

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2309號

原告 徐文忠
訴訟代理人 林哲希律師
被告 堡發實業股份有限公司

法定代理人 羅應鉉
訴訟代理人 范振中律師
黃俊華律師
李宗暘律師

上列當事人間請求加倍給付訂金事件，於民國112年7月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：被告於民國110年間，與昱達不動產開發有限公司（下稱昱達公司）所營之有巢氏房屋桃園經國特區加盟店訂定不動產銷售委託契約，委託昱達公司居間銷售其所有門牌號碼桃園市○○區○○路0段0000巷000○000號建物及坐落基地（下稱系爭房地），並有授予昱達公司代為收受定金之權限。嗣於110年8月17日，原告與昱達公司經理唐明輝簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），並交付面額新臺幣（下同）200萬元之支票1紙做為斡旋金，以6,500萬元之出價委任昱達公司於110年8月31日前居中斡旋買賣價格。依系爭意願書第3條第1項、第4條之約定，賣方於斡旋期限屆至前如接受買方出價，且有授權昱達公司代為收受定金者，上開斡旋金即自動轉為買賣契約之定金；嗣後如因可歸責於賣方事由，致無法訂定買賣契約者，即應由賣方加倍返還。其後，唐明輝於110年8月23日通知原告，稱被告已接受原告

之出價，並約定於翌(24)日前往昱達公司簽約；豈料原告依約到場後，被告卻未出面，反而隨即將系爭房地出賣予其他訴外人，致兩造間買賣契約陷於給付不能。爰依系爭意願書第4條、類推適用民法第249條第3款、民法第226條第1項之規定，請求被告加倍返還定金或賠償同額之損害。聲明：1. 被告應給付原告400萬元，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. 願供擔保，請求准予宣告假執行。

二、被告則以：被告係於110年8月17日，因昱達公司仲介人員呂友仁主動洽詢稱有買家欲購買系爭房地，因而與呂友仁簽立不動產委託銷售契約書，委任昱達公司於110年8月18日至同年月25日間，以6,800萬元出售系爭房地。嗣於110年8月23日，呂友仁向被告表示有一買家僅願出價6,350萬元，惟希望被告能於翌(24)日至昱達公司洽談，給其試行撮合之機會，卻又於同日稍晚以買方臨時有事為由，通知取消會面。其後至委託銷售期間屆滿，均未有進一步之磋商。被告從未同意原告之出價，原告交付昱達公司之斡旋金無從發生轉為定金之效果，其請求為無理由等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)被告於110年8月17日與呂友仁簽立專任委託銷售契約書，委任昱達公司於110年8月18日至同年月25日以總價6,800萬元居間銷售系爭房地，並授權昱達公司得於買方出價達於委託價格時，逕行代理其收受定金，有專任委託銷售契約書附卷可參（本院卷一第211-212頁）。原告於110年8月17日與唐明輝簽立系爭意願書，委任昱達公司自簽立系爭意願書時起至110年8月31日止，以承買總價款6,500萬元居間斡旋，並交付票面金額200萬元之支票1紙作為斡旋金，則有系爭意願書、支票影本可憑（本院卷一第57、61頁）。兩造與昱達公司之上述簽約情形先可認定。而依系爭意願書第3條第1項前段、第4條所定「自簽立本意願書至110年8月31日止為斡旋

有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同訂金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。」、「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金。」之條款內容，可知原告給付之上開斡旋金如要轉為買賣契約之立約定金者，必須以被告於委託斡旋期間內同意原告所提出之承買總價金額為其要件。被告既否認此情，依民事訴訟法第277條第1項前段所定之舉證責任分配一般法則，自應由原告就此法律效果發生之要件事實負舉證之責。

(二)關於上開事實，證人唐明輝於本件言詞辯論時到庭證稱：其確實有於110年8月17日代理昱達公司與原告簽立系爭意願書，並收受面額200萬元之支票1紙作為斡旋金，由原告出價6,500萬元委任昱達公司居間斡旋買賣條件；嗣於同年月23日，其經同事呂友仁告知，稱被告同意原告之出價等語，便協調原告於翌(24)日前往昱達公司討論系爭房地之後續清理、檢測等其他交易細節；然於約定會面時間前半小時許，其又經呂友仁告知，稱被告不賣了等語，原告聞訊亦表示其要將資金投入其他標的，其等就認定本件交易從此取消；在此過程中其未曾與被告之任何人員接觸過，上開事項均是由呂友仁轉述等語（本院卷一第366-368、371-372頁）。證人即被告總經理林雨達證稱：本件系爭房地之委託銷售契約係由其代表被告與呂友仁簽立，被告之委託價格為6,800萬元，並有要求以現況交屋之特別交易條件；嗣呂友仁向其表示已有買家，但對方僅出價6,350萬元，並要求被告將系爭房地之圍籬全部拆除等語，其雖表示不同意該條件，但因呂友仁請其給予一個成交的機會，希望其出面會談，將盡量滿

01 足被告的要求等語，故仍同意於110年8月24日至昱達公司與
02 買方會談；然於23日傍晚，呂友仁又通知因買方有事，臨時
03 取消原定之會面，直至26日始再與其聯絡，希望繼續討論系
04 爭房地買賣事宜，但因當時已逾委託銷售期限，其便拒絕；
05 於此過程，其從未聽呂友仁提及買方有出價6,500萬元一事
06 等語（本院卷一第375-381頁）。證人即中租迪和股份有限
07 公司（下稱中租公司）經理邱元杰則證稱：原告與中租公司
08 有長期業務往來，其因有購買房地擴建新廠之計畫，要向中
09 租公司辦理土地融資，因此曾傳送系爭房地資料，請其進行
10 評估；其後，原告告知其已經買到系爭房地，請其於110年8
11 月24日陪同前往昱達公司進行簽約手續，代表中租公司處理
12 關於貸款之特別條款，但抵達現場後等待約1個小時，昱達
13 公司人員出面表示取消簽約，仲介人員好像有以電話聯繫，
14 但聯絡不上賣方，最後便離開現場，至於買賣雙方協商之過
15 程，其並無參與等語（本院卷二第30-34頁）。由是觀之，
16 唐明輝就其所知被告同意原告出價6,500萬元一節，僅係單
17 純基於呂友仁之間接轉述，並非自被告處直接見聞，其情節
18 與林雨達所陳被告與呂友仁間之洽談狀況復全然不同；邱元
19 杰就本件交易過程之理解亦均係基於原告之告知，未曾與被
20 告或呂友仁有任何接觸；至於原告所提其與唐明輝間LINE通
21 訊軟體對話紀錄（本院卷一第65-69頁），性質上與上開唐
22 明輝之證述無異，同屬傳聞證據，均非可採。除此以外，原
23 告復未能提出其他證據以證明被告有同意系爭意願書所提承
24 購價額之事實，依前揭說明，其交付之斡旋金即無從發生轉
25 換為立約定金之效果，亦無從推定買賣契約成立。原告以此
26 前提，進而依系爭意願書第4條、類推適用民法第249條第3
27 款規定請求加倍返還定金，或依民法第226條第1項之規定請
28 求給付不能之損害賠償，自屬無據，無從准許。

29 四、綜上所述，原告依系爭意願書第4條、類推適用民法第249條
30 第3款、民法第226條第1項之規定，請求被告給付如其聲明
31 所示，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執

行之聲請亦失其依附，應併予駁回。

五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
民事第一庭 法 官 陳逸倫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 8 月 18 日
書記官 蘇玉玫