

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4999號

原告 北吉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳義昌

原告 張忱愼

訴訟代理人 陳義昌 住臺北市○○區○○路000○○號0樓

上列二人共同

訴訟代理人 李明諭律師

陳逸華律師

被告 謝裕仁

兼輔佐人 黃淑玲

共同

訴訟代理人 陳振瑋律師

陳若宜律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年3月18日言詞辯論終結，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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「一、被告應支付原告張忱愼新臺幣（下同）185萬元違約賠償金。二、被告應支付原告北吉房屋仲介有限公司（下稱北吉房仲公司）99萬元違約金。三、被告應支付自判決確定日起至清償日止，按年息5%

01 計算利息予原告。」（見本院卷(一)第11頁）。嗣於民國110  
02 年10月19日具狀變更聲明為：「一、被告應連帶給付原告張忱  
03 愼185萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按  
04 年息5%計算之利息。二、被告應連帶給付原告北吉房仲公司99  
05 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%  
06 計算之利息。」（見本院卷(一)第249頁、第250頁），經核原  
07 告所為前開變更係基於被告委託原告北吉房仲公司銷售門牌  
08 號碼臺北市信義區市○○道0段000號4樓房屋（下稱系爭房  
09 屋）之同一事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟  
10 及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體  
11 性，揆諸前揭規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告起訴主張略以：被告於110年3月6日簽署一般委託銷售  
14 契約書（下稱系爭委託銷售契約）委託原告北吉房仲公司銷  
15 售系爭房屋，並於110年5月4日簽署委託銷售/出租契約內容  
16 變更同意書同意以總價1,650萬元出售系爭房屋，原告張忱  
17 愼則於110年5月5日簽立附停止條件定金（斡旋書）委託書  
18 （下稱系爭斡旋書）同意以1,650萬元承購系爭房屋，並支  
19 付斡旋金20萬元。嗣兩造於110年5月28日在文鼎地政士事務  
20 所洽商簽約，被告現場詢問原告張忱愼是否知悉系爭房屋有  
21 氯離子檢測超標之情事，原告張忱愼表示知悉且接受，被告  
22 允諾出售系爭房屋，但需延期二周以詢問旅居美國女兒之意  
23 見，獲得原告張忱愼同意，故當日被告已與原告張忱愼成立  
24 買賣契約，原告張忱愼並於110年6月1日支付訂金165萬元，  
25 原告北吉房仲公司亦寄發台北東園郵局第61號存證信函告知  
26 被告其已收受訂金。詎於延展期間被告均未回應簽約時間，  
27 延展期過後，被告亦拒不簽訂契約。為此，爰依民法第249  
28 條第3款規定，請求被告返還原告張忱愼已支付之斡旋金20  
29 萬元及訂金165萬元，共185萬元，並依系爭委託銷售契約第  
30 6條第2項第3款、同條第3項約定，請求被告支付按買賣總價  
31 6%計算之違約金99萬元等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原

01 告張忱慎185萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日  
02 止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告北吉房仲  
03 公司99萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按  
04 年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：被告黃淑玲為被告謝裕仁之輔助人，並非契約當  
06 事人，而被告謝裕仁事前對於原告張忱慎欲購買系爭房屋且  
07 已簽署系爭斡旋書乙事全然不知，110年5月28日當日亦表明  
08 須待其與旅居國外之女兒聯繫後再決定是否出售，故被告謝  
09 裕仁無確認與原告張忱慎締結買賣契約之意。又被告謝裕仁  
10 簽署之系爭委託銷售契約與原告張忱慎簽署之系爭斡旋書所  
11 定之買賣價金給付方式分歧，被告謝裕仁與原告張忱慎就買  
12 賣價金給付之時、地、方式顯未達成合意，其間並未成立買  
13 賣契約，原告北吉房仲公司仲介之買方承購條件與被告謝裕  
14 仁之銷售條件未達成一致，原告北吉房仲公司無由請求被告  
15 支付違約金；且原告北吉房仲公司未提供契約審閱期，依消  
16 費者保護法第11條之1規定，系爭委託銷售契約第6條不構成  
17 契約內容。另被告謝裕仁未於系爭斡旋書簽認同意出售，依  
18 系爭系爭斡旋書第2條第3項約定，原告張忱慎所支付之斡旋  
19 金20萬元未生定金效力，無請求被告被告加倍返還之理。再  
20 者，被告未收受原告張忱慎交付之訂金、斡旋金，亦未授權  
21 原告北吉房仲公司代為收受，原告北吉房仲公司卻私自收  
22 受，未依系爭委託銷售契約約定於24小時內將款項轉交被  
23 告，亦未於二日內以書面表明無法送交之情形通知被告，其  
24 所收受之訂金、斡旋金與被告無關。縱認被告須負違約金責  
25 任，然原告北吉房仲公司其後無須再協助雙方辦理交屋、履  
26 約保證等事宜，得減省部分勞費，原告北吉房仲公司請求之  
27 違約金顯然過高，爰請求酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)  
28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
29 保請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，被告謝裕仁於110年3月6日簽立系爭委託銷售契約，

01 委託原告北吉房仲公司銷售系爭房屋，委託銷售價格為1,88  
02 0萬元，委託銷售期間至110年6月30日止，其後被告謝裕  
03 仁於110年5月4日變更委託銷售價格，將委託銷售價格降為  
04 1,650萬元。嗣原告張忱愼於110年5月5日簽立確認書及系爭  
05 斡旋書，並交付斡旋金20萬元予原告北吉房仲公司，另於11  
06 0年6月1日將總價10%之第一期價款165萬匯款至原告北吉房  
07 仲公司之帳戶等情，有系爭委託銷售契約、委託銷售/出租  
08 契約內容變更同意書、確認書、系爭斡旋書、匯款單在卷可  
09 參（見本院卷(一)第21頁至第35頁），此部分之事實，自堪信  
10 為真實。

11 (二)按對於因精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受意  
12 思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足者，法院  
13 得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之  
14 其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，為輔  
15 助之宣告；受輔助宣告之人為不動產、船舶、航空器、汽車  
16 或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸時，  
17 應經輔助人同意；受輔助宣告之人，應置輔助人，民法第15  
18 條之1第1項、第15條之2第1項第5款、第1113條之1第1項分  
19 別定有明文。至於受輔助宣告之人，並不因輔助宣告而喪失  
20 行為能力，僅於為民法第15條之2第1項規定之特定行為時，  
21 須經輔助人之同意。蓋受輔助宣告之人僅係因精神障礙或其  
22 他心智缺陷，致其為意思表示或受意思表示，或辨識其意思  
23 表示效果之能力，顯有不足（民法第15條之1第1項規定參  
24 照），並不因輔助宣告而喪失行為能力，惟為保護其權益，  
25 於為重要之法律行為時，應經輔助人同意，此觀諸民法第15  
26 條之2規定之立法理由即明。查，本件被告謝裕仁於108年12  
27 月31日經臺灣新北地方法院以108年度輔宣字第45號裁定為  
28 受輔助宣告人，並由其配偶即被告黃淑玲為輔助人確定乙  
29 節，有上開裁定書、確定證明書附卷為憑（本院卷(一)第119  
30 頁至第125頁）。系爭委託銷售契約委託人簽章欄雖均有被  
31 告二人之署名，然據被告黃淑玲自陳系爭委託銷售契約之簽

01 名均為伊所簽署，但因被告謝裕仁認為不合理，故未出具授  
02 權書等語（見本院卷(一)第135頁），並參以被告與原告北吉  
03 房仲公司之房仲人員曹世正於110年5月28日在文鼎地政士事  
04 務所之對話：「乙男（即曹世正）：伯伯他…（語意難以辨  
05 識）同意…你現在…（語意難以辨識）。黃女（即被告黃淑  
06 玲）：沒有啊，那個房子一定要他，他的名字啊，乙男：你  
07 有簽那個授權嗎？你有授權嗎？黃女：我只是他的輔助人而  
08 已，輔助人法律上是…，還是尊重他。乙男：您有授權人，  
09 他有授權給你嗎？黃女：授權…。乙男：就是說他…（語意  
10 難以辨識）。黃女：那要他同意寫一個授權書。乙男：上次  
11 寫過啦。黃女：我沒有交回來。」等語，有本院111年2月8  
12 日勘驗筆錄足稽（見本院卷(二)第70頁、第71頁），可知被告  
13 謝裕仁方為系爭房屋所有權人，是否出售系爭房屋仍以被告  
14 謝裕仁意願為主，應足認被告黃淑玲基於原告輔助人之意思  
15 及地位而簽名，是被告黃淑玲非系爭委託銷售契約之委託  
16 人，即非契約當事人，原告向被告黃淑玲為請求，自屬無  
17 據。

18 (三)原告北吉房仲公司得否請求被告謝裕仁給付違約金？

19 1.按契約因當事人意思表示一致而成立，固為民法第153條第1  
20 項所明定。然當事人間，除標的物及價金外，尚約定將買賣  
21 價金之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之  
22 點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許，最高法院著有  
23 84年度台上字第2295號判決參照。次按買賣契約當事人就標  
24 的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條  
25 第2項固有明文。然不動產之買賣，除標的物及其價金，當  
26 事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及  
27 違約等重要事項，而該條所謂標的物及價金，非僅謂當事人  
28 就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標  
29 的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，  
30 若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及  
31 價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移

01 轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達成合  
02 意，自難認雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意（最高  
03 法院79年度台上字第1357號意旨參照）。

04 2.原告北吉房仲公司雖主張原告張忱慎願以1,650萬元購買系  
05 爭房屋，與被告謝裕仁已就系爭房屋之買賣達成標的物及價  
06 金之合意云云。查依系爭委託銷售契約第4條約定：「一、若  
07 買方變更甲方（即被告謝裕仁）之銷售條件時，甲方同意買  
08 方支付附停止條件定金。但附停止條件定金須在甲方同意依  
09 買方之購屋條件出售並於『附停止條件定金委託書』上簽認  
10 時，方生定金效力。……二、甲方同意依買方購屋條件出售並  
11 簽署『附停止條件定金委託書』時，或簽署『內政部版要約  
12 書』並送達買方時，買賣契約已有效成立。……」，可知係  
13 以賣方同意買方提出之購買總價、付款方式及其他購屋條件  
14 已符合系爭委託銷售契約之委託條件，買賣契約始成立。而  
15 系爭委託銷售契約第2條第2項銷售總價約定：「前項之金額  
16 未記載者，本契約書無效。本契約書約定之銷售總價，非經  
17 甲、乙雙方書面同意，任一方不得片面調整售價。」、第3  
18 條明定：「第一期：簽約備證，應支付總價款15%。第二期：  
19 簽約備證翌日起算七個工作日內或土地增值稅單核下三  
20 日內，應支付總價款15%。第三期：尾款，應支付總價款之7  
21 0%，且甲方同意買方得以金融機構所能核准之最高額度作為  
22 尾款……」；另系爭斡旋書第2條亦將各期付款條件名列為  
23 承購條件，由上開條文各款之約定互核以參，足認買賣價  
24 金、付款條件、支付時期，為買賣雙方之所重視之要素，且  
25 關於付款條件即各階段價金付款數額之約定涉及原告張忱慎  
26 在日後買賣成交時可能取得之貸款成數、買賣尾款交付時期  
27 及方式等等各該重要交易事項，為系爭房屋買賣極度重要事  
28 項之一，有待買賣當事人本人互相協議並達成共識，始可謂  
29 雙方已就付款條件已達成意思表示之合致。復參以現今不動  
30 產買賣涉及之交易金額多為龐大，契約當事人對交易內容，  
31 無不更求謹慎，除買賣之標的物與價金外，舉凡付款方法與

01 時間、稅賦及手續代書費、交付時日，應由何人負擔等細  
02 節，契約當事人雙方於締約過程中，均需費時討論並加以約  
03 定，自無僅因委託仲介公司居間買賣事宜，而可逕認上開事  
04 項非屬不動產買賣交易必要之點，或認委賣價格為委託銷售  
05 條件之唯一內容。

06 3. 又系爭委託銷售契約第6條第2項第3款、同條第3項約定：

07 「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲  
08 方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方，……：甲方同意  
09 出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，  
10 甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書；或簽訂不動產買賣契約書  
11 後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約  
12 者。前項(二)至(四)情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷  
13 售總價百分之六計算之違約金。」，明確約定若買方之承購  
14 條件符合賣方之委託條件者，視為原告北吉房仲公司已完成  
15 仲介之義務，被告拒絕簽立買賣契約，即應支付違約金。本  
16 件被告謝裕仁雖將銷售總價降為1,650萬元，原告張忱慎亦  
17 表示以該價格購買，然系爭斡旋書第2條「承購條件」第1項  
18 約定：「第一期：簽約備證，買方應支付總價款之10%。第  
19 二期：簽約備證翌日起算7個工作日內或土地增值稅單核下  
20 三日內，買方應支付總價款之10%。第三期：尾款，買方應  
21 支付總價款之80%」，核與系爭委託銷售契約第3條記載「價  
22 金支付款方式及時間」所示共分三期各按15%、15%、70%比  
23 例支付價金之付款條件約定不符。原告另主張被告謝裕仁前  
24 與訴外人張淑貞就系爭房屋簽訂不動產買賣契約，該買賣契  
25 約之三期之付款比例為10%、10%、80%，故被告謝裕仁已同  
26 意以該比例為付款條件云云。惟查，被告謝裕仁係以1,600  
27 萬元價格出售予張淑貞，其與張淑貞於110年5月4日簽署解  
28 約協議書後，於同日簽立「委託銷售/出租契約內容變更同  
29 意書」更改委託銷售價格為1,650萬元，且被告謝裕仁前與  
30 張淑貞之買賣契約業經解除，要難憑此遽認被告謝裕仁有以  
31 該買賣契約所定之付款期間、比例取代系爭委託銷售契約約

01 定內容之意，原告此項主張，礙難憑採。是以，買賣付款條  
02 件為本件買賣契約之必要之點，即便被告謝裕仁與原告張忱  
03 愼僅就買賣價金之數額有合意，但其他關於買賣之必要之點  
04 仍未有意思表示之合致，亦不能認原告張忱愼之承買條件已  
05 達被告謝裕仁之委託銷售條件，則原告北吉房仲公司主張依  
06 系爭委託銷售契約第6條第2項第3款、同條第3項約定，請求  
07 被告謝裕仁給付買賣總價6%計算之違約金99萬元，要屬無  
08 據。

09 (四)原告張忱愼得否請求被告返還斡旋金及定金？

10 1.原告張忱愼另主張本件因可歸責於被告之事由致無法完成買  
11 賣，被告應依民法第249條第3款之規定加倍返還原告張忱愼  
12 已支付之斡旋金及定金云云。惟按主債務人對於上訴人之債  
13 務，僅係不為給付，而非不能履行，上訴人不得依民法第24  
14 9條第3款請求如應為加倍返還定金。又契約因可歸責於受定  
15 金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所  
16 受之定金，固為民法第249條第3款所明定。惟所謂不能履  
17 行，係指於契約成立後發生給付不能之情形而言。如債務人  
18 對於債權人之債務，並非不能履行，僅係不為履行，尚無該  
19 條款規定之適用。（最高法院43年度台上字第607號、85年  
20 度台上字第2929號判決意旨參照）。查，本件被告謝裕仁係  
21 因不願出賣系爭房屋而不為締結買賣契約，係能給付而不為  
22 給付，並非給付不能，揆諸最高法院上開裁判意旨，原告張  
23 忱愼依民法第249條第3款之規定，請求被告應加倍返還原告  
24 張忱愼已支付之斡旋金及定金185萬元云云，洵屬無據。

25 2.又原告張忱愼固依系爭斡旋書約定，交付斡旋金20萬元及第  
26 一期款165萬予原告北吉房仲公司。惟觀諸系爭委託銷售契  
27 約第3條第4項約定：「……契約成立後，除甲方（即被告謝  
28 裕仁）同意授權乙方（即原告北吉房仲公司）代為收受買方  
29 支付之定金外，否則視為不同意授權。」等語，可知原告北  
30 吉房仲公司須得被告謝裕仁授權，始得代被告謝裕仁收受定  
31 金，然原告北吉房仲公司就被告謝裕仁曾同意授權原告北吉



01 房仲公司收受定金乙情，迄未能舉證以實其說，則被告謝裕  
02 仁未授權原告北吉房仲公司得代為收取定金，縱原告張忱愼  
03 有交付幹旋金及第一期款予原告北吉房仲公司，均不能認被  
04 告謝裕仁有收受該等價金或定金，亦無從遽以原告北吉房仲  
05 公司收受定金，即謂原告張忱愼與被告謝裕仁間買賣契約因  
06 之成立。準此，被告謝裕仁既未受領定金、第一期款，則原  
07 告張忱愼依民法第249條第3款規定請求被告謝裕仁加倍返還  
08 定金及第一期款，於法無據。

09 四、綜上所述，原告張忱愼依民法第249條第3款規定，請求被告  
10 連帶給付185萬元，原告北吉房仲公司依系爭委託銷售契約  
11 第6條第2項第3款、同條第3項約定，請求連帶給付給付99萬  
12 元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%  
13 計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁  
14 回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

15 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用  
16 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
17 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
18 併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日  
21 民事第八庭 法 官 宣玉華

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日  
26 書記官 林怡秀