

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1161號

原告 王儒芬

訴訟代理人 熊金花

被告 謝淦彥

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，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：

(一)被告於民國112年11月17日至113年3月31日委託訴外人二一領航家房地產有限公司(下稱二一領航家房地產公司)出售門牌號碼桃園市○○區○○路○段00巷0號、6號三樓之房地(下稱系爭房屋)，被告先同意以新臺幣(下同)1058萬元出售系爭房屋，並約定給付4%之服務費予二一領航家房地產公司(下稱系爭專任委託契約書)。嗣後被告與二一領航家房地產公司於112年11月28日以委託銷售契約內容變更同意書變更售價為900萬元，並約定給付二一領航家房地產公司3%之服務費(下稱系爭變更同意書)。

(二)於113年3月27日原告出價900萬元購買系爭房屋，並簽立買賣議價委託書及確認書，同時交付40萬元之訂金，又原告之出價已達於被告之底價，兩造就系爭房屋已成立買賣契約，詎被告竟拒不出售系爭房屋，被告應加倍返還原告已給付之訂金共80萬元，又被告亦應依系爭專任委託契約書及系爭變更同意書支付以900萬元計算3%之服務費共27萬，上開金額共計107萬元，爰依系爭專任委託契約書、買賣議價委託書及確認書等法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告107萬元；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告不同意出售系爭房屋予原告，其未在斡旋書

01 上簽名，未授權二一領航家房地產公司收受訂金，亦未看過
02 斡旋金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利
03 判決願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告請求被告應加倍返還原告已給付之訂金共80萬元，是否
06 有理由？

07 1. 被告於112年11月17日至113年3月31日委託訴外人二一領航
08 家房地產公司出售系爭房屋，被告先同意以1058萬元出售系
09 爭房屋，並約定給付4%之服務費予二一領航家房地產公司，
10 嗣後被告與二一領航家房地產公司於112年11月28日以系爭
11 變更同意書變更售價為900萬，並約定給付二一領航家房地
12 產公司3%之服務費。原告於113年3月27日出價900萬元欲購
13 買系爭房屋，並支付議價保證金5萬元等情，有系爭專任委
14 託契約書、系爭變更同意書、買賣議價委託書及確認書在卷
15 可參(本院卷第15至22頁)，堪信為真實。

16 2. 依系爭專任委託契約書第三條第二項約定：「契約成立後委
17 託人同意不同意授權受託人代為收受買方之定金(契約
18 成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之訂金
19 外，視為不同意授權)」；第八條第二、三、四項約定：

20 「二、委託人同意受託人收受定金時，若買方同意委託人之
21 銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』，給付訂金者，毋庸
22 經委託人簽收，買賣契約已有效成立。三、買方簽署買賣議
23 價委託書，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成
24 立，議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售
25 前，買方保有隨時撤回議價之權利。四、買賣契約已有效成
26 立後，如因可歸責於委託人之事由，致無法完成買賣者，委
27 託人應加倍返還買方已支付之訂金。」次按民法第249條第3
28 款之規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規
29 定：三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
30 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。」

31 3. 原告主張被告應依系爭專任委託契約書加倍返還原告定金等

01 語。然查，系爭專任委託契約書之委託人為被告，受託人為
02 二一領航家房地產公司，系爭專任委託契約書之權利義務關
03 係僅存在於被告與二一領航家房地產公司間，基於債之相對
04 性原則，原告無從依系爭專任委託契約書之約定向被告請求
05 加倍返還定金，先予敘明。

06 4. 再者，依系爭專任委託契約書第三條第二項之約定及第八條
07 第二項之反面解釋，因被告未同意授權由二一領航家房地產
08 公司代為收受原告支付之定金，故縱使原告已出價達900萬
09 元，兩造間就系爭房屋之買賣契約仍無從成立，原告復未提
10 出被告有於系爭買賣議價委託書簽認同意出售之證據，難認
11 兩造間已成立買賣契約，是兩造間並未就系爭房屋成立買賣
12 契約乙節，應堪認定。準此，兩造間既無買賣契約存在，則
13 原告即不得依民法第249條第3款之規定請求被告加倍返還定
14 金共80萬元，原告此部分請求，為無理由，應予駁回。

15 (二)原告請求被告給付3%之服務報酬共27萬元，是否有理由？

16 原告主張被告應依系爭專任委託契約書及系爭變更同意書支
17 付以900萬元計算3%之服務費共27萬等語。然查，系爭專任
18 委託契約書及系爭變更同意書之權利義務關係僅存在於被告
19 與二一領航家房地產公司間，業如上述，原告自無從依系爭
20 專任委託契約書及系爭變更同意書之約定向被告請求3%之服
21 務報酬，原告此部分請求，顯然無據，亦應駁回。

22 四、綜上所述，原告依系爭專任委託契約書、買賣議價委託書及
23 確認書等法律關係，請求被告應給付107萬元，為無理由，
24 應予駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依
25 據，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法及證據，經斟
27 酌後認不影響判決結果，爰不另予逐一論述。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

30 民事第一庭 法官 江碧珊

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

04 書記官 林冠諭