

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第227號

原告 王宥閔

訴訟代理人 楊倩瑜律師

被告 陳怡伶

訴訟代理人 侯信逸律師

鄭志倫律師

巫郁菱律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一百一十三年三月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾參萬元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年4月間向訴外人寶來建設股份有限公司(下稱寶來公司)承購「大任之翼」建案B7棟2樓之房屋及其坐落基地持分(下稱系爭房地)，並簽有房地預定買賣契約書；被告於112年3月20日將系爭房地委託大家房屋善化南科加盟店即軒宇不動產有限公司(下稱軒宇不動產)居間仲介權利讓渡買賣事宜，委託期間自112年3月23日至113年12月31日止，並簽有專任委託銷售契約書(下稱系爭委託契約書)；軒宇不動產於委託期間覓得買方即原告，原告於112年11月27日簽署買賣議價委託書(下稱系爭議價委託書)同意以新臺幣(下同)8,880,000元，並支付議價保證金1,000,000元，軒宇不動產店長陳雅玲表示被告已於112年11月28日在系爭議價委託書上簽認同意出售，經被告同意因辦理價金履約保證或其他個人因素，該定金1,000,000元暫由軒宇不動

01 產保管，故兩造間就系爭房地已經成立買賣契約(下稱系爭
02 買賣契約)，原告委由陳雅玲與被告協議到寶來公司進行換
03 約期日，詎被告後來竟主張系爭議價委託書無效而拒絕履行
04 買賣契約；原告於112年12月5日寄發存證信函通知被告出面
05 履行契約義務，未獲置理；被告甚至告知陳雅玲係因友人出
06 價更高而不願履行系爭買賣契約，惡意違約意圖顯矣；原告
07 為此依系爭議價委託書第4條第4項約定：「若議價成功，賣
08 方不賣或不依約履行，則賣方加倍返還買方保證金，買賣契
09 約解除」及民法第258條規定，以起訴狀繕本送達對被告為
10 解除系爭買賣契約之意思表示；依民法第249條及系爭委託
11 契約書約定，被告應加倍返還原告已支付定金，保證金由軒
12 宇不動產保管，將由軒宇不動產歸還原告，故僅起訴請求被
13 告給付1,000,000元，爰依民法第249條第3款及第269條規
14 定、系爭議價委託書第4條第3項及第4項與第8條、系爭委託
15 契約書第8條第3項及第4項約定提起本件訴訟，請擇一為原
16 告勝訴判決；被告就系爭委託契約書已行使契約審閱期，自
17 簽署日迄今已近1年，被告均未曾提出異議，於簽署系爭議
18 價委託書後違約，始稱未行使契約審閱期，於法不合，有違
19 誠信原則；依系爭委託契約書第8條及系爭議價委託書第4條
20 約定，可知倘賣方簽名同意出售，買賣契約即已成立，保證
21 金轉為購屋定金，本件買賣契約成立係以被告於系爭議價委
22 託書簽認同意出售為要件，定金性質上屬於違約定金，應認
23 係預定最低損害賠償額，原告無庸舉證實際損害數額；被告
24 事後主張原告未實際上支付訂金，顯與系爭議價委託書所載
25 內容相悖；依據系爭委託契約書第13條第4項約定，被告已
26 同意受託人同時接受買賣雙方委託等語。並聲明：(一)被告應
27 給付原告1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
29 執行。

30 二、被告則以：陳雅玲於112年3月20日提供系爭委託契約書給被
31 告簽名，但軒宇不動產未於112年3月17日前將系爭委託契約

書交付被告先行審閱，未遵受3日以上審閱期規定，被告自得依消費者保護法第11條之1第3項規定，主張系爭委託契約書第8條第3項及第4項約定不構成契約內容，故原告不得據以要求被告加倍返還定金；寶來公司尚未將系爭房地完工交付被告，被告亦未繳清系爭房地價金，若被告要順利轉售系爭房地給原告，顯然尚需得到寶來公司書面同意，但系爭議價委託書簽立時，寶來公司未書面同意轉售，此對兩造影響甚大，亦會影響原告給付價金方式，為重要事項，難認兩造就買賣契約必要之點已互相同意，故兩造間不成立買賣契約，被告自無違約而須加倍返還定金之必要；原告簽名係由陳雅玲代簽，顯見原告於112年11月27日未與陳雅玲親自見面，並簽名於系爭議價委託書，自難認原告業以現金交付議價保證金1,000,000元，原告要求被告應加倍返還其所給付保證金，即屬無據；陳雅玲違反雙方代理禁止原則；縱認原告請求為有理由，本件亦應適用民法第252條規定酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實

- (一)被告於109年4月間以8,380,000元向寶來公司承購系爭房地並簽立房地預定買賣契約書。
- (二)被告於112年3月20日到軒宇不動產瞭解銷售事宜後，即於同日簽署系爭委託契約書，委託軒宇不動產居間專任仲介權利讓渡買賣事宜，委託期間自112年3月23日至113年12月31日止。
- (三)軒宇不動產店長陳雅玲於112年11月28日中午12時許將系爭議價委託書交給被告簽名；被告於112年11月28日於系爭議價委託書上親自簽名。
- (四)被告於113年1月間將系爭房地以9,500,000元轉售第三人。

四、兩造間爭執事項

- (一)原告依系爭議價委託書第4條第4項約定請求被告加倍返還保證金，有無理由？

01 (二)原告依系爭委託契約書第8條第4項約定及民法第269條規
02 定，請求被告加倍返還原告已支付定金，有無理由？

03 (三)原告依民法第249條第3款規定，請求被告應加倍返還所受定
04 金，有無理由？

05 五、本院得心證理由

06 (一)債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付無確定期
07 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
08 付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴
09 狀與催告有同一效力；遲延之債務以支付金錢為標的者，債
10 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；且應付利息之債
11 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；民
12 法第199條、第203條、第229條第2項、第233條第1項前段定
13 有明文。賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部分；
14 若議價成功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍返還
15 買方保證金，買賣契約解除；系爭議價委託書第4條第3項及
16 第4項亦有明訂。

17 (二)原告簽訂系爭議價委託書委請軒宇不動產就承購系爭房地代
18 為議價，並支付議價保證金1,000,000元，約定購買總價金
19 為8,880,000元，議價期間至112年12月20日止，其中第4條
20 第3項及第4項約定，保證金於賣方同意出售時轉為購屋定
21 金，若議價成功，賣方違約不賣或不依約履行，賣方加倍返
22 還買方保證金，買賣契約解除；被告於112年11月28日簽名
23 確認同意依上開內容出售，議價保證金暫由軒宇不動產保
24 管，嗣以系爭議價委託書無效為由，拒絕履行契約義務等事
25 實，有買賣議價委託書及交易明細在卷可稽（見本院卷第61
26 頁及第297頁），核與被告辯稱：「兩造對於買賣契約之重
27 要事項尚未合意，系爭買賣議價同意書（即買賣契約）應未
28 成立」（見本院卷第96頁）等語及兩造不爭執事實即「被告
29 於113年1月間已將系爭房地以9,500,000元轉售第三人」相
30 符，復經陳雅玲證稱：「（這委託書是否是你拿給被告簽
31 名？）是。（你拿給被告簽名之前，是否有事先告知被告委託

01 出售的房子有買方要以888萬元購買？)有……她說她一定要
02 出售，888萬是經由她同意後，於112年11月28日約被告本人
03 簽買賣議價委託書。(議價委託書上最下方簽名欄及同意欄
04 位是否是由被告本人簽名及勾選？)是……(112年11月27日
05 當天原告委託你下斡旋時，是否有交付議價保證金100萬元
06 現金？)有……斡旋金100萬元放在公司保險箱，因為被告好
07 像隔天反悔不賣，所以該斡旋金後來我存入我公司帳戶……
08 公司後來接到被告所委任律師事務所來函要把100萬元匯款
09 還給原告，我於113年7月22日將100萬元斡旋金從公司帳戶
10 提領出來還給原告」(見本院卷第270頁至第272頁)、「(那
11 天簽了什麼東西？)買賣議價書……(給被告簽的時候，委
12 託人(買方)及受託人是否都已經完成簽名？)是。被告還
13 有記載時間為112/11/28 12:20。(妳拿這份議價委託書給
14 被告簽名時，有無提到斡旋金的事情？)有，我們同時也會
15 將條文內容告知解釋給被告聽。(斡旋金是多少？)100
16 萬，我當時都有講。(被告簽名時是否已經填載『參拾萬+柒
17 拾萬』？)是。(金額修正位置為何沒有簽名蓋章？)王先生
18 於000 年00月00日有下來看二間房子，王先生都有興趣，攜
19 帶100萬做為斡旋金，本來被告這間房子斡旋金是30萬元，
20 另一間房子斡旋金是70萬元。後來王先生決定要買被告這間
21 房子，斡旋金提高到100萬元，所以委託書才會於填載『參
22 拾萬』後再補充填載『+柒拾萬』。因為是補充而不是修
23 改，所以沒有簽名蓋章……王先生看屋當日即112 年11月27
24 日就把100萬元交給我。(王先生於交付斡旋金時有無簽立這
25 份買賣議價委託書？)王先生於000年00月00日沒有簽立這份
26 買賣議價委託書，但王先生看屋結束回到桃園後，當日(112
27 年11月27日)就有簽授權書給我，授權我於這份買賣議價委
28 託書代替買方簽名……我一直建議被告債務協商，被告說她
29 一直都在給付利息，沒有還到本金，負擔很重。因為王先生
30 出現的契機，被告才決定要將系爭不動產出售給王先生。後
31 來被告的朋友說系爭不動產賣的太便宜，反悔了。我有跟被

告聯繫處理這件事，但被告不出面，後來我就收到律師函。後來被告將系爭不動產委託其他人出售，我也不知道被告後來有無繼續聲請債務協商……（是否有攜帶100萬元存入及轉出的明細紀錄？）有……我於113年1月5日將上開幹旋金100萬元存入公司帳戶，於113年7月12日將100萬元返還原告帳戶」（見本院卷第289頁至第292頁）等語明確，應堪認定。

(三)契約自由原則為私法自治的具體表現，若不違反法律強行或禁止規定，亦不違反公共秩序與善良風俗，任何人均享有締結私法契約的自由，得透過契約任意安排其私生活領域的權利與義務關係。被告既於系爭議價委託書簽名表示同意依上開委託書內容出售，議價保證金轉為定金且暫由軒宇不動產代為保管，自應受契約拘束，履行契約義務。被告卻違約不賣，當應依系爭議價委託書第4條第4項約定加倍退還保證金。準此，被告應依約退還原告2,000,000元，原告交付保證金1,000,000元業經軒宇不動產依被告指示退還，故原告僅能請求被告給付其餘1,000,000元。茲原告請求被告給付1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月2日（見本院卷第91頁）起至清償日止，按年利率5%計算之利息，核與前揭法律規定及契約約定相符，洵屬有據。

(四)被告固辯稱：寶來公司尚未將系爭房地完工交付被告，被告亦未繳清系爭房地價金，若被告要順利轉售系爭房地給原告，顯然尚需得到寶來公司書面同意，但系爭議價委託書簽立時，寶來公司未書面同意轉售，此對兩造影響甚大，亦會影響原告給付價金方式，為重要事項，難認兩造就買賣契約必要之點已互相同意，故兩造間不成立買賣契約，被告自無違約而須加倍返還定金之必要；陳雅玲違反雙方代理禁止原則；縱認原告請求為有理由，本件亦應適用民法第252條規定酌減違約金等語。惟查：預售屋轉單乃我國常見交易，本不以預售屋完工或建設公司同意為必要，若賣方未能依約履行義務，雖應依法或依約承擔相對應責任，然此仍非契約成

立必要之點，被告當不能據以主張系爭買賣契約無效，進而拒絕依約加倍返還定金。其次，禁止同時擔任雙方代理人係為避免利益衝突情形，若經本人許諾或專履行債務者，則不在此限；系爭議價委託書已明確記載軒宇不動產係受原告委託而進行議價，若被告認為違反雙方代理禁止原則而有利益衝突情形，當可拒絕同意出售；被告明知軒宇不動產係受原告委託而進行議價，仍同意軒宇不動產同時代理雙方而於系爭議價委託書簽名同意出售，自難再謂有何利益衝突情形致違反雙方代理禁止原則。契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，此乃民法第249條第3款所規範基本規定；被告除應返還原先所受定金1,000,000元外，尚須額外返還1,000,000元，就系爭買賣契約總價金8,880,000元而言，尚難認金額有過高情形，故本院認應無依民法第252條規定酌減之必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付1,000,000元，及自113年3月2日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，被告亦陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

民事第一庭法 官 陳谷鴻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院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（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
02 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上記
03 載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442
04 條第2項及第444條第1項但書之程序）。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

06 書記官 曾盈靜