臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第306號

原　　告　亞東不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳頌揚

訴訟代理人　湯煒皓

000000000000000000

被　　告　余雅純

000000000000000000

　　黃玉妃

訴訟代理人　陳國瑞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年月日言詞辯論終結，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、原告主張：

㈠被告余雅純於民國114年8月21日，就坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1061、1062、1063、1064、1065、1066、1067、1068建號建物（門牌號碼：雲林縣○○鎮○○路000號，與系爭土地合稱系爭房地）與原告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），委由原告辦理銷售事宜。雖系爭房地所有權人登記為被告黃玉妃，但被告余雅純係受被告黃玉妃之特別授權，以自己名義為被告黃玉妃處理出售系爭房地之買賣事務，有授權書可證，合先敘明。

㈡系爭契約原約定底價為新臺幣（下同）4,380萬元，後經被告黃玉妃之同意，將系爭房地約定底價變更為3,200萬元，被告余雅純並於115年2月9日線上簽署委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書）。嗣原告於115年3月11日

覓得願出價3,300萬元之買方，已高於原告與被告余雅純約定之3,200萬元底價，且被告余雅純於簽訂系爭契約時，業已授權原告得代為收取定金，依系爭契約第8條第1項約定，委託人如係授權受託人代收定金，則於買方同意交受條件時，買賣契約即已成立，買賣雙方自應受其拘束，並配合履行後續相關程序。然原告多次通知被告余雅純出面與買方辦理簽約，被告余雅純均置之不理。依系爭契約第9條第1項之約定，買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者，委託人應給付依實際成交價百分之六計算之違約金與受託人。原告於買賣成立後多次通知被告余雅純辦理簽約程序，被告余雅純拒不配合，顯屬可歸責於委託人致買賣契約解除之情況，依前開之約定，被告余雅純應向原告給付198萬元之違約金（計算式：3,300萬元x6%=198萬元）。

㈢另被告黃玉妃於系爭契約成立後，頻繁與原告公司業務溝通交易條件，亦清楚知悉原告公司業務多次帶客戶看房、刊登廣告、印製傳單等媒介行為，並有與原告公司業務討論收取斡旋金時機之討論內容。被告黃玉妃明知原告係以不動產仲介為業，依一般社會交易常情，顯然非受報酬即不為訂約之媒介，而有默示成立居間契約，不因未簽立委託銷售契約而有異（臺灣高等法院112年度重上更一字第113號民事判決參照）。縱認被告黃玉妃與原告間之居間契約不成立，被告余雅純係其授予代理權限之人。顯名代理或隱名代理均係指代理人於代理權限內所為法律行為，直接對本人發生效力而言，其代理之內容係被代理人與他人之法律關係，準此，依民法第103條第1項之規定，被告余雅純所簽訂之系爭契約和契約內容變更同意書之行為，直接對被告黃玉妃發生效力。被告黃玉妃自應於買方出價達約定價格後，本於誠信原則，履行該契約。

㈣爰依民法第250條、系爭契約第9條第1項規定提起本訴。並聲明：被告余雅純、黃玉妃應連帶給付原告198萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之

利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告與原告簽訂為一般委託銷售承諾書，就是屋主可以同時委託多家仲介，並未約定被告與買受人間關於買賣契約必要之點，依一般交易常情及民法第153條第1項、第154條第1項、第155條規定，僅係委託原告向不特定多數潛在買方表達出賣意願，並未就分期給付價金、交付權狀、所有權移轉登記、違約責任等買賣契約必要之點達成合意。被告委託原告向不特定多數之潛在買受人表達出賣意願，係屬要約之引誘，尚非要約，縱使有買方出價，仍須經賣方即被告之同意後，雙方再簽訂專任委託銷售契約，委由原告正式與買方磋商價格後，買賣契約始能成立。

㈡買方交付仲介斡旋金僅為買方之要約，仲介收受斡旋金作為處理委任事務必要費用之預付，傳達買方向賣方為要約之意思表示，並約定如買方反悔，沒收斡旋金做為報酬或違約金。原告雖刻意未請求給付仲介費，而改起訴請求給付違約金，然依民法第250條第2項規定，違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。本件被告黃玉妃並無與原告所通知之潛在買方簽訂買賣契約之義務，自不生債務不履行之違約問題；又系爭契約第8條很清楚載明原告代收議價保證金後，尚需被告同意賣方之價格簽署買賣定金收據，議價保證金才能轉為定金，因此原告依系爭契約第9條主張被告違約應給付198萬元之違約金，顯屬無據。爰聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠被告黃玉妃為系爭房地的原所有權人。

㈡被告余雅純為黃玉妃授權之代理人。

㈢被告余雅純於114年8月18日就系爭房地與原告簽訂系爭契約書，原委託銷售底價為4380萬元。

㈣被告余雅純於115年2月9日以線上方式簽訂系爭變更同意書，將底價改為3200萬元至3500萬元。

㈤原告於115年3月11日尋得出價3300萬元之買方，並通知余雅純辦理簽約手續，而被告黃玉妃拒絕簽約，並且未收定金。

四、本間兩造爭執之處，應在於：

㈠本件議價保證金10萬元是否已轉為定金？

㈡本件是否符合系爭契約第8條第1項之約定而為買賣契約已有效成立之情形？

㈢原告依系爭契約第9條第1項請求被告應給付解除買賣契約之違約金是否有理由？

五、本院之判斷：

㈠本件議價保證金10萬元是否已轉為定金？

1.被告黃玉妃為系爭房地的原所有權人，其授權被告余雅純為其代理人，於114年8月18日就系爭房地與原告簽訂系爭契約書，原委託銷售底價為4380萬元，嗣於115年2月9日以線上方式簽訂系爭變更同意書，將底價改為3200萬元至3500萬元，原告於115年3月11日尋得出價3300萬元之買方李世玉，原告與李世玉簽訂買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書），由李世玉交付議價保證金10萬元予原告，授權原告於115年3月11日起至同年月31日之期間，以總價3300萬元之價格向被告議價購買系爭房地等情，為兩造所不爭執，並有兩造簽立之系爭契約、系爭變更同意書、原告與李世玉簽訂之系爭議價委託書在卷可稽（本院卷地17至18頁、第25頁、第28頁），此部分事實堪可確定。

2.依兩造簽訂之系爭契約第八條第2項約定：買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，於「委託人簽認同意出售」時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利（本院卷第18頁）。再依原告與李世玉簽訂之系爭議價委託書第五點第2項約定：賣方於議價期間內「同意買方之承購條件並簽署同意書」，則議價保證金轉為定金，買賣契約成立，買方同意於轉定日起五日內於受託人指定處所與賣方簽訂不動產買賣契約書等語（本院卷第28頁）可知，本件議價保證金轉為

定金之前提要件，必須為委託人（即被告）同意買方（即李世玉）承購之價格，並簽署同意書時，始可成立。然而，本件被告並未同意買方承購之價格且拒絕收受定金等情，為原告所自承（本院卷第66頁），且有系爭議價委託書在卷可憑（本院卷第28頁，顯示「賣方同意依照買賣議價委託書上之條件出售並收受定金」之欄位，被告並未勾選及簽名），足認本件議價保證金10萬元並未轉為定金。

㈡本件是否符合系爭契約第8條第1項之約定而為買賣契約已有效成立之情形？

按系爭契約第8條第1項約定：「委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。」準此，買賣契約已有效成立之要件必須為「委託人同意受託人代收定金」及簽署「買賣定金收款憑證」。然而，承前說明，本件議價保證金並未轉成定金，自不可能構成「委託人同意受託人代收定金」之條件，又本件因被告不同意買方承購之價格，因此未簽署「買賣定金收款憑證」等情，亦經原告於審理時自承在卷（本院卷第66頁），因此，本件不符合系爭契約第8條第1項之約定而為買賣契約已有效成立之情形。

㈢原告依系爭契約第9條第1項請求被告應給付解除買賣契約之違約金是否有理由？

系爭契約第9條第1項約定：「買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者，委託人應給付依實際成交價百分之六計算之違約金予受託人。」惟依上開約定係以系爭房地之買賣契約成立後被解除為前提，而本件買賣契約尚未成立，且是被告不同意買主之出價而拒絕簽立買賣契約，與系爭契約第9條第1項約定，買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約之要件並不相符，故原告依系爭契約第9條第1項約定，請求被告應給付解除買賣契約之違約金，並無理由。

㈣至原告引用臺灣高等法院112年度上易字第503號判決部分，其請求權基礎係依據民法第565條、568條第1項規定請求給付居間報酬，與本件依契約請求違約金之給付不同，自不得比附援引，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第250條、系爭契約第9條第1項規定請求被告連帶給付成交價格百分之6之違約金198萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　黃玥婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　魏浚庭