臺灣雲林地方法院民事判決

115年度六簡字第129號

原　　告　聚豐廣告有限公司

000000000000000000

法定代理人　王泉盛

訴訟代理人　吳文華

　　湯煒皓

000000000000000000

被　　告　黃新貴

000000000000000000

上列當事人間給付違約金事件，於中華民國115年8月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣50,000元及自民國115年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴及其餘假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新台幣2,410元由被告負擔30%，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，如被告為原告預供擔保金額新台幣50,000元，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民訟法第255條第1項第2款、第2項，定有明文。原告原起訴聲明：「被告應給付原告新台幣16萬8,000元，並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。嗣於民國115年5月14日具狀變更聲明「先位、備位聲明」惟觀其變更聲明與起訴狀請求之金額並無不同，僅追加債權讓與損害賠償部分之新台幣5萬6,000元，其餘請求之基

礎事實同一，且被告對於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，故本件原告之變更聲明為合法，應予准許。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張之事實，已據其提出土地專任委託銷售契約書（下稱專任委託銷售契約書）、委託銷售內容變更同意書、被告簽名同意出售之議價委託書、存證信函、銷售看板照片、債權讓與契約書等為證，被告主張系爭買賣契約不成立，且否認有違約情事，並辯以⑴系爭專任委託銷售契約於114年12月31日到期，被告於契約終止後，自得另行委託他人銷售。⑵本件買賣契並未成立，雙方未簽署不動產買賣契約書。⑶被告於115年1月16日以存證信函通知原告專任委任契約已到期，買方未依約出席簽約，買方違約在先，原告並未完成仲介任務。⑷被告並無拒絕出售，拒絕簽約故意阻止交易之進行，無民法第101條之適用。⑸115年1月1日之授權書，係為處理買方未履約之催告及後續事宜，原訂115年1月7日下午3時之簽約買方未出面簽約，故契約未成立。⑹依原告簽買賣議價委託書第5條第2項約定：賣方於議價期間內同意買方之承購條件並簽署同意出售，則議價保證金轉為定金，買賣契約成立，買方同意於轉定日起五日內於受託人指定處與賣方簽訂不動產買賣契約書，由上可知，即使議價保證金轉為定金後，買方仍有五日內與賣方完成正式不動產買賣契約簽署之義務。

二、得心證之理由:

㈠原告主張被告應給付仲介費等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為:⑴本件買賣契約是否因買賣雙方未簽立不動產買賣契約書，而未成立？⑵被告於115年1月2日以斗六西平郵局第000001號存證信函（本院卷第197頁）通知原告及買方劉秀美應於115年1月7日至住商不動產雲林

斗南加盟店完成簽定書面手續。逾期未履行，即以此函為解約及沒收定金之意思表示，是否發生解除契約之效力？⑶原告先位之訴，①依系爭專任委託銷售契約書第4條約定，請求被告給付成交價4%即新台幣11萬2,000元之仲介服務費；②依侵權行為、債權讓與法律關係，請求給付6萬5,000元；被位聲明（違反專任委託銷售契約書第10條）：請求被告應給付原告16萬8,000元及均自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利息，有無理由？分述如下：

㈡本件買賣契是否因買賣雙方未簽立不動產買賣契約書，而未成立？

⑴按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院112年度台上字第482號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭土地之買方劉秀美於114年11月25日於系爭買賣議價委託書上簽名，表示願以總價280萬元購買系爭土地，而被告於114年11月29日收受議價保證金10萬元（勾選賣方同意辦理價金履約保證或其個人因素，暫同意由受託人代為保管）並於該買賣議價委託書上簽名，可見買方之出價，已達被告委託之底價，依上開委託書第五、議價相關條件及約定2.賣方於議價期間內同意買方之承購條件並簽署同意書，則議價保證金轉為定金，買賣契約成立，買方同意於轉定日起五日內於受託人指定處所與賣方簽立不動產買賣契約書；又買賣雙方就買賣標的物及價金互相意思表示合致，依民法第345條第2項之規定，該買賣契約業已成立；另訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。民法第248條亦定有明文。基上，被告既已收受定金，即由議價保證金轉為定金（定金由受託人原告代為保管），且買賣雙方就買賣標的物及價金互相意思表示合致，買賣契約之本約，已經成立。再者，依上開最高法院判決意旨「契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為

曲解」。被告辯稱本件買賣契約，迄今未簽立書面不動產契約書，而未成立，顯有曲解已經明確之「賣方於議價期間內同意買方之承購條件並簽署同意書，則議價保證金轉為定金，買賣契約成立」之契約文義，要無可採。又者，被告於115年1月2日以斗南局000001號存證信函通知買方劉秀美於同年1月7日至住商不動斗南加盟店成簽定書面手續，該函文之開頭「台端向本人議價購買坐落於雲林縣○○○○段0000地號土地一事，業經本人簽認定同意書出售後，依法買賣契約成立」（本卷第197頁），可悉被告亦不否認系爭買賣契約業已成立。被告辯稱買賣契約不成立，應無可採信。

㈢被告115年1月2日以斗六西平郵局第000001號存證信函是否發生解除系爭買賣契約之效力？

⑴經查，系爭買賣議價委託書經被告簽名同意出售後，依買賣議價委託書五、2議價保證金轉為定金，買賣契約成立，買方同意於轉定日起五日內於受託人指定處所與賣方簽訂不動產買賣契約。故買方劉秀美於114年11月29日起之五日內，即114年12月4日起有與被告簽定不動產買賣契約書之義務。原告先於114年11月29日、12月1日之LINE通知被告於同年12月20日下午3半前往斗南住商簽約，卻於同年12月29日再以LINE通知被告「今日於下午提醒買方簽約但未能聯絡上買方，直至晚上20：30買方告知登記人生病，無法前來簽約需改更其他日期時間」（本院卷第173、174頁），買方既未按時前來簽約，則賣方（被告）自得定期催告買方到場履行簽約之義務。

⑵被告於115年1月2日乃以斗六西平郵局第000001號存證信函通知買方劉秀美及原告，催告劉秀美應於115年1月7日15時，親赴雲林斗南住商加盟店完成簽定書面手續。逾期未見履行，本人即以此函為解約及沒收定金之意思表示，不另通知（本院卷第198頁）。由於買方劉秀美未於115年1月7日前往上開地點簽約，故被告於同年1月10日再以斗六西平郵局000049號存證信函告知原告，買方未於115年1月7日前來簽

約，亞東不動有限公司已違反誠信原則，致簽立之買賣議價委託書，即日起失效，另聚豐廣告有限公司與本人簽立之銷售委託書也於114年12月31日到期停止委託（本院卷第103頁）。原告於115年1月13日以斗南郵局000011號存證信函通知被告「三、台端於115年1月1日親至我方住商不動產斗南店，催促辦理簽約事宜，並與我方約定於115年1月7日下午3時完成簽約。雖然當日未能如期簽約，然並非可歸責於我方之原因。買方劉秀美女士仍於115年1月8日下午及115年1月9日下午親自到店表示願意續行簽約之意，我方於115年1月9日寄發存證信函通知台端、買方及優先購買權人，訂於115年1月13日下午3時完成買賣手續，惟台端未依約出席。」（本院卷第34頁），可證買方劉秀美確實未於被告催告之期限前往上開地點與被告簽立不動產買賣契約，故被告與劉秀美間之買賣契約已於115年1月7日解除無誤。

㈣原告先位之訴①依系爭專任委託銷售契約書第4條約定，請求被告給付成交價4%即新台幣11萬2,000元之仲介服務費；②侵權行為、債權讓與法律關係，請求6萬5,000元，有無理由？

1.11萬2,000元之仲介服務費部分:

⑴按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判例參照）。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高

法院49年台上字第1646號判例參照）。觀諸系爭專任委託銷售契約書之文義，已表明原告係仲介出售系爭土地，且於不動產買賣契約因原告媒介成立時，原告得請求成交價百分之4之服務酬金，顯見兩造間系爭居間契約之約定係屬典型居間契約中之媒介居間。

⑵系爭買賣契約為成立、有效，前已敘及，依系爭專任委託銷售契約書第四條一、買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆…。；二、買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由，或買賣雙方合意而解除契約者，委託人仍應給付前項約定之服務報酬；如因可歸責買方事由解除契約者，委託人應以買方賠償金額百分之五十計算之費用（但不得逾原約定服務報酬）給付予受託人，作為受託人服務報酬。本件買賣契約既已因原告媒介而成立，雖然係買方違約，而由被告解除契約，然依上開最高法院判決意旨，原告雖仍得請求報酬，惟依上開專任委託銷售契約書第四條二、本件係可責買方事由解除買賣契約，原告僅得請求買方賠償金額百分之五十計算之服務費用，參諸系爭買賣議價委託書五、「議價相關條件及約定」：4.「議價保證金轉為定金後，如買方反悔不賣或不依約履行，定金由賣方沒收，買賣契約解除」是依上開約定，買方所給付之定金10萬元，得由被告沒收，並解除契約，故依上開約定，原告僅得向被告請求該沒收定金之一半，即5萬元，作為服務費之報酬，此部分之請求，自屬有據。至於原告向被告請求按實際成交價之百分之4之服務報酬11萬2,000元，應無依據。

2.侵權行為、債權讓與請求6萬5,000元部分:

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。具體而言，主張權利存在者，應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消滅者，則應就權利之消滅、排除、障礙等要件事實負舉證責任，此為舉證責任分配之一般原則。

⑵按系爭土地買方劉秀美與訴外人亞東不動產有限公司所簽立議價委託書確認書□買賣議價委託書四、「買賣議價委託書」經賣方簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約定與賣方補簽買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則議價保證金由賣方沒收，契約解除；其他約定事項二、議價成功委託人應支付以購屋總價百分之貳計算的服務費用予受託人，並於簽定不動產買賣契約之同時，一次支付（本院卷第127頁）。

⑶本件既是買方劉秀美不遵循被告催告履行期限前來簽約，已屬不依約履行，則該議價保證金（定金）自應由被告沒收，並得解除契約。被告既已於115年1月7日解除與劉秀美間之買賣契約，自無須於115年1月13日與劉秀美履行簽定不動產買賣契約。被告則無侵害到亞東不動產有限公司自劉秀美處可取得總價百分之二，即6萬5,000元之服務費之權利，故訴外人亞東不動產有限公司也無從將損害賠償請求權讓與原告行使之可能。是原告先位之訴此部分之請求，為無理由。

㈤原告備位之訴，原告以被告違反系爭專任委託銷售契約書第10條之約定，請求被告應給付原告16萬8,000元及均自起訴狀送達翌日起按年息5%計算之利息，有無理由？

依被告提出與中信房屋簽立之銷售契約書是115年1月1日（本院卷第249頁），而兩造間之專任委託銷售契約書之期限延長至114年12月31日止（本院卷第85頁），可證被告係於專任委託銷售屆滿後才跟中信房屋另行簽立委託銷售契約書，兩者之委託銷售期間是接續，而非重疊，原告復未能舉證證明，被告有何違反專任委託銷售契約第10條第一項㈠違反本約第五條第一項「委託銷售期間內委託其它不動產經紀業或第三人為出售或其它相類之行為」之情事，自不得依第10條本文之規定，請求被告支付委託銷售總價百分之六計算之違約金，是原告備位之訴之請求，要無依據，應予駁回。

㈥從而，原告先位之訴一部有理由，備位之訴無理由，原告請求被告給付50,000元及自起訴狀繕本送達翌日起，即自115

年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

三、本判決第1項係適用簡易訴訟程序所為被告一部敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，原告勝訴部分應依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行之金額。

四、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　27　　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　　115　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　張湘翎