# 臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第7038號

原　　告　都營不動產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳興義

訴訟代理人　黃逸榮

被　　告　楊美麗

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國112年7月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一百一十二年四月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣貳拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本件依原告所提出之兩造簽訂買賣議價委託書第7條約定，雙方合意以委託標的物所在地（即門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷00○00號1樓建物及其坐落之臺北市○○區○○段○○段000號號土地，下稱系爭不動產）為第一審管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告於民國111年6月13日委託原告居間銷售系爭不動產，委託業者以新台幣(下同)698萬元出售系爭不動產，嗣於同年10月9日修正委託售價為660萬元，並簽訂專任委託銷售契約書、契約內容變更同意書。於前開專任委託期間，訴外人江豪傑(即本件買方)有意購買系爭不動產，並於111年10月11日出價666萬元購買該屋，並與原告簽訂買賣議價委託書及確認書(編號：M0000000)，同時支付現金10萬元

作為議價保證金(俗稱斡旋金)，委託原告進行價格洽談，嗣經議價斡旋，被告同意系爭不動產以總價666萬元出售，並同時親自收取買方所支付之議價保證金(定金)10萬元。被告既已簽認收取買方所支付之定金10萬元，即代表同意出售，依約原議價保證金轉成購屋定金之一部分，被告應配合出席簽訂不動產買賣契約；惟經原告以111年10月18日以永和永貞郵局第731號存證信函通知簽約時間地點，遭被告招領逾期退信而遲未出面締約，後買方以111年11月10日以台北南海郵局第1306號存證信函通知解約及請求加倍賠償定金20萬元(含返還定金10萬元及加倍賠償10萬元)，同遭被告招領逾期退信。本件被告因收受議價保證金同意出售系爭不動產後，又惡意拒不出面締約，嗣遭支付定金之買方江豪傑解除契約並主張加倍賠償定金共20萬元。買方江豪傑於111年12月12日將上開加倍賠償定金債權讓與原告，經原告於112年2月22日以永和永貞郵局第82號存證信函將該債權讓與意旨通知被告，並於112年3月4日成功投遞被告收受送達，經原告通知限期清償本件債務未果。為此，爰依法起訴請求返還定金與加倍定金之賠償，並聲明：如主文所示。

三、本件被告於111年6月13日委託原告仲介銷售系爭不動產，委託原告以698萬元出售系爭不動產，嗣於同年10月9日修正委託售價為660萬元。訴外人江豪傑有意購買系爭不動產，並於111年10月11日出價666萬元整購買系爭不動產，並與原告簽訂買賣議價委託書及確認書(編號：M0000000)，同時支付現金10萬元作為議價保證金(俗稱斡旋金）。被告嗣同意系爭不動產以總價666萬元出售，並同時親自收取江豪傑所支付之議價保證金(定金)10萬元。嗣原告於111年10月18日以永和永貞郵局第731號存證信函限期催告被告簽訂系爭不動產買賣契約未果等情，業據其提出專任委託銷售契約書、契約內容變更同意書、買賣議價委託書及確認書、存證信函等件為證，核屬相符。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀或陳述以供本院斟酌，應認原告之

主張為真實。

四、按買方簽署買賣議價委託書（或要約書），於委託人（即本件被告，下同）簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金；買賣契約已有效成立後，如因可歸責於委託人之事由，致無法完成買賣者，委託人應加倍返還買方已支付之定金，專任委託銷售契約書第八條第3項前段、第4項前段定有明文。又若議價成功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方保證金，買賣契約解除，買賣議價委託書第四條第4項亦有明定。本件被告同意依買賣議價委託書上之條件出售系爭不動產，且原告轉交議價保證金10萬元予被告，被告並於其上簽名，有買賣議價委託書在卷可稽，被告即應受買賣議價委託書之拘束。又被告經原告限期就系爭不動產簽訂買賣契約未果，顯係可歸責於被告之事由致無法簽訂系爭不動產買賣契約，依上開規定，除已付斡旋金轉作定金之10萬元外，被告並應再加倍給付買方江豪傑10萬元。而江豪傑已將上開債權讓與予原告，有債權讓與同意書在卷可稽，故原告依上開約定及債權讓與之法律關係請求被告給付20萬元，洵屬有據。

五、綜上所述，原告依專任委託銷售契約書、買賣議價委託書及債權讓與之法律關係請求被告給付20萬元及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月17日起至清償日止按年息5 % 計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　14　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　官逸嫻

計　　算　　書

| 項　　目 | 金　額（新臺幣） | 備　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 2,100元 | |
| 合　　計 | 2,100元 | |