

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2405號

原告 泛亞國際地產有限公司

法定代理人 張淑娟

原告 張世芳

上二人共同

訴訟代理人 許瓊之律師

被告 張祥安

訴訟代理人 文聞律師

鄒志鴻律師

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國111年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國110年9月24日委託原告住商不動產新莊頭前加盟店即泛亞國際地產有限公司（下稱泛亞地產）居間仲介銷售門牌號碼臺北市○○區○○○路0○○號房地（下稱系爭房地），並簽訂一般委託銷售契約書（下稱委託銷售契約）、不動產委託銷售標的現況說明書，委託銷售價格為新臺幣（下同）6,580萬元，委託銷售期間自110年9月24日起至110年12月31日止，嗣被告於同日簽訂第1份委託銷售內容變更同意書，變更銷售底價為5,850萬元。

(二)嗣原告泛亞地產努力覓得原告張世芳（下稱直稱其名）有意承購，張世芳於110年10月11日支付議價保證金250萬元，並簽立買賣議價委託書、確認書，表示願以5,730萬元購入系爭房地，泛亞地產轉知被告後，被告亦同意以此價格出售，並於110年10月14日於上開買賣議價委託書上簽名，簽立第2

份委託銷售內容變更同意書（委託銷售底價變更為5,730萬元），並同意將上開250萬元定金暫由泛亞地產代為保管，系爭房地之買賣契約於斯時即有效成立。張世芳為將系爭房地作為不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會之開會場所，日後裝修需符合建築法規，遂與被告於上開買賣議價委託書第9條特約條款約定：「買方於110年11月30日前確認是否能符合法規，詢問相關專業人士，不符法規，則無條件解約。」（下稱系爭特約條款），張世芳與相關人員於110年11月9日至系爭房地場勘，確認無法規上疑義後，泛亞地產隨即於110年11月10日告知被告系爭房地並無違反法令，買方承購後將自行承擔風險，並於110年11月15日通知被告張世芳同意承購，請求被告履約，並以存證信函定期催告履約，未料被告拒不履約，更於110年10月22日已將系爭房地轉賣他人並簽訂買賣契約，嗣辦理移轉登記予他人，張世芳以存證信函解除契約請求加倍退還保證金。

(三)張世芳與被告間之買賣契約、定金契約均有效成立，被告卻將系爭房地出賣移轉他人，係可歸責於被告之事由，致給付不能。就原告泛亞地產部分，依委託銷售契約第6條第1項約定，自得請求被告給付成交價4%之服務報酬2,292,000元（ $=5,730\text{萬元} \times 4\%$ ），另本件泛亞地產議價成功本得向買方張世芳請求成交價2%之服務報酬，因被告違約而喪失可預期利益，一併請求所失利益1,146,000元（ $=5,730\text{萬元} \times 2\%$ ）。就原告張世芳部分，則請求加倍返定金500萬元（ $=250\text{萬元} \times 2$ ），扣除由泛亞地產代為保管250萬元，仍得向被告請求250萬元。為此，原告泛亞地產依委託銷售契約第6條、確認書第2條請求被告給付服務報酬及所失利益共3,438,000元；原告張世芳依買賣議價委託書第4條、民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金250萬等語。

(四)並聲明：1.被告應給付原告泛亞地產3,438,000元，及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。2.被告應給付原告張世芳250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告
02 假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)張世芳固簽署買賣議價委託書，並給付保證金250萬元予泛
05 亞地產，惟依該議價委託書第5條、委託銷售契約第5條約
06 定，既約定將來須另行簽訂不動產買賣契約書，且須待伊與
07 張世芳成立買賣契約後，泛亞地產始得代理伊向張世芳收取
08 定金，而伊與張世芳間就買賣契約之重要內容尚未確立，雙
09 方僅就買賣總價成立預約，本約尚未成立，泛亞地產所收取
10 保證金250萬元，為立約定金，僅用以擔保契約成立，泛亞
11 地產亦無權代理伊向張世芳收取定金。況且張世芳要求於議
12 價委託書第9條加註特約條款，益徵系爭房地是否符合張世
13 芳願購標的尚未明確。

14 (二)伊原先願售底價為5,850萬元，泛亞地產受其同業即張世芳
15 以5,730萬元為議價委託，非但未如實告知伊渠等間具有特
16 殊同業甚至實質權勢影響關係，未協助或努力就張世芳出價
17 往伊委託底價靠攏，直接原封不動以張世芳出價為議，即讓
18 伊於110年10月14日再次簽署委託銷售契約內容變更同意
19 書，直接調降售價為5,730萬元，且事發後不居中協調，反
20 堅指伊同意代為保管保證金即為收取定金之意思，與張世芳
21 共同委任同一律師寄發存證信函，指稱伊違約，提供委託銷
22 售契約予張世芳作為訴訟資料，致張世芳提起本訴，泛亞地
23 產違反對伊之忠實義務，而為有利張世芳之行為，伊自得依
24 民法第571條規定拒絕給付服務報酬。退步言，泛亞地產為
25 伊所為服務有限，其請求之服務報酬明顯過高應予酌減等語
26 置辯。

27 (三)系爭買賣議價委託書，屬消費者保護法第2條第7款所列之定
28 型化契約，被告於該議價委託書下方簽名時，泛亞地產並未
29 提供伊合理審閱期間，該議價委託書第4條第4項關於加倍返
30 還保證金部分，自不構成買賣預約之內容，張世芳不得請求
31 加倍返還定金。

01 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項（見本院卷第344至345頁）：

04 (一)被告於110年9月24日委託原告泛亞地產銷售系爭房地，並簽
05 訂一般委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書，
06 委託銷售價格為6,580萬元，委託銷售期間110年9月24日起
07 至110年12月31日止。嗣被告於同日簽訂第1份委託銷售內容
08 變更同意書，變更銷售底價為5,850萬元。

09 (二)原告張世芳於110年10月11日簽立確認書，表明若議價成
10 功，同意支付購屋總價2%為服務費予原告泛亞地產；原告泛
11 亞地產、張世芳與被告於110年10月14日簽訂買賣議價委託
12 書，約定張世芳委託泛亞地產代為議價，並支付議價保證金
13 250萬元，提出買價為5,730萬元，議價期間至110年10月14
14 日為止，另第9條約定特約條款：「買方於110年11月30日前
15 確認是否能符合法規，詢問相關專業人士，不符法規，則無
16 條件解約。」，被告於該買賣議價委託書下方簽名，表示同
17 意依上開內容出售，議價保證金（定金）同意暫由受託人即
18 泛亞地產代為保管。被告於同日即110年10月14日簽立第2份
19 委託銷售內容變更同意書，變更銷售底價為5,730萬元。

20 (三)被告於110年10月22日與訴外人智冠國際顧問股份有限公司
21 （下稱智冠公司）簽訂不動產買賣契約書，並收取300萬元
22 支票1紙作為第1期款項；嗣於110年12月24日將系爭房地移
23 轉登記予智冠公司。

24 (四)兩造於110年11月9日至系爭房地進行場勘。

25 (五)原告張世芳於111年1月10日以存證信函通知被告，表明解除
26 契約，並請求加倍返還定金。

27 四、本院之判斷：

28 原告主張張世芳與被告間就系爭房地之買賣契約已成立，嗣
29 被告將系爭房地出售他人，被告應給付泛亞地產服務報酬及
30 所失利益共3,438,000元，另應加倍返還張世芳定金250萬
31 元，此為被告否認，並以前詞置辯，茲將本件重要爭點說明

如下：

(一)原告張世芳與被告間就系爭房地已成立買賣契約？或僅成立買賣預約？

按不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約（最高法院79年度台上字第1357號判決意旨參照）。又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院85年度台上字第2396號判決意旨參照）。觀之系爭買賣議價委託書（見本院卷第213、203頁，兩造同意以此版本為主），就第3條付款條件：第一期（簽約款）；第二期（用印款）；第三期（完稅款）；第四期（交屋款），金額欄僅記載「依代書流程」，就前開各期款項佔總價款之百分比均未記載；就第4條第3項議價條件：3. 賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部份，買方應於簽約前補足以購屋總價款百分之__計算之定金」等情，堪認兩造就買賣之付款條件、定金數額、所有權移轉登記時期、系爭房地點交時期及違約等重要事項，顯然尚未達成合意，單憑上開議價委託書之內容，尚不能據以履行而達成訂立買賣本約之目的；佐以該議價委託書第5條約定：「預定簽約時間地點」僅概括記載「依雙方約定」，實際上被告簽署該議價委託書時，雙方並未約定預定簽約時間，益徵該議價委託書至多僅就系爭房地之買賣成立預約，買賣本約尚未成立。

(二)原告張世芳與被告間是否成立定金契約？

按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交

01 付他方之金錢或其他代替物。又支票雖係有價證券，然本身
02 並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面
03 額所表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲
04 付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金
05 契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號判決意
06 旨參照）。查張世芳與泛亞地產簽立系爭議價委託書，約定
07 「議價保證金」係委託人（按指買方張世芳）為承購議價標
08 的，特委託新莊頭前加盟店即泛亞地產代為議價，並支付議
09 價保證金250萬元之☐現金☐指明賣方禁止背書轉讓之票據
10 （均未勾選），票據號碼____，付款銀行____，到期日____
11 （均為空白，見本院卷第213頁），縱被告於該議價委託書
12 下方簽名，難謂張世芳與被告間約定議價保證金可使用支
13 票，亦未約定以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，以
14 支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，依
15 前開說明自不得認張世芳與被告間已成立定金契約；再者，
16 依卷附手機對話記錄之支票照片（見本院卷第119頁），該
17 支票並未記載受款人為被告，甚或發票日記載為「110年11
18 月30日」，意即於110年10月14日簽立買賣議價委託書時，
19 該支票因發票日在後，執票人尚不得為付款之提示，顯然欠
20 缺定金契約之要物性，原告主張張世芳已支付保證金250萬
21 元已轉為購屋定金之一部云云，並非可採。張世芳既未依買
22 賣議價委託書實際交付購屋定金250萬元，則其依買賣議價
23 委託書第4條第4項請求被告加倍退還保證金，或依民法第24
24 9條第3款規定請求加倍返還定金，即屬無據。

25 (三)泛亞地產是否違反對被告之忠實義務？被告依民法第571條
26 拒絕給付報酬，有無理由？

27 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
28 人之為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
29 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。
30 又按代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行
31 為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律

行為，民法第106條亦有明文。依卷附確認書、買賣議價委託書（見本院卷第41、213頁），可知張世芳已於110年10月11日簽訂確認書交付泛亞地產，嗣張世芳委託出價5,730萬元購屋，泛亞地產旋鼓吹被告簽立委託銷售契約內容變更同意書，將委賣價格自原先已調降5,850萬元，再次降至5,730萬元，依不動產經紀業管理條例第25條規定，經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏，泛亞地產仲介人員無故洩漏張世芳之底價，導致被告未能以較好價格出售系爭房地，就泛亞地產而言，已有價格偏向買方之情形；再就買賣議價委託書第9條特約條款記載：「買方於110年11月30日前確認是否能符合法規，詢問相關專業人士，若不符合法規，則無條件解約。」，以張世芳為中華民國不動產仲介經紀商業同業公會聯合會第9屆理事長身分及經驗，於委託出價前，勢必對系爭房地之客觀條件具有相當程度瞭解，泛亞地產為被告報告訂約機會時，竟任由張世芳加註此特約條款，以致被告於110年10月14日簽立買賣議價委託書時，仍無法確認交易是否順利完成，而需等待至110年11月30日才能確認張世芳是否購屋，無疑以此特約條款拘束出賣人自由與他人交易之機會，更有訂約條件偏向買方之情形；另張世芳自泛亞地產公司103年間設立登記以來，長期為泛亞地產之股東，於簽立買賣議價委託書當時，持有泛亞地產股權60%，係對泛亞地產具有實質控制影響力股東（見卷附公司變更登記表），泛亞地產既受被告委託處理系爭房地買賣居間仲介，本應盡善良管理人之注意義務、忠實義務，卻從未提及張世芳為泛亞地產之股東身分，已有自己代理之嫌，再泛亞地產所為上開價格偏向、訂約條件偏向，顯然均有利於張世芳，已違反誠實信用原則，則被告依民法第571條規定拒絕給付報酬3,438,000元，應屬有據。

五、綜上，原告泛亞地產依委託契約第6條第1項、確認書第2條請求被告給付服務報酬及所失利益共3,438,000元；原告張世芳依買賣議價委託書第4條第4項、民法第249條第3款規定

01 請求被告加倍返還定金250萬，均無理由，應予駁回。又原
02 告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，認與
04 判決結果不生影響，爰不予以逐一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
07 民事第八庭 法 官 張瓊華

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
12 書記官 邱美榕