

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第273號

上訴人 陳定鈞

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被上訴人 富吉不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 許綵憶

訴訟代理人 李富湧律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年1月13日臺灣新北地方法院109年度訴字第2446號第一審判決提起上訴，本院於111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國108年11月23日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），上訴人委託伊銷售門牌號碼新北市○○區○○○路000號7樓之3房屋及地下二層編號B2-17號車位，暨所坐落之基地應有部分（下合稱系爭不動產）。委託銷售價格為新臺幣（下同）2,480萬元（內含仲介費百分之4），委託期限自108年11月23日至109年5月22日止。兩造復於109年5月20日合意變更委託價格為2,080萬元，契約期間則延至109年6月22日止。嗣伊居間覓得買主吳嘉雄願以委託價格2,080萬元購買，伊遂將買方交付之斡旋金50萬元轉為定金，並通知雙方於109年6月10日至伊公司簽訂買賣契約。詎上訴人竟於當日以銷售價格不含仲介費為由拒絕簽約。經伊分別於109年6月20日及同年7月14日以存證信函催告上訴人限期簽訂買賣契約，並給付伊仲介費，惟均遭上訴人拒絕；伊復於109年8月4日以存證信函通知上訴人

01 已違反系爭契約第6條第4項第1款第2目約定（下稱系爭條
02 款），視為伊已為上訴人完成居間仲介，上訴人應依系爭契
03 約第5條約定給付服務報酬83萬2,000元作為違約金，惟上訴
04 人仍拒不給付。爰依系爭契約第5條及系爭條款之約定，求
05 為命：被上訴人應給付83萬2,000元，及自109年8月5日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算利息之判決。

07 二、上訴人則以：依系爭契約第7條第7項及第8條第2項之約定，
08 可知伊並未授權被上訴人代收定金。且被上訴人並未交付幹
09 旋金50萬元予伊，自未有幹旋金轉為定金之情形，伊未違反
10 系爭契約。另縱認伊應給付違約金，被上訴人請求之違約金
11 顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

12 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴
13 聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及
14 假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項：（見本院卷第8、132頁）

16 （一）兩造於108年11月23日簽訂系爭契約，上訴人委託被上訴
17 人銷售系爭不動產，委託銷售價格為2,480萬元，委託期
18 限自108年11月23日至109年5月22日止。

19 （二）兩造於109年5月20日合意變更系爭契約之契約內容為：委
20 託價格調整為2,080萬元；契約期間延長至109年6月22日
21 止。

22 五、本件被上訴人依系爭契約第5條及系爭條款之約定，請求被
23 上訴人給付83萬2,000元本息，為上訴人所否認，並以前詞
24 置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

25 （一）被上訴人依系爭契約第5條及系爭條款之約定，請求上訴
26 人給付83萬2,000元，有無理由？

27 1、系爭條款約定：乙方（即被上訴人，下同）收受定金後，
28 因可歸責於甲方（即上訴人，下同）之事由不願或無法與
29 乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約者，視為乙方已完
30 成居間仲介之義務，甲方應一次付清第5條之服務報酬
31 （即成交價額之百分之四）為違約金予乙方。第7條第7項

約定：契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方交付之定金外，否則視為不同意授權（見原審卷第13至15頁）。準此，依系爭條款之約定，被上訴人自須具有收受訂金之權限方得請求違約金，倘其無法舉證曾獲上訴人之授權，即無從依系爭條款為請求。

2、系爭契約第8條第2項記載：「買方出價達委託價格時，甲方☐同意☐不同意（甲方簽名：_____）授權乙方代理收受買方支付之定金及安排買賣雙方簽約事宜。」（見原審卷第15頁）。本件上訴人主張其有收受定金之權限，無非以被上訴人已在該條項同意之方格打勾為憑，然被上訴人並未在其後之簽名欄位簽名，證人即被上訴人員工許國峯雖證稱：打勾是伊經過上訴人同意才打勾的，解釋後有請上訴人在該簽名的地方簽名，這個地方是漏簽的等語（見原審卷第140頁）。惟定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項定有明文。系爭契約既屬定型化契約，系爭契約第8條第2項復特別在同意、不同意欄位後方設立簽名欄位要求委託人簽名，自係知悉委託人即消費者有無同意受託人即仲介業者收受定金影響權益重大，為保障消費者，提醒消費者審閱該約定，乃特設立該簽名欄位以杜糾紛之發生，許國峯復身為專業之不動產仲介人員，對於系爭契約有何欄位需由上訴人簽名知之甚詳，並應詳為檢查。本件上訴人既未在系爭契約第8條第2項之簽名欄位簽名，自難遽認其僅屬漏未簽名，並已同意授權被上訴人收受定金。

3、上訴人雖主張其收受買方吳嘉雄之50萬元支票後，因吳嘉雄出價已達委託價格2,080萬元，許國峯並通知上訴人上情安排簽約時間，則吳嘉雄支付之斡旋金50萬元支票即轉為定金，其後更以存證信函通知上訴人，上訴人亦無意見云云；然上訴人否認有何同意斡旋金轉為定金情事。經查，上訴人收受被上訴人109年6月20日存證信函後，即於同年7月1日向新北市政府地政局提起消費爭議申訴，有新

北市政府地政局109年7月3日函及消費爭議申訴資料表在卷足憑（見原審卷第71至75頁）。足徵上訴人並未同意被上訴人所寄存證信函之內容。其次，兩造所訂系爭契約全無所謂斡旋金轉為定金之約定，被上訴人縱收受吳嘉雄之斡旋金，然其無法證明其有收受定金之權限，已如上述，自無從因吳嘉雄出價已達委託價格即將斡旋金轉為定金。又證人許國峯於原審證稱：跟上訴人講收取買家的支票開始是斡旋金，達到價格後變成定金，在109年6月10日前轉為定金，有跟上訴人講，但為了保障買賣雙方的權益，沒有把50萬元的定金交給上訴人等語（見原審卷第138至139頁）。是依證人許國峯之證述充其量僅能證明曾告知上訴人斡旋金將轉為定金，但無法證明上訴人同意授權被上訴人收受定金，並將斡旋金轉為定金。又依證人吳嘉雄及被上訴人法定代理人許綵憶之證述亦均無法證明有何上訴人同意授權被上訴人收受定金，並將斡旋金轉為定金情事。況依系爭契約第7條第8項約定：「乙方應於收受定金後24小時內送交甲方。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。」、第9項約定：「有前款但書情形者，乙方應於2日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知甲方。」（見原審卷第15頁）。被上訴人如認109年5月25日吳嘉雄出價達委託價格2,080萬元時，斡旋金已轉為定金，理應依系爭契約第7條第8項約定於24小時內將定金送交上訴人，尚非如證人許國峯所述為保障買賣雙方權益而遲不交付。被上訴人此部分之主張亦與系爭契約有違，並無足採。

- 4、從而，依被上訴人所提證據資料既無法證明上訴人同意授權被上訴人收受定金，並將斡旋金轉為定金，則被上訴人依系爭契約第5條及系爭條款請求上訴人給付83萬2,000元，即有未合。至被上訴人另主張不論上訴人是否同意授權其收受定金，因上訴人與吳嘉雄即買賣雙方已就契約必要之點即價金意思表示一致，其仍得請求上訴人為給付等詞

。然上訴人既係依系爭條款為請求，系爭條款復限於被上訴人具有收受訂金之權限方得請求違約金，被上訴人此部分之主張，亦無理由。

（二）被上訴人既無從依系爭條款請求上訴人為給付，則就上訴人主張違約金是否過高之爭點，即無審究之必要，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第5條及系爭條款之約定，請求上訴人給付83萬2,000元本息，為無理由，不應准許。原審為被上訴人勝訴之判決及准、免假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 6 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 邱 琦

法 官 劉素如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
書記官 潘大鵬