臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2714號

原　　告　鄭啟英
　　陽信企業社
000000000000000000
法定代理人　倪泳澄
共　　同
訴訟代理人　董郁琦律師
複代理人　　李思慧律師
被　　告　陳曉翠
000000000000000000
訴訟代理人　楊永芳律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，於民國111年10月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告陽信企業社新臺幣肆拾陸萬參仟貳佰元，及自民國一一〇年一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十三，由原告鄭啟英負擔百分之十一，餘由原告陽信企業社負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾陸萬參仟貳佰元元為原告陽信企業社預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明㈡

為：被告應給付原告陽信企業社新臺幣（下同）46萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第3、4頁）。嗣於民國111年9月7日原告具狀將原訴之聲明㈡變更為：被告應給付原告陽信企業社77萬2,000元，及其中46萬3,200自起訴狀繕本送達翌日起，其中38萬8,800元自民事擴張訴之聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第387頁），係本於同一原因事實，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，並擴張應受判決事項聲明之情形，揆之首開規定，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於109 年2月27日委託原告陽信企業社出售坐落桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍1萬分之100）及其上同段1586建號建物（權利範圍全部）與平面車位專用權1個（下合稱系爭房地），並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），約定委託銷售期間自109年2月27日起至109年5月31日止，委託出售價格858萬元，嗣後再簽訂委託出售/出租契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），將委託價格調整為770萬元，並將委託期間延長至109年8月31日，終吸引原告鄭啟英於109年8月8日填妥購屋承諾書，並交付10萬元定金。依系爭委託契約第4條約定，買方同意本契約書被告銷售條件而簽署購屋承諾書者，毋庸經被告簽認，買賣契約已有效成立。原告陽信企業社由其營業員秦崧祐於當日以通訊軟體LINE通知被告，並請求被告出面簽約，竟遭被告斷然拒絕，原告鄭啟英復於109年8月14日以存證信函催告被告應於7日內簽約，惟未獲置理。原告鄭啟英爰以本起訴狀繕本送達為解除買賣契約之意思表示，惟被告仍應依系爭委託契約第4條約定與民法第249條第3項，加倍返還已給付之定金，且應依系爭委託契約第6條第1項給付原告陽信企業社成交價4%即30萬8,800元（7,720,000×4%＝3

08800）之委任報酬，及依第7條給付原告陽信企業社銷售總價6％即46萬3,200元（7,720,000×6％＝463,200）之違約金，爰依民法第249條第3項及系爭委託契約第4條、第6條第1項、第7條之約定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告鄭啟英10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告陽信企業社77萬2,000元，及其中46萬3,200自起訴狀繕本送達翌日起，其中38萬8,800元自民事擴張訴之聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭委託契約係由被告與原告陽信企業社簽訂，被告並未與原告鄭啟英簽訂系爭委託契約，原告鄭啟英依系爭委託契約向被告請求應屬無據。又觀諸購屋承諾書記載承購總價及支付方式，與被告簽署之系爭委託契約第3條並不相同，不符合系爭委託契約第4條第1項規定「買方同意本契約書甲方之銷售條件而簽署購屋承諾書視為買賣契約已有效成立」之情形，原告鄭啟英依同條第3項請求被告加倍返還定金，顯屬無據。且被告並未授權原告陽信企業社收取定金，被告亦未收到原告鄭啟英給付之定金，則亦無所謂應加倍返還買方已支付之定金之可能，亦無依民法第249條第3項規定收受定金而推定契約成立之情形，原告鄭啟英請求被告加倍返還10萬元，亦屬無據。

㈡又消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規定企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反者，其條款不構成契約之內容。原告陽信企業社提供系爭委託契約予被告後，並未給予被告審閱期間，且系爭委託契約約款係為定型化契約，內容顯失公平，顯屬無效，並未構成系爭委託契約內容。又系爭委託契約第2條第2項記載乙方於簽約前應據實提供該公司近3個月之成交行情，惟秦崧祐係於簽約同日提供實價登錄網

頁龍仁路之資料予被告簽認，顯未於簽約前提供予被告，可見系爭委託契約第第6條第1項、第5項第4款收取服務報酬之約定，確因違反消保法規定之審閱期間，而不構成系爭委託契約條款，故原告陽信企業社當不得據此向被告請求服務報酬。

㈢內政部公告修正不動產委託銷售契約書範本，就所謂視為受託人已完成仲介義務，委託人仍應支付服務報酬之情形，並無系爭委託契約第6條第5項第4款規定，該條款顯係在第三人同意承購條件，而委託人可能因其他買賣不動產條件無法與第三人達成合致，而未能簽署買賣契約之情形下，仍約定視為受託人已完成仲介義務，而應給付仲介報酬，顯然違反買賣契約當事人意思表示合致之規定而為加重委託人之責任，並對委託人有重大不利益，故依民法第 247條之1條規定，其情形顯失公平，而為無效之規定，故原告陽信企業社不得依系爭委託契約第6條第5項第4款規定向被告請求。

㈣縱認系爭委託契約第6條第5項第4款約定為有效，觀諸原告陽信企業社所提購屋承諾書受託人簽章乙欄，先係由鼎信不動產經紀有限公司簽署，再經塗改為睿信不動產經紀有限公司簽署後，最後又再塗改變更為原告陽信企業社，又被告陽信企業社於109年8月8日宣稱有買方出價購買系爭房屋後，系爭房屋竟仍於109年9月間透過原告陽信企業社及其他仲介刊登於售屋網頁，原告鄭啟英是否係經原告陽信企業社所媒介之買方，顯有疑問。

㈤又秦崧祐於109年5月21日再向被告宣稱，被告定價高於行情，且系爭房屋屋齡將會使價格逐漸降低云云，該等內容顯與事實不符，此由類似物件之價格均係往上增加可明，被告原委託價格850萬元亦無高於行情，則被告顯係因原告陽信企業社人員之詐欺行為，始簽署委託銷售變更同意書，故被告依民法第92條規定撤銷該變更同意書所為之意思表示，則原告陽信企業社當無從以所謂 772 萬之承買價格，而請求所謂仲介報酬。縱認秦崧祐上開行為並未構成詐欺行為，亦

係乘被告急迫、輕率及無經驗而簽署，依當時情形顯失公平，被告謹依民法第74條規定，聲請並通知撤銷變更同意書所為之意思表示，則原告陽信企業社當無從以所謂772萬之承買價格，而請求所謂仲介報酬。

㈥系爭委託契約第7條第2項規定違約金之約定，因未給予審閱期間、對被告顯失公平而無效，不構成系爭委託契約內容，縱認系爭委託契約合法有效，本件情形亦不符合系爭委託契約第6條第5項第4款規定，甚至被告已撤銷委託價格為770萬元之意思表示，故原告陽信企業社依系爭委託契約第7條第2項規定請求違約金，顯屬無據。另原告陽信企業社顯無損害，上開違約金之約定，顯屬過高，應依民法第252條酌減違約金。

㈦答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張被告於109年2月27日與原告陽信企業社簽訂系爭委託銷售契約，委託原告陽信企業社以858萬元價格銷售系爭房地，銷售期間自109年2月27日起至109年5月31日止，另於109年5月21日簽訂變更同意書，將出售價格調整為770萬元，並將委託期間延長至109年8月31日；嗣原告陽信企業社於109年8月8日通知被告覓得原告鄭啟英簽署購屋承諾書，願以772萬元購買系爭房地，並交付10萬元定金交原告陽信企業社收取，惟被告拒絕履行契約等情，業據原告陽信企業社提出被告所不爭執其真正之專任委託銷售契約書影本、委託銷售/出租契約內容變更書影本、購屋承諾書、對話紀錄翻拍照片、存證信函等為證（見本院卷第17至20、45至54頁），且為被告所無異詞，堪予採認。

四、得心證之理由：

原告主張被告依約應給付原告陽信企業社系爭房地成交總價額772萬元4%之報酬及6%之違約金共計77萬2,00元及加倍返還原告鄭啟英支付之定金10萬元等情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件應審酌：原告陽信企業社請求被

告給付報酬、違約金及原告鄭啟英請求被告加倍返還定金，有無理由？茲分述如下：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。

㈡查，依系爭委託契約、系爭變更同意書之約定，被告委由陽信企業社以底價為770 萬元，居間出售其系爭房地，有系爭委託委託銷售契約書、變更同意書在卷可稽（見本院第17至20、45頁）。系爭委託書壹、第4 條第1項約定：「若買方同意本契約書甲方（即被告）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」；另貳、第6 條第1項、第5項約定：「買賣成交者，乙方（即原告陽信企業社）得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4％」、「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方…㈣甲方同意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，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」等語（見本院卷第18、19頁），則若買方同意前開銷售條件（底價770萬元），買賣契約即有效成立。而原告陽信企業社已覓得原告鄭啟英於109 年8月8日簽立購屋承諾書（見本院第47、48頁），同意以772 萬元向被告購買系爭房地，依上約定，堪認被告與原告鄭啟英已成立買賣契約，則原告陽信企業社依民法第568 條規定及系爭委託書第6 條第1 項之約定，請求上訴人給付報酬30萬8,800元（772萬元×4％＝30萬8800元），即屬有據。

㈢又按違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，

與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查：

1.系爭委託契約貳、第6 條第5項約定：「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，…㈣甲方同意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，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…」，第7 條第2項約定：「前條第五項第㈢款至第㈥款情形，甲方應支付乙方案本契約約定之銷售總價百分之六計算之違約金」等語（見本院卷第19頁），則原告鄭啟英已簽立購屋承諾書，同意以達被告銷售條件之772 萬元購買系爭房地，被告未與之締約，確有原告所指違約情事，原告陽信企業社依前開約定請求其給付違約金，固屬有據。

2.而依系爭委託契約前開約定，係於符合一定事由時，視為原告陽信企業社已完成仲介義務，委託人仍應給付服務報酬，此時買賣雙方實際上並未完成交易，原告陽信企業社本無法請求服務報酬，但因交易未完成係可歸責於委託人之事由所致，方額外課予委託人應給付相當於服務報酬金額之義務。故此約定核屬對委託人違約之處罰，應係損害賠償總額預定性質之違約金（民法第250條第2項規定參照）。審酌被告違約未與原告鄭啟英締結買賣契約，原告陽信企業社僅受有無法請求買方給付服務報酬之損害，並可因此減省協助辦理簽訂買賣契約、過戶、貸款之相關費用，且雙方所約定服務報酬30萬8,800元，顯低於前揭約定之違約金46萬3,200元（7722,00000 ×6％＝463,200），是前揭違約金之數額尚嫌過高，應核減為按實際成交價額百分之2％計算，即原告陽信企業社違約金請求以15萬4,400元（7,720,000×2％＝154,400）為合理，逾此範圍之請求，尚難准許。

㈣被告雖抗辯原告陽信企業社並未給予審閱期間，且係於簽約當日提供實價登錄網頁之資料予被告簽認，而未於簽約前提供予被告，有違系爭委託契約貳、第2條第2項提供該公司近3月成交行情之義務，依消保法第11條之1第1項、第3項之規

定，系爭委託書第6條第1項、第5項第4款不構成兩造契約內容云云。惟：

1.按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效」、「違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容」、「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，消保法第11條之1定有明文。其立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。

2.經查，被告辯稱其與秦崧祐於109年2月27日簽訂系爭委託契約，系爭專任委託銷售契約「1.本定型化契約及其附件於中華民國109年2月23日經委託人攜回審閱3天…」填載之109年2月23日為倒填日期等情，為原告陽信企業社所不否認。惟被告已於該條款旁之「委託人簽章」欄簽名（見本院卷第17頁），並參以證人秦崧祐證稱：「被告工作比較忙，我當下有跟他表示我幫他把條文逐條解釋清楚，他同意，所以他才沒有帶回去審閱，但他有在攜回審閱那裡簽名…當下我有跟被告講過原本要攜回審閱三天這件事情，我幫他逐條條文解釋清楚，這樣可以加速審閱的速度，他也同意，所以日期倒填到2月23日」等語（見本院卷第397頁），可知被告從契約文字之記載，及由秦崧祐之交談，均可清楚知悉其得主張3日之契約審閱權，被告既清楚知悉有審閱期間可以主張，而

仍願配合原告陽信企業社填載不實之日期以配合審閱期間之規定，並於審閱期條款旁「委託人簽章」欄簽名，堪認被告確已充分了解系爭委託書之內容，同意放棄3 日審閱期間。則被告已有充分瞭解契約內容之機會，且基於自主意識簽訂系爭專任委託銷售契約，是被告以未獲3日以上審閱期為由，抗辯系爭委託契約條款依消保法第11條之1第1、3項規定不構成兩造間之契約內容云云，並不足採。又被告係於已充分瞭解系爭委託書內容後同意放棄3日審閱期間，則其以秦崧祐僅於簽約當時提供107年1月至108年12月間系爭房地附近交易行情之不動產交易實價查詢網頁供被告審閱，而未於簽約前提供予被告，有違系爭委託契約貳、第2條第2項提供該公司近3月成交行情之義務云云，亦無可採。

㈤被告另以系爭購屋承諾書上受託人簽名欄之簽章有塗改，及系爭房地至109年9月間仍透過原告陽信企業社刊登售屋廣告等情，指稱原告鄭啟英非原告陽信企業社所媒介云云。惟原告陽信企業社為中信房屋中壢晨光加盟店，此由系爭委託契約之首「中信房屋專任委託銷售契約書」及受託人欄記載加盟店名稱可明（見本院卷17、20頁），又原告主張其前身為中壢環北加盟店，後因店址搬遷改為中壢晨光加盟店，公司於98年成立時為鼎信不動產公司，103年更名為睿信不動產公司，108年再改名稱為陽信企業社等語，尚與秦崧祐證述「三家都是同一家」等語（見本院卷第403頁）大致相符。況原告鄭啟英是否經由原告陽信企業社媒介簽立購屋承諾書，僅涉及原告鄭啟英與該三家公司或三家公司間之權利義務關係，尚與被告無涉；至成交後仍刊登售屋廣告原因多端，尚無從指為原告鄭啟英非由原告陽信企業社居間買受系爭房地，被告上開所辯均無可採。

㈥被告另辯稱系爭委託契約關於買方同意甲方之銷售條件買賣契約即有效成立，而委託人可能因其他條件無法與第三人合致簽署買賣契約，卻仍視為受託人已完成仲介義務，故系爭委託契約貳、第6條第5項第4款顯失公平云云：

1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為下列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：1、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。2、加重他方當事人之責任者。3、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。4、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。又按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：1、違反平等互惠原則者。2、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。3、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消費者保護法第12條亦有明文。是以定型化契約是否無效，應斟酌契約之性質、締約目的、是否為他方所不及知、有無磋商變更之餘地、依契約本旨所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有無顯失公平之情形；併就全部條款內容、交易習慣、當事人間之給付與對待給付是否顯不相當、是否應負擔非當事人所能控制之危險，及違約時當事人應負擔顯不相當之賠償責任者等情事綜合判斷之，並不能徒以定型化契約即均認為無效，否則，將有違私法契約自治原則。易言之，定型化契約並非無效之契約，而係在契約有顯失公平之情形時，法律定有種種調整契約當事人間關係之機制，以彌補締約地位弱勢之一方，冀達衡平之目的，或於該當法律規定之要件時，該部分約定無效（消保法第11條至第17條、民法第247條之1參照）。依上開說明，定型化契約條款並非必定對消費者明顯不利或違反誠信原則，仍須就個案為具體審查，不可遽謂定型化契約當然等同不利消費者或違反誠信之契約。因之，定型化契約如無前述顯失公平情事，自屬有效，當事人即應受其拘束。
2. 系爭委託契約雖係由原告陽信企業社預先擬定之定型化契約，惟核該內容並非艱澀難懂，亦未隱藏風險轉嫁，被告並簽署放棄審閱期間，已如上述，堪認被告簽署系爭委託契約時，已充分瞭解該契約內容後始作決定。系爭委託契約書第

6條第5項第4款約定內容為被告同意出售或陽信企業社所媒介之買方之承購條件已達委託人之銷售條件，視為陽信企業社已完成仲介之義務，被告應支付陽信企業社委託銷售總價之4%計算之服務報酬，意即被告已同意出售，而原告陽信企業社媒介之買方承購條件亦達約定銷售條件之前提下，被告拒絕簽訂買賣契約時，始負給付服務報酬之義務。又陽信企業社為促成媒介買賣雙方成立契約，須投入相當之成本，支出市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等費用，此觀諸系爭委託契約貳、第2條約定即明。故陽信企業社投入相當之費用而進行買賣雙方交涉過程中，如被告有該條約定之違約情事，將使陽信企業社蒙受損害，是系爭委託銷售契約書第6條第5項第4款視為陽信企業社完成仲介任務約定，於兩造簽訂系爭委託契約書時，依陽信企業社因被告違約而可能受有之損害而言，無顯不相當或顯失公平之情形。再者，陽信企業社於委託銷售期間內，已覓得符合銷售條件之買方，可見已花費相當時間及勞務，於此情況下，如認被告無與買方締約之義務，且陽信企業社不能請求服務報酬或違約金，則陽信企業社所為時間及勞務之支出，將付諸流水，此損害全由陽信企業社一方承擔，對陽信企業社顯屬不公平，且無加重被告單方責任而有違反平等互惠、誠信原則及顯失公平之情形。而有關本項違約處罰之風險亦得由被告所控制，是被告以系爭委託契約第第6條第5項第4款違反民法第247條之1第2款規定為由，抗辯該約定應為無效云云，應無可取。

㈦被告復辯稱證人秦崧祐向被告佯稱被告定價高於行情，且系爭房屋將隨屋齡逐漸降低，請求被告降低委託銷售底價為770萬元，並簽立系爭變更同意書，惟被告事後得知附近市場行情房價往上提升，則被告意思表示受詐欺而為錯誤意思表示，或為乘被告急迫、輕率、無經驗而為給付之約定，故撤銷系爭變更同意書之意思表示或法律行為云云。然影響不動產價格因素多端而難以預測，被告以事後較高之市場成交行

情指摘原告簽立銷售契約時惡意壓低市場成交行情，已有未合。又被告所提系爭不動產附近之市場成交行情表（見本院卷第85至91頁），未見其交易日期，被告執以主張系爭房地附近房價行情提高云云，亦難以為採，況細觀被告所提之市場成交行情表，並無記載屋齡，無從與系爭房地比較，且大坪數案件，與系爭不動產屬小坪數建案性質迥異，則在房屋屋齡、類型差異甚大之情形下，自難以此推斷系爭房地之合理價格。故被告以鄰近地段之成交行情比較系爭房地，認變更同意書委託銷售價額過低，而原告刻意隱匿實際交易行情資訊及惡意壓低實際成交行情，故意誤導被告就系爭房地買賣價金行情之認知，致其以低於實際市場行情之770萬元委託原告銷售，其係受詐欺而為委售意思表示，而主張依民法第92條規定，撤銷變更同意書之意思表示云云，自非有據。又被告為成年有一定智識能力之人，對於降低委託銷售價格之效果當具有理解能力，而其簽訂系爭變更同意書時非全無可商議，難認有急迫調降委託銷售價格之情形。從而，被告抗辯原告陽信企業社明知系爭房地價格遠高於770萬元，卻趁被告急迫輕率無經驗，以不實價格欺騙被告降低委託銷售價格云云，要難採信。

㈧關於原告鄭啟英請求依系爭委託契約壹、第4條第3款及民法第249條第3項，請求被告加倍返還定金部分：

1.依系爭委託書壹、第4 條第1項約定：「若買方同意本契約書甲方（即被告）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」，而原告陽信企業社竟得原告鄭啟英簽立購屋承諾書，原告鄭啟英與被告間之買賣契約已經成立，前已敘明。被告雖抗辯伊與原告鄭啟英亦未就契約必要之點即價金支付方式達成合致，買賣契約應未成立云云。然依系爭委託書及購屋承諾書之內容，被告委託原告陽信企業社銷售系爭房地之最低價為770萬元，原告鄭啟英願以此價格購買，關於第1至3期之支付時間亦屬相同，至各期支付方式則分別為總價款之「10%、10%、80%（系爭

委託書）」與「10%、20%、70%（購屋承諾書）」（見本院卷第17、47頁），固有不同。惟系爭委託書、購屋委託書均載明「同意本不動產買賣使用『房屋安全交易制度』」，可知買方分次給付價金之比例，實對賣方之權益不生影響，顯非買賣契約必要之點。而在使用不動產仲介公司加盟體系之價金履約保證制度時，價金保管銀行會俟買賣契約履行完竣且經仲介公司書面通知時，始將扣除稅金、服務報酬等各項費用之價金餘額撥付予賣方故買方分次給付價金之期數與比例，實對賣方之權益不生影響，衡情當非影響交易雙方成交意願之重要事項，堪認並非系爭房地買賣契約必要之點，依民法第153條第2項之規範意旨，被告出具之系爭委託書所載價金與買賣標的，既與原告鄭啟英系爭購屋承諾書所載之價金與買賣標的互核相符，足認雙方已就系爭房地買賣契約必要之點意思表示合致。是被告以前詞置辯，並非可採。

2. 惟，按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。又定金為契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物。定金契約之成立應經當事人之合意，並以交付定金為要件，是定金契約為要物契約。而系爭委託契約壹、第4條第1項固約定：「若買方同意本契約書甲方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立」。第3項約定：「…如因可歸責於甲方（即被告）之事由，致無法完成不動產買賣契約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已支付之定金。但因可歸責於買方事由者，買方已支付之定金不得請求返還」（見本院卷第18頁），且原告鄭啟英主張其已依購屋承諾書約定，交付定金10萬元予原告陽信企業社。然依系爭委託契約貳、第2條第7項約定：「……契約成立後，除甲方（即被告）同意授權乙方（即原告陽信企業社）代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權」等語（見本院卷第19頁），可知原告陽信

企業社須得被告授權，始得代被告收受定金。原告雖主張被告已授權原告陽信企業受收取買方定金云云；惟觀諸系爭委託契約第1頁委託人簽章欄旁，另記載「4.本契約之附件與本約書之效力相同。除本契約書及其附件外，任何口頭約定均不生效力。」（見本院卷第17頁），而證人秦崧祐到院證稱「我有跟被告說這件事，我說如果買方的出嫁達到你想要的底價的時候，我就幫他代收定金…被告也表示明白」、「大部分我都會跟屋主告知…如果買方出的價格達到屋主的我們就直接收定金」等語（見本院卷第397、401頁），至多僅足認證人秦崧祐有告知之事實，尚不足證明被告確有授權原告陽信企業社代為收取買方交付之定金。則原告主張被告曾授權原告陽信企業社司代為收受定金乙情，除證人泰崧祐前揭證述外，並未能提出其他證據以實其說，又證人秦崧祐向原告鄭啟英所收受之定金10萬元後，並未交付被告一節，業經證人泰崧祐證述在卷（見本院卷第400頁），亦為兩造所無異詞。是縱原告鄭啟英交付定金予原告陽信企業社，既非被告收受該等定金，亦無從認定原告陽信企業社係經被告授權而代為收取該等定金，自應認原告鄭啟英並未交付定金與被告。準此，原告鄭啟英依民法第249條第3款、系爭委託契約第壹、第4條第3項，請求被告加倍返還定金，自非有據。

五、綜上所述，原告陽信企業社依系爭委託契約貳、第6條及第7條之約定，請求被告給付服務報酬30萬8,800元、違約金15萬4,400元，合計46萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年1月9日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告陽信企業社逾此範圍之請求，及原告鄭啟英之請求，為無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分所命之給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；被告陳明願供擔保聲請免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請

已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及攻擊防禦方法，經核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　2　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　張詠昕