

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南小字第527號

原告 蔡明璋

被告 孟龍資產管理有限公司

法定代理人 張文龍

訴訟代理人 黃邦基

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、按小額訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條之23、第436條第2項定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。本件原告起訴時原以「孟龍資產管理有限公司台灣房屋台南東門特許加盟店」為被告，並聲明：被告應給付新臺幣（下同）10萬元，及自「民國110年3月9日」起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於110年4月28日言詞辯論期日當庭更正被告為「孟龍資產管理有限公司」，並變更聲明為：被告應給付10萬元，及自「起訴狀繕本送達翌日」起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第47頁）。經核原告上開有關被告部分，僅更正法律上之陳述；另關於請求利息部分，係屬減縮應受判決之事項，均符合上開法條規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告於109年10月24日就坐落臺南市○區○○段000000地號

01 土地(權利範圍：全部)，及其上同段2236建號即門牌號碼臺
02 南市○區○○街000巷00號建物(權利範圍：全部，上開土地
03 及建物下稱系爭房地)與被告簽訂不動產買賣意願書，並提
04 出10萬元支票之斡旋金，委託被告居間媒合買賣系爭房地。
05 嗣被告於109年11月8日告知原告，其出價已達系爭房地所有
06 權人(下稱賣方)委託銷售契約之約定出售底價，依委託銷售
07 契約約定已視同成交，惟賣方拒不簽立買賣契約，已屬違
08 約，自應給付原告違約金10萬元。詎原告欲行使權利請求被
09 告提出賣方個人資料及違約事證，被告卻以違反個人資料保
10 護法為由拒絕提供，經臺南市東區調解委員會於110年3月9
11 日調解仍未果。為此，原告爰依民法第575條規定提起本件
12 訴訟，請求被告給付違約金等語。

13 (二)並聲明：被告應給付10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
14 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 三、被告則以：

16 (一)系爭房地委託銷售契約為專任委託，原告出價已達賣方委託之
17 底價，惟賣方於原告下斡旋金「前」即109年9月初已自行將
18 系爭房地出售，卻未告知被告，依被告與賣方簽立之委託銷
19 售契約第10條約定，賣方無法完成簽約具有可歸責事由，應
20 加倍返還原告已給付之訂金，且被告已就賣方違反委託銷售
21 契約約定而另行提起訴訟(本院110年度南簡字第462號)請求
22 損害賠償。因被告係基於個人資料保護法之規定而拒絕提供
23 賣方個人資料與原告，並非故意不提供，原告既已對被告提
24 出本件訴訟，被告願意於本件訴訟程序提出賣方資料以供鈞
25 院審酌，自不須依民法第575條第2項負履行之責等語，以資
26 抗辯。

27 (二)並聲明：如主文第1項所示，並陳明如受不利判決，願供擔
28 保請准宣告免為假執行。

29 四、本院得心證之理由：

30 (一)查被告受委託銷售系爭房地，原告知悉上開訊息後於110年1
31 0月24日與被告簽立不動產買賣意願書，表示願以700萬元承

購系爭房地，並提出10萬元支票做為斡旋金，斡旋有效期間至109年11月15日止等情，有原告提出之系爭房地買賣意願書、權益確認書及系爭支票影本在卷可稽(本院卷第17、19頁)，被告亦不否認上情，並表示原告願意承購之價額已達賣方委託之底價，因賣方拒絕而未簽立買賣契約，經其調取謄本方得知賣方已於109年9月間出售系爭房地與第三人等語，並提出系爭房地謄本、不動產專任委託銷售契約書為據(本院卷第49、59至63、69至74頁)，是依上情可知，原告同意承購系爭房地之價額，依被告所述已達賣方同意出售之底價，依系爭房地買賣意願書第4條第1項，及被告與賣方簽立之不動產專任委託銷售契約書第10條約定，買(即原告)、賣雙方已達買賣合意，斡旋金即轉為購屋定金之一部分，係因賣方之故而未於5日內簽立不動產買賣契約書，非可歸責於原告所致之事實，即堪認定。

(二)原告雖以上開事實，主張可歸責於賣方所致而未簽立系爭房地買賣契約，賣方應負違約之責，經其要求被告提供賣方姓名及相關資料以供其求償後，被告以個人資料保護法為由拒絕提供，故依民法第575條規定請求被告給付違約金10萬元等語。惟查：

1. 按當事人之一方，指定居間人不得以其姓名或商號告知相對人者，居間人有不告知之義務。居間人不以當事人一方之姓名或商號告知相對人時，應就該方當事人由契約所生之義務，自己負履行之責，並得為其受領給付。民法第575條定有明文。考諸其立法理由謂：「按本條規定，為前條之例外，當事人之一方，如指定居間人不得以其姓名或商號告知相對人時，居間人即應依當事人之指示，負不以一方之姓名或商號告知於他方之義務。惟相對人既不知一方之姓名或商號，即無由請求契約之履行，故應就該方當事人由契約所生之義務，使居間人負履行之責，並得為其受領給付，以謀事之便利。此本條所由設也。」，及參酌同法第565條有關居間契約之定義，即：「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。」，及第574條：「居間人就其媒介所成立之契約，無為當事人給付或受領給付之權。」有關「居間人不介入原則」予以綜合分析可知，居間者乃於有意願之雙方間，居中報告、媒介而促成契約之達成，並因此取得報酬之人，無為當事人給付或受領給付之權利，如經居間媒介而成立契約之當事人一方，「指定」居間人不得將其姓名或公司行號名稱告知相對人，致相對人不知他方姓名或公司行號名稱，而無法通知或促其履行契約時，為求契約之遂行，故特別以民法第575條條文排除同法第574條規定之情形，課予居間人負起契約履行之責，亦即，實際成立契約者仍為居間成立之雙方當事人，並非居間人，契約當事人得以民法第575條規定主張，應為一造當事人特別要求(指定)居間人不得將其姓名或公司行號名稱告知他方當事人而成立契約時，始由居間人負履行之責，並非契約成立後欲向契約相對人求償損害時，因居間人未告知相對人個人資料，轉而向居間人請求之情形。

2. 查不動產買賣成立後必須申報土地增值稅、契約及向地政事務所申請辦理所有權移轉登記，應以書面為之，無法不告知賣方個人身份資料而成立買賣契約關係，並完成後續相關過戶程序，且觀諸被告提出之委託銷售契約，賣方亦無任何約定要求被告不得將其姓名告知買方，可見原告出價承購系爭房地，如依被告所述已達賣方之底價，依不動產意願書及委託銷售契約之約定，即應簽立不動產買賣之書面契約而揭露賣方之姓名資料，並無所謂賣方「指定」居間人即被告不得以其姓名告知原告之情形存在。又縱因賣方違約未與原告簽立系爭房地買賣契約書，如上所述，乃原告與賣方間是否應負違約金之問題，被告既未經賣方要求(指定)不得將其姓名告知原告，即不符合民法第575條第1項之要件，尚無須依同法條第2項規定負契約履行之責，而被告未告知原告有關賣方之姓名及相關資料，乃其質疑是否違反個人資料保護法之相關規定所致，暫不論是否正確，其考量之因素以不具有法

律專業之立場而言，尚非無由，且被告於本件訴訟中亦已提出與賣方簽立之委託銷售契約書以供審酌，原告當可依被告提出之上開資料確認賣方之姓名，進而主張其權利(原告請求賣方給付違約金是否有據，非本件訴訟予以審究)，是原告以被告未告知賣方個人資料時，依民法第575條規定向被告請求違約金，於法難謂相符，不應准許。

五、綜上所述，系爭房地所有權人(即賣方)並未要求(指定)被告不得將其姓名告知原告，被告係考量事涉個人資料問題而未提供予原告，並不符合民法第575條第1項規定之情形，自無須依同法條第2項負契約履行責任。從而，原告依民法第575條規定請求被告給付違約金10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1項。

中 華 民 國 110 年 5 月 10 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 林勳煜

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程式之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），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）。

中 華 民 國 110 年 5 月 11 日
書記官 朱烈稽