

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第135號

原告 寶家不動產開發有限公司

法定代理人 林哲瑋

訴訟代理人 裘佩恩律師

複代理人 莊佳蓉律師

訴訟代理人 戴 龍律師

唐世韜律師

被告 黎鳳儀

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國112年7月4日日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國111年5月17日與被告簽立不動產
專任委託銷售契約（下稱系爭委託契約），約定自同年5月1
7日至12月31日間，由原告代理被告銷售臺南市安南區○○
○○○○000室之建物1戶（坐落臺南市○○區○○段0000
地號，下稱系爭不動產），並約定新臺幣（下同）1335萬元
為底價，一旦買方出價達底價，被告即同意出售，買賣即屬
成交，此時原告得依系爭委託契約第20條、特約條款之約定
向被告收取70萬元之服務費。嗣原告於111年12月28日尋得
訴外人張○○願以1350萬元購買系爭不動產，並於同日支付
10萬元斡旋金，當日原告即通知被告為後續履約之準備，詎

01 被告竟遲不出面履行簽立不動產買賣契約。原告依民法第25
02 0條第1項規定、系爭委託契約第8條、第10條(二)、第20條之
03 約定，請求被告給付違約金70萬元等語。並聲明：被告應給
04 付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按
05 週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被告抗辯：

- 07 (一)原告於系爭委託契約即將屆滿3日前即111年12月28日始通知
08 被告有與張○○簽訂不動產購買意願書及權益確認書並支付
09 10萬元斡旋金給原告，惟原告竟明知：(1)依照上開不動產
10 購買意願書第4條(一)斡旋有效期間至112年2月28日，(2)被
11 告為香港籍人士，當時因疫情因素，臺灣仍禁止港澳人士自
12 由入境，僅有開放團體旅客入境，且辦理簽證亦需費時14
13 日。被告顯無可能於張○○交付斡旋金後5日內回台簽約。
14 (3)原告僅以LINE通知被告有客戶出價1350萬元，並已付10萬
15 元斡旋金，卻未安排被告後續簽約事宜，被告竟逕自將斡旋
16 金10萬元返還給張○○，與交易常情不合。依被證1號存證
17 信函內容所指原告所收取之10萬元乃斡旋金，並未將視為定
18 金，故系爭房地買賣並未成交，原告自無仲介報酬請求權。
19 再者，被告並未表示「同意本契約之出售條件」，故縱張○
20 ○所出價格達委託價格，原告亦無權將所收受之斡旋金轉為
21 定金。原告既只收受斡旋金，並未代理被告收受定金，則本
22 件不動產買賣並未成交。原告又將斡旋金返還張○○，顯見
23 原告無權請求被告支付報酬。何況再依系爭委託契約第10條
24 (三)「甲方未於依本條第(二)項約定期間出面與買方簽訂不動產
25 買賣契約，經買方限期催告後甲方仍未履約時，乙方得應買
26 方之請求逕行返還定金予買方」約定，即使原告代理被告將
27 斡旋金視為定金，但並未催告被告履約，原告即將10萬元返
28 還張○○，原告顯然違反契約約定，且張○○違約不買，原
29 告未將張○○所付10萬斡旋金以定金沒收，可見原告並不以
30 斡旋金為定金，本件買賣迄未成立，原告無報酬請求甚明。
31 (二)依原告提出之現金支出傳票上載「退斡」乙事，足證原告所

01 收取之10萬元乃斡旋金，並未將之視為定金。原告稱張○○
02 在111年12月28日下斡旋第6天即112年1月3日表示不買，即
03 買方既在賣方同意出賣之意思表示前，主動撤回要約之意思
04 表示，則系爭房地買賣契約顯未成立，被告並無違約情事。
05 再由張○○之證詞可知，原告並未告知證人賣方同意要賣，
06 也沒有將斡旋金轉為定金交付被告，甚至也沒有為買賣雙方
07 安排後續簽約時間及地點，且證人不買的原因是因為去看其
08 他房屋才退掉，則原告主張系爭買賣不成立是因可歸責於被
09 告未出面簽立契約而有違約事由，顯屬無據。況依系爭委託
10 契約第10條(二)「買方同意本契約之出售條件及出價已達委託
11 價格」者，原告始得代理被告收受定金。惟除證人出價已達
12 委託價格之外，原告並未舉證證明證人已有同意被告之出售
13 條件(如付款辦法等)，張○○所簽立之不動產買賣意願書
14 上關於付款條件部分均空白未記載，故縱張○○所出價格達
15 委託價格，然買賣雙方尚未為出售條件之議定，原告亦無權
16 將所收受之斡旋金轉為定金等語。並聲明：原告之訴及假執
17 行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：（卷76、77頁）

19 (一)原告於111年5月17日與被告簽立系爭委託契約，約定自同年
20 5月17日至12月31日間，由原告代理被告銷售系爭房地，並
21 約定價金為1335萬元。

22 (二)依系爭委託契約第20條、特約條款中「買方出價達新台幣壹
23 仟參佰參拾伍萬元整（含以上），賣方同意出售，由仲介公
24 司代為收受定金，含仲介服務費百分之肆，賣方扣除仲介服
25 務費為壹仟貳佰捌拾萬元整」之約定（訴卷21頁）。

26 (三)被告為香港籍人士，因疫情因素，我國大陸委員會於111年1
27 1月7日仍禁止港澳人士自由入境，僅有開放團體旅客入境。

28 四、得心證之理由：

29 (一)有關原告主張兩造就系爭房地委託銷售期間，原告於111年1
30 2月28日覓得張○○同意以1350萬元承購，已達被告所委託
31 銷售底價，並於當日支付10萬元斡旋金，原告乃於同日以LI

NE通知被告上開買方出價情事，嗣原告於112年1月5日將上開斡旋金退還張○○，之後原告於112年1月9日寄發存證信函給被告催討70萬元違約金等情，有卷附之不動產買賣意願書、權益確認書、現金支出傳票、LINE對話截圖及郵局存證信函等件為證，並經證人張○○到庭證述綦詳，堪認屬實。

(二)依系爭委託契約第8條約定：「乙方（即本件原告）如在委託期間內依甲方（即本件被告）委託條件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後3日內，一次付清第5條之約定服務報酬予乙方做為違約金，若因而致買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」又系爭委託契約第10條(二)約定：「(二)若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金，．．．。甲方應於乙方通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第5條之約定服務報酬給付乙方做為違約金。．．．(三)甲方未於依本條第(二)項約定期間出面與買方簽訂不動產買賣契約，經買方限期催告後甲方仍未履約時，乙方得應買方之請求逕行返還定金予買方。」（卷19、21頁）。經查，原告於111年12月28日與張○○簽立不動產買賣意願書並收受10萬元斡旋金，而依該不動產買賣意願書所載斡旋有效期間至112年2月28日為止，惟觀諸原告以LINE通知被告訊息內容顯示，原告固有告知被告上開有買家同意承購並已付斡旋金乙情（卷31頁），惟並無限期催告被告履行簽訂義務之意思表示。此外尚無其他證據證明原告有通知被告於一定期限內出面訂立不動產買賣契約之事實，則原告在未限期催告被告履約情形下，即於112年1月5日應張○○要求將10萬元斡旋金退還予張○○，自難認本件買賣契約無法完成簽訂

01 係可歸責於被告之事由所致。原告據此主張被告給付違約
02 金，洵屬無據。

03 五、綜上所述，系爭不動產買賣簽約未能完成簽訂，難認可歸責
04 於被告，則原告主張依民法第250條第1項規定、系爭委託契
05 約第8條、第10條(二)、第20條特約條款之約定，請求被告給
06 付違約金70萬元，為無理由。不應准許。原告之訴既無理
07 由，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
10 民事第一庭 法 官 蔡雅惠

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
17 書記官 黃稜鈞