原告無法如期交付餘款而違約，其定金遭被告沒收，亦可以系爭專賣契約書第10條第4款之約定取回遭沒收定金之一半，據此原告顯係利用自己之違約事實而受益，更是歸避系爭買賣契約及民法第249條第2款關於定金交付後不履行契約定金不得請求返還之規定，撥諸民法第148條第2項規定及上開最高法院判決意旨，原告請求被告返還定金之一半即25萬元，顯有違誠實信用原則，要屬權利之濫用，應無保護之必要。

(五)綜上所述，原告主張依系爭專賣契約之法律關係，請求被告

給付沒收之定金一半25萬元，即屬無理由，應予駁回。

四、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與
本案判決基礎不生影響，無庸再予審酌，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 2 月 4 日
斗六簡易庭

法 官 陳定國

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴
狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 110 年 2 月 4 日
書記官 黃鷹平