

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第536號

原告 彭志強
匯業廣告股份有限公司

法定代理人 吳政哲

共同

訴訟代理人 王唯鳳律師

被告 楊詔全

訴訟代理人 詹宗諺律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。本件原告起訴時請求：「1.被告應給付原告彭志強新臺幣（下同）10萬元，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.被告應給付原告匯業廣告股份有限公司（下稱匯業公司）30萬元，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。3.原告願供擔保，請准予假執行之宣告。」（見本院卷第3頁），於起訴狀送達被告後，嗣於民國108年6月13日本院審理時，就願供擔保請准宣告假執行部分，改請求本院依職權宣告假執行（見本院卷第90頁），核原告所為係屬減縮應受判決事項之聲明，與法相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於107年10月13日委託原告匯業公司銷售其所有之門牌號碼桃園市○○區○○路○○號1樓房屋暨其坐落

01 基地（下稱系爭房地），並簽立專任委託銷售契約書（下稱
02 系爭契約），委託價額為898萬元，被告另簽立編號ED0000
03 000號、ED00000000號之委託事項變更契約書（下分稱變更
04 契約書A、B），同意變更委託銷售價額為變更契約書A所
05 載之750萬元，而變更契約書B所載價額832萬元為對外議
06 價手法；嗣原告彭志強於107年10月底透過原告滙業公司得
07 知系爭房地之物件，於107年11月初看屋並交付斡旋金2萬
08 元，於107年11月8日前往原告滙業公司出價765萬元購買
09 系爭房地，被告當日亦得知此情事，另於107年11月12日原
10 告彭志強再補足8萬元，合計10萬元作為購買系爭房地之定
11 金，並簽立買賣定金收據。因原告彭志強出價765萬元業已
12 超過被告之委賣底價，按系爭契約第6條第3項之約定，買
13 方出價達於委託價額時，被告同意原告滙業公司無須再行通
14 知即可全權代理收受定金，然原告滙業公司將已收受定金通
15 知被告後，被告先藉詞拒絕，後又同意，甚要求買方需承受
16 系爭房地之屋況、不再修繕及公電等細節，又告知因系爭房
17 地目前出租予他人，於107年11月15日上午請原告滙業公司
18 待被告確認承租人出價結果。詎料，當天下午5時許，被告
19 竟告知原告滙業公司因家裡因素而無法出售系爭房地，致原
20 告滙業公司、彭志強因無法辦理後續簽約事宜，均受有損失
21 ，而提起本件訴訟，分別主張如下：(一)原告彭志強業已交付
22 定金，買賣契約已成立，因被告拒賣致未能簽立買賣契約，
23 爰依系爭契約第6條第7項、買賣定金收據第4條及民法第
24 249條，被告當應加倍返還定金，而原告彭志強業已取回交
25 付之10萬元現金，故請求被告應給付10萬元；(二)原告滙業公
26 司已依約收受原告彭志強交付之定金，買賣契約已成立，然
27 因被告嗣後片面拒絕簽立買賣契約，顯係可歸責，爰依系爭
28 契約第8條第3項第3款、民法第568條第1項，請求被告
29 給付以委賣價額750萬元之4%計算之服務報酬30萬元等語
30 。並聲明如前述變更後之聲明所示。

31 二、被告則以：

(一)伊於107年10月13日與原告滙業公司員工王御戎簽立系爭契約、標的物現況說明書、變更契約書A、B等文件，被告並未同意原告滙業公司塗改變更契約書A之日期為107年10月27日，變更契約書A、B之簽立順序分別為750萬元在前、832萬元在後，係因王御戎為友人之弟且一再拜託將委託價格定低一點，被告始會先簽立750萬元價額，並約定此為被告得實拿之金額，原告滙業公司不收取服務報酬，被告簽立後隨即認為750萬元過低，而提高為800萬元，並加計以系爭契約約定之4%計算服務報酬32萬元，始另簽立如變更契約書B所載之832萬元委售價額，而系爭契約所載之898萬元則係以832萬元為基礎，加計相關稅額及殺價空間所定，故被告委託原告滙業公司銷售之價格為832萬元，雖被告曾向王御戎以Line表示「有人有意願，且肯出價750，在約到裡面看」，然此僅係被告同意看屋所開出之門檻，而非委售價格，從而，原告彭志強出價765萬元顯未達被告委售價格；況被告雖於107年11月8日至原告滙業公司與買方議價，惟因最後買方出價遠未達832萬元，被告即離開，雙方未就買賣價金達成合致，被告亦不知原告彭志強簽訂買賣定金收據一事，故買賣契約不成立，原告滙業公司收受原告彭志強之定金對被告自不生效力，原告滙業公司不得依系爭契約規定向被告請求服務報酬；再基於債之相對性原則，原告彭志強是與訴外人匯城不動產開發有限公司簽立買賣定金收據，被告亦未於該收據之賣方欄簽章，自亦不得據此請求被告加倍返還定金。

(二)退步言之，縱認買賣契約成立，惟系爭契約第6條第3項、第7項、第8條第3項第3款及買賣定金收據第4條等約定均無區分買賣契約是否成立，買方可不論磋商結果及契約是否成立，即得以出價條件強令賣方接受並簽訂買賣契約書，否則即得向賣方請求加倍返還定金，致賣方無取捨權利，顯然剝奪賣方選擇交易對象及是否締約之自由，要難達成系爭契約之目的，造成買賣雙方締約地位不平等，顯違反誠信原

則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條規定，應認為無效。

(二)再退萬步言，倘若認前揭約定並非無效，而認原告之請求均有理由，然服務報酬與加倍返還定金之性質均屬違約金，該等請求金額均屬過高，爰依法請求酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告委託原告滙業公司出售其所有之系爭房地，並於107年10月13日與原告滙業公司員工王御戎簽立系爭契約、變更契約書A、變更契約書B，委託銷售價格分別為898萬元、750萬元、832萬元。

(二)原告滙業公司員工王御戎將變更契約書A之日期變更為107年10月27日。

(三)原告2人與被告於107年11月8日在原告滙業公司營業處所，由原告彭志強及被告隔離方式進行議價。

(四)原告彭志強於107年11月12日給付系爭房地定金10萬元，原告滙業公司於同日以LINE告知被告已向原告彭志強收受定金。

(五)被告於107年11月14日以LINE詢問原告滙業公司員工王御戎買方之出價，並經王御戎回覆為765萬元。

(六)被告於107年11月15日以LINE告知原告滙業公司因家裡因素，而不能出售系爭房地。

四、本院之判斷：

原告滙業公司主張原告彭志強出價已達被告委售價格750萬元，故依約代理被告向原告彭志強收受定金10萬元，原告彭志強與被告間之買賣契約已成立，惟經被告以家庭因素拒絕簽立買賣契約，依約仍應給付原告滙業公司以委售價格4%計算之服務報酬，並應加倍返還原告彭志強給付之定金等事實，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者厥為：(一)被告委託原告滙業公司出售系爭房屋之銷售底價是

否為750萬元，而有系爭契約第6條第7項、第8條第3項第3款之適用？(二)如前揭約定適用，該等約訂是否違反消費者保護法第12條而無效？(三)原告滙業公司及彭志強依據該等約定，分別請求服務報酬及返還定金有無理由？

(一)被告委託原告滙業公司出售系爭房屋之銷售底價為何？

1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之；因此，解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意，而於文義上及論理上詳為推求，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準（最高法院88年度台上字第1671號判決、18年上字第1727號、19年上字第58號、19年上字第453號判例意旨參照）。

2.經查，原告滙業公司與被告於107年10月13日同日簽立系爭契約、變更契約書A、變更契約書B，委售價格分別載為898萬元、750萬元、832萬元，此為兩造所不爭執，並有該等書面在卷可稽（見本院卷第8至10、12至13頁），然原告滙業公司主張被告委售價格為750萬元，被告則辯以合意變更更為832萬元，而據證人王御戎到庭結證稱：系爭契約及變更契約書A、B所載價額898萬元是作為開價或網路行銷使用，832萬元是含仲介費的底價，750萬元是被告要實拿到不含服務費的最低價格，如果我們先將750萬元交給公司，價錢都會由買方殺價，但被告不同意價格被更改，故經由被告同意，改為832萬元交出去，讓買方看我們的價錢，898萬元先簽立、接續為750萬元及832萬元，898萬元、832萬元是我建議的價格，如果買方有意願購買，價錢與750萬

元不會差距過大，我們才會說最後實拿750萬元，在契約書上有載明750萬元為屋主實拿，不給付服務費、稅金自付。變更契約書A的日期是我修改的，公司有通知我已經有人斡旋，但我沒有詢問公司斡旋價格為何，如果價格不會偏差太遠，經過屋主同意，我才於107年10月27日修改後交給公司，我忘記我是打電話或以Line電話詢問被告，我沒有就修改日期這件事情，重新與被告簽立任何書面契約；因系爭房地有出租，所以被告在Line內容要求出價未達700萬元以上，建議我們不要打擾租客，11月8日原告彭志強出價735萬元、未達750萬元，當天被告先離開沒有議妥價格，11月12日匯城店長告知我原告彭志強出價超過750萬元，我當天即告知被告，並由匯城吳峻緯轉收做定金，被告要求退回定金，11月13日我以電話與被告聯繫，通話內容為被告確認特約事項是否加在合約內，他詢問過附近成交行情，拿750萬元高於附近行情，所以表示750萬元實拿他可以接受，11月14日我再告知原告彭志強出價為765萬元等語，可認被告於107年10月13日係先簽立委售價格750萬元、再變更為832萬元，證人將委售價格832萬元之變更契約書B先行交付原告滙業公司等事實，雖證人證稱832萬元係為防止750萬元底價遭殺價而修改，然衡情不動產之賣方當係以獲取較高賣價為交易目的，倘非經過時日銷售而未無法覓得訂約機會之情形，賣方先行以可接受之最低實拿價格委託銷售殊難想像，故縱被告先簽立委售價格750萬元，惟此已另書立經變更契約書B變更之，復審酌被告與證人商議系爭房地委售價額過程，雖曾表示以此價額為其可接受最終底價，無非僅係使證人進行訂約之媒介時，得以衡量議價空間，而實際簽立之委售價格當係以變更後者為準，非即遽認被告以較低價格為委售；又證人雖證述其業經被告同意而自行更改變更契約書A之日期再交付原告滙業公司，惟僅表示以電話聯繫而未另立書面，已難逕信為真，且若其確先獲得被告同意委售價格為750萬元，何需另於107年11月13日再行向被告確認實拿750

萬元可以接受；從而，斟酌被告簽立系爭契約及變更契約書A、B之經濟目的，及立約當時之情形，輔以立約後被告與證人間就本件委售事件之聯繫情形，足認被告當時簽立之委售價格應為832萬元，而非750萬元，被告所辯實屬可採。

3.是以，原告滙業公司主張原告彭志強出價765萬元已達被告委售價格而逕行向原告彭志強收取定金，嗣因被告無故拒絕出售系爭房地及簽立買賣契約，而仍需依照系爭契約給付服務報酬，洵屬無據。

(二)原告彭志強請求被告加倍返還定金有無理由？

次按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：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，亦為民法第249條第3款明文。準此，請求返還定金之人當以成立定金契約為前提。次查，原告彭志強請求被告加倍返還定金固以買賣定金收據（見本院卷第14頁）及系爭契約為據，惟被告未於該收據之賣方簽章欄簽名或蓋章，難認原告彭志強與被告間已成立定金契約，況原告滙業公司主張逕向原告彭志強收取定金之前提事實並不存在，已如前述，原告滙業公司亦無權代理被告收受定金，自不得使收受定金之效力歸於被告；是以，原告彭志強請求被告加倍返還定金亦屬無據。

五、綜上所述，本件原告滙業公司、彭志強分別請求被告給付服務報酬30萬元、定金10萬元，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中華民國 109 年 1 月 3 日
桃園簡易庭法官 陳華媚

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 書記官 石曉芸
05 中 華 民 國 109 年 1 月 6 日