

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第2349號

原告 吳俊忠

訴訟代理人 徐明瑋律師

被告 林韻瑄

訴訟代理人 劉一徵律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月12日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國112年11月19日與訴外人全國不動產徐匯仁愛加盟店九江不動產仲介股份有限公司（下稱九江公司）簽立不動產買賣意願書（下稱系爭①意願書），約定由原告委託九江公司居間仲介，以價金新臺幣（下同）2,010萬元向被告購買其所有，坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上同區段第709建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄0○0號2樓房屋（下合稱系爭不動產），原告並同時支付斡旋金30萬元予九江公司，而被告亦於112年11月20日簽屬系爭①意願書。詎料，被告竟於112年11月24日透過房屋仲介住商資產管理有限公司（下稱住商公司），以系爭①意願書並未約定各期付款條件，故兩造並未合意成立買賣契約為由，拒絕出售系爭不動產，然因被告已於112年11月20日簽立系爭①意願書，則原告所支出之斡旋金30萬元即已轉換為定金，且各期付款條件並非成立契約之必要之點，故被告逕自拒絕出售系爭不動產之行為，已違反系爭①意願書第6條後段約定，原告自得向被告請求給付相當於斡旋金30萬元之違約金，爰依系爭①意願書法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告30萬元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
02 息。

03 二、被告則以：被告於委託住商公司出售系爭不動產時，已於雙  
04 方簽訂之一般委託銷售契約書（下稱系爭委託書）約定付款  
05 條件為「簽約款10%、備證款10%、完稅款10%、點交款7  
06 0%」，且持續以通訊軟體要求住商公司之仲介，必須與原  
07 告確認上開條件，否則不同意出售系爭不動產。嗣九江公司  
08 於112年11月19日傳送系爭①意願書予被告時，被告仍向住  
09 商公司之仲介表示須明確付款條件，而住商公司之仲介係表  
10 示系爭①意願書僅為原告仲介之制式化格式，請被告先行簽  
11 約，故被告始於系爭①意願書上簽名。又原告於112年11月2  
12 3日傳送有記載付款條件為「簽約款10%、用印款0%、完稅  
13 款10%、尾款80%」之不動產買賣意願書（下稱系爭②意願  
14 書）予被告，但因此條件與被告要求之條件不同，故被告始  
15 勾選「賣方不同意出售」退回，而兩造既未就買賣價金之給  
16 付方式達成一致，且被告亦未收受原告所繳付之斡旋金，兩  
17 造自未合意成立買賣契約。另倘依原告主張兩造已於112年1  
18 1月19日成立買賣契約，然原告復於112年11月23日再次出具  
19 有記載付款條件之系爭②意願書，即屬可疑，足證兩造於11  
20 2年11月19日簽立之系爭①意願書尚未就買賣契約之必要之  
21 點達成合致。再者，因契約付款條件是否為必要之點，應由  
22 系爭不動產所有權人之被告認定，故被告乃考量因其目前居  
23 住於新加坡，回臺不易，希望安排於簽立買賣契約後即進行  
24 塗銷抵押權登記，故特別將付款條件列為必要之點。此外，  
25 因系爭①意願書第3條第2款已約定於斡旋金或定金超過10萬  
26 元以上時，應開立受款人為賣方，且劃線及禁止背書轉讓之  
27 支票予承辦人員，則原告並未依上開約定開立支票，而以現  
28 金提出30萬元斡旋金，顯不符常情。況被告從未收受原告所  
29 支付之斡旋金，則原告請求被告給付違約金，並無理由等  
30 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一) 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契  
02 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非  
03 必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該  
04 非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性  
05 質定之。民法第153條定有明文。又買賣契約之成立，固  
06 以標的物及價金之意思表示一致，為其必要之點。惟當事  
07 人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶素如買賣  
08 價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上重要  
09 事…項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契約自由原  
10 則，法院自當尊重。倘買賣雙方對於該必要之點未達成意  
11 思表示合致，其契約自屬尚未成立（最高法院111年度台  
12 上字第1182號民事判決意旨參照）。

13 (二) 查參諸被告於112年10月20日委託住商公司銷售系爭不動  
14 產時所簽立之系爭委託書，其上除關於委託買賣標的及銷  
15 售價格有載明外，有關付款方式及應備文件之欄位內，亦  
16 有特別以手寫方式記載「簽約款10%、備證款10%、完稅  
17 款10%、點交款70%」（見本院卷第47頁），可認付款方  
18 式為被告委託銷售系爭不動產所重視之要素，應屬系爭不  
19 動產買賣契約成立之必要之點。故系爭委託書第5條約  
20 定：「買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所  
21 仲介成交之買方另行簽訂『不動產買賣契約書』」（見本  
22 院卷第47頁），所稱買賣雙方價金與條件一致，除指銷售  
23 價格一致外，亦應包含付款方式之一致，亦即住商公司於  
24 銷售系爭不動產時亦應將系爭不動產之付款方式視為重要  
25 之要素，並以之為系爭不動產買賣契約必要之點，系爭不  
26 動產買賣契約始能謂達成合意，先予敘明。

27 (三) 原告主張其於112年11月19日與九江公司簽立系爭①意願  
28 書，委託九江公司為仲介，向被告以2,010元購買系爭不  
29 動產，因被告已於112年11月20日在系爭①意願書上勾選  
30 「賣方同意依本契約書上之條件出售」，且於賣方簽名欄  
31 位親筆簽名，故兩造已就系爭不動產之買賣達成合意，固

據提出系爭①意願書為憑（見本院卷第15頁）。惟查，被告雖未否認有於系爭①意願書上之賣方簽章欄位簽名，且有勾選「賣方同意依本契約書上之條件出售」（見本院卷第15頁）。惟參諸原告提出之系爭①意願書，其上第2條關於簽約款（含定金）、用印款、完稅款、尾款（交屋）及貸款等欄位，均無填載比例及金額，而僅手寫「依成交價」4字；又參以被告所提出之112年11月23日原告與九江公司所簽立之系爭②意願書，其上第2條關於簽約款（含定金）、用印款、完稅款、尾款（交屋）及貸款等欄位，另有以手寫填載比例及金額，而原告亦不否認有於系爭②意願書上之客戶簽章欄位簽名；再參以證人林書全到庭證稱：我於112年在住商不動產任職迄今，擔任仲介業務。本院卷第47頁的系爭委託書是我與被告簽立，且是由我仲介服務的。該契約第3條約定之付款方式為簽約款10%、備證款10%、完稅款10%、點交款70%。本院卷第15頁的系爭①意願書我有看過，這是我經手處理的，我們是住商不動產，當初我們跟全國不動產合作時，這份是由全國不動產的仲介與買方簽的，而我們這邊是賣方，而買方是右下角的吳先生。因為全國不動產與住商不動產是兩間不同的公司，當要合作時，兩家公司會簽立流通協議書，系爭①意願書是由全國不動產去向買方簽收的，這是全國不動產的仲介傳給我看的。系爭①意願書上面的依成交價部分，與系爭委託書的委任條件不符，系爭委託書上是寫簽約款10%、備證款10%、完稅款10%、點交款70%，而與系爭①意願書是寫依成交價，並無記載各期應付款項不同。又當初住商公司係先跟被告簽立系爭委託書，後來我們就開始做銷售，在我銷售的過程中，全國公司找到我說是否可以帶他們的客戶就是原告來看，所以全國公司與住商公司就簽了一份流通協議書，我就讓全國公司帶原告來看房子，看完後原告有出價錢2,010萬，被告同意出售，因為我們後來收到全國公司給我們的系爭①意願書被告的住址是寫錯

01 的，我請全國公司帶去給原告做修改，所以他們在地址上  
02 就有劃掉再重寫，我就把修改過的傳給被告看，被告就簽  
03 了同意出售，之後被告又覺得因為有修改過，地址的部分  
04 不是很清楚，所以我就協助被告跟全國公司說要再寫一張  
05 地址清楚且內容也清楚，又因為既然都在修改了，被告也  
06 希望什麼都很清楚，所以我自己又再要求全國公司將依成  
07 交價寫清楚。全國公司就給了我系爭②意願書，我拿到系  
08 爭②意願書後，就傳給被告，被告後來簽回來是簽不同  
09 意，她說是因為付款條件不符合。我有向全國公司告知被  
10 告的付款條件，在系爭①意願書要改系爭②意願書時，我  
11 有跟全國公司說被告的付款條件是簽約款10%、備證款1  
12 0%、完稅款10%、點交款70%，但後來全國公司簽回來是簽  
13 約款10%、用印款0%、完稅款10%、尾款80%。後來被告就  
14 說她不願協商。依照實務，總價金是全部進到履約保證帳  
15 戶，付款方式在實務上，10%一定會收，之後如果是備證  
16 款10%、完稅款10%、點交款70%或用印款0%、完稅款10%、  
17 尾款80%都有，且是已經付到履約保證帳戶內，沒有什麼  
18 影響，因為都是進到履約保證。我在服務被告期間，有跟  
19 被告解釋所有的款項不論是第一期的簽約款，或是我們先  
20 收取的斡旋金30萬，一定要進到履約保證專戶，到最後要  
21 交屋時，才會交款。在系爭①意願書簽約的時候，我就有  
22 跟被告解釋不用擔心，不管是怎樣付款，錢都會進到履約  
23 保證，所以在交屋那天，錢都會拿到，被告沒有說什麼。  
24 被告當時的擔憂是他回臺灣錢就可以拿到，錢就會在帳戶  
25 裡，他就可以去做塗銷，但我有跟他解釋要交屋時，錢才  
26 會進他的帳戶，而塗銷的部分，由代書去處理就可以了，  
27 我不只有提過一次，被告擔憂時，我都有跟他說等語（見  
28 本院卷第111至115頁）。以上，因付款方式為被告委託住  
29 商公司銷售系爭不動產所重視之要素，屬系爭不動產買賣  
30 契約成立之必要之點，且住商公司於銷售系爭不動產時亦  
31 應將系爭不動產之付款方式視為重要之要素並向賣方告

01 知，已如前述，是不論證人林書全證稱付款方式不論如  
02 何，均會匯入被告之履約保證專戶等語，然因被告變更委  
03 託銷售條件之前，住商公司仍有依據系爭委託書之內容履  
04 行銷售之義務。又原告於系爭①意願書第2條並未填載付  
05 款之比例及金額，故所填載之「依成交價」，應指系爭不  
06 動產之買賣總價，是被告雖於系爭①意願書上簽名同意，  
07 應係針對系爭不動產之買賣總價，尚難認定兩造已就付款  
08 方式達成合意。又由嗣後原告仍依據被告之要求，再行出  
09 具填載付款方式之系爭②意願書可知，原告對於被告就系  
10 爭不動產之付款方式特別注重，應有所認識，則原告於系  
11 爭②意願書上所載之付款方式，既仍與被告委託住商公司  
12 銷售時所約定之付款條件並不相符，則難認兩造已就買賣  
13 價金以外之其他必要之點即付款方式已達成合意。從而，  
14 原告主張依據系爭①意願書可認兩造已達成系爭不動產買  
15 賣之合意，難認可採。又兩造既未就系爭不動產達成買賣  
16 之合意，則原告依據系爭①意願書第6條之約定，主張因  
17 可歸責於被告之事由導致系爭不動產買賣契約解除，並請  
18 求被告加倍返還所收受之定金30萬元，即屬無據。

19 四、綜上所述，原告依據系爭①意願書請求被告給付30萬元，及  
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
21 之利息，為無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本  
23 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
26 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
29 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

