

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第278號

上訴人 許雅智

訴訟代理人 李柏洋律師

被上訴人 鍾志朋

訴訟代理人 許惠君律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國108年8月23日本院桃園簡易庭108年度桃簡字第185號第一審判決提起上訴，本院於109年6月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一〇七年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之四十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：上訴人前委託訴外人永慶不動產加盟店即東金不動產仲介經紀有限公司（下稱東金公司）出售其所有坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地上、門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○ ○○ 號9樓房屋（下合稱系爭房地），被上訴人有意願購買，遂於民國107年8月25日簽立要約書（下稱系爭要約書），表示願以新臺幣（下同）1,066萬元之價格購買系爭房地，系爭要約書經東金公司送達予上訴人後，上訴人亦同意被上訴人之要約並簽名其上，兩造約定應於同年月31日簽立正式買賣契約書。詎上訴人事後竟反悔不賣，經被上訴人以存證信函催告上訴人履行簽訂不動產買賣契約書之義務，上訴人竟以被上訴人並未依約先給付成交價20%之定金為由拒絕簽約，惟依照系爭要約書第2條之約定，定金之給付時期係在兩造簽立不動產買賣契約之用印階段，在此之前被上訴人並無先行給付定金之義務，則

上訴人以此抗辯被上訴人違約在先，並無理由，爰依系爭要約書第8條之約定提起本件訴訟，請求上訴人給付成交價3%即31萬9,800元（計算式：1,066萬元×3%）之違約金，且此違約金並無過高之情，無酌減之必要等語。並於原審聲明：（一）上訴人應給付被上訴人31萬9,800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。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人於原審答辯及上訴補充：依照系爭要約書第6條第3項之約定，若賣方同意授權東金公司得代收定金時，買方應在要約書經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方後，於24小時內支付成交價20%之定金，上訴人既於107年8月25日簽立系爭要約書，已符合系爭要約書第6條第3項關於買方支付定金義務及賣方授權代收定金之要件，亦即代表已授權東金公司得收取定金，則被上訴人應於同年月26日前給付定金，上訴人始有履行簽立買賣契約之義務，況東金公司之賣方仲介人員王健豪當時亦表明107年8月26日為週日，買方即被上訴人所支付之定金將於週一即同年月27日匯款至履約保證專戶，另觀諸永慶房屋之官方網站上亦清楚載明，賣方收取定金後才有簽立不動產買賣契約之義務，顯見本件係因被上訴人違約未先給付定金，始致兩造無法簽立正式買賣契約，則被上訴人請求上訴人給付違約金，並無理由。另兩造係意思表示合致而簽立系爭要約書，依民法第153條第1項規定契約即為成立，兩造應依系爭要約書之約定內容履行契約義務。又依契約有效解釋原則，系爭要約書第2條約定「簽約（含定金）總價之10%或新台幣10萬元整」之定金內容，與系爭要約書第6條第3項約定並非絕對互不兩立，當被上訴人履行系爭要約書第6條第3項時，第2條總價10%之定金義務即可完全實踐履行。上訴人固曾以簡訊對證人王建豪稱：不要隨意收訂金或斡旋等語，惟此內容僅係提醒證人王建豪不要隨意收訂金，並非「拒絕授權」。上訴人曾詢問永慶不動產桃園大興加盟店人員鄭志偉、臺中中科加盟店

人員魏銘孝，均表示於上訴人系爭要約書上簽名，即代表有授權房仲人員收取定金。況縱認被上訴人並無於簽立系爭要約書後給付定金之義務，上訴人將面臨在未收取定金之保障下，須將系爭房地出售被上訴人，並承擔被上訴人無力支付價金之風險，則系爭要約書第8條所約定之違約金數額明顯過高等語資為抗辯。並於原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審為上訴人敗訴之判決，判命上訴人應給付被上訴人31萬9,800元，及自107年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及依職權宣告假執行。上訴人就原審判命給付部分表示不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院簡上卷第153、154頁）：

(一)、上訴人前委託東金公司出售系爭房地，兩造均於107年8月25日簽立系爭要約書，要約書第3條第4項記載：兩造約定於同年月31日簽立正式買賣契約。

(二)、被上訴人未曾就系爭房地給付定金予上訴人。

(三)、上訴人曾傳送原證7（見原審卷第59頁）之簡訊內容予王健豪。

五、被上訴人另主張上訴人於簽立系爭要約書後，未依約簽訂不動產買賣契約，經被上訴人催告仍未履行，上訴人應給付被上訴人自未履行日起按系爭房地成交總價3%計算之違約金，爰依系爭要約書第8條約定，請求上訴人給付31萬9,800元違約金本息等語，上訴人固不否認其未依約簽定不動產買賣契約書，惟辯稱係因被上訴人未依系爭要約書第6條第3項給付成交價20%之定金，並以前詞置辯。是本件之爭點在於：(一)、被上訴人請求上訴人給付違約金31萬9,800元，有無理由？(二)、若被上訴人得請求該違約金，則本件違約金是否過高？茲分述如下：

(一)、被上訴人請求上訴人給付違約金31萬9,800元，有無理由？

- 01 1.依系爭要約書第8條違約處罰之約定：「本要約書經賣方（
02 即上訴人）承諾並送達買方（即被上訴人）後，因可歸責於
03 買方或賣方之事由致無法簽訂買賣契約書時，他方即得請求
04 違約方給付按房地成交總價的百分之三計算之違約金作為損
05 害賠償。」（見原審卷第10頁），足徵如因可歸責於上訴人
06 之事由，而未依系爭要約書履行簽訂買賣契約時，被上訴人
07 得請求上訴人依本件承買價格3%計算之違約金。
- 08 2.依系爭要約書第3條其他要約條件第4項記載：「雙方約定
09 8/31晚上8:30分到永慶大興店簽定買賣契約書。」（見原審
10 卷第10頁），嗣因上訴人未依約前往簽立系爭房地之不動產
11 買賣契約，經被上訴人催告上訴人履行簽約一節，有桃園大
12 業郵局501號存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執各1份
13 在卷可考（見原審卷第11-13頁），可認上訴人確實未依約
14 前往永慶大興店，而致系爭房地之不動產買賣契約無法簽立
15 。
- 16 3.上訴人固辯稱：上訴人已於107年8月25日約中午時，已就
17 系爭要約書之內容討論完並授權，惟被上訴人未依系爭要約
18 書第6條第3項約定，於該要約書送達後24小時內支付定金
19 即成交價20%，其並無簽立系爭房地之不動產買賣契約書之
20 義務（見本院簡上卷第54、157頁）。惟：
- 21 ①按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
22 約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
23 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
24 118號判例意旨參照）。準此，契約解釋自應先由契約文義
25 出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得退而通觀全文
26 以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而斟酌訂約時之
27 事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草案等），俾求
28 諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事人締約之真意
29 ，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目的性之解釋。
- 30 ②查，觀諸系爭要約書第6條第3項約定：「本不動產買賣契
31 約成立後，若賣方有同意授權永慶不動產加盟店可代收定金

時，買方於本要約書經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方後，買方應於二十四小時內支付定金（成交價百分之20）。」（見原審卷第10頁），顯見被上訴人應於24小時內支付成交價20%之前提為「若賣方有同意授權永慶不動產加盟店可代收定金時」，應可認定。

③有關上訴人是否有同意授權代收定金一節，證人即時任東金公司賣方即上訴人仲介人員王健豪於原審審理時證稱：若賣方授權代收定金，而仲介也代收的話，就會先抵掉第一、二期款項，亦即簽約金及用印款。當天上訴人並沒有授權我收取定金，在上訴人簽委託書給我們賣房子時，她就有特別交待不能夠先收定金，簽系爭要約書當天，上訴人又傳訊息交待我不可收定金等語（見原審卷第96頁），佐以上訴人與證人王健豪107年8月25日通訊軟體對話內容：「證人王健豪：早，買方到了，看談的如何在（按應係「再」字之誤）跟您說！」、「上訴人稱：不要隨意收訂金或斡旋」等語（見原審卷第59、84頁），顯見上訴人於簽約當日，業已明確向證人王健豪表示不得收受定金等，上訴人未提出有何依系爭要約書第6條第3項約定同意授權證人王健豪代收定金之相關事證，難認上訴人陳稱107年8月25日已就系爭要約書內容討論並授權等主張為可採。

④上訴人復主張依系爭要約書第6條第3項文義，應係指賣方簽名於系爭要約書並記載時間，即代表有授權房仲人員收取定金等語（見本院簡上卷第156頁），惟細繹該條約定係「……『若』賣方有同意授權永慶不動產加盟店可代收定金『時』……」，顯係採假設前提之語法，否則應以「賣方簽認本要約書時，視為同意授權永慶不動產加盟店可代收定金」等較明確、爭議較少之用語為作為約定內容即可，是該條項文義並無不明確之處，僅係本件交易過程未見可適用系爭要約書第6條第3項之事證，則上訴人前述主張顯然誤會契約文義而有所曲解，亦無足採。

⑤系爭要約書第2條約定略以：買賣雙方於簽訂不動產契約同

時，買方應給付簽約金（含定金）10%予賣方等語（見原審卷第10頁），顯見系爭要約書分別設有兩造簽立系爭房地買賣契約前、及簽立時，買方分別於不同時期有給付定金義務之約定。而上訴人雖稱證人王健豪曾告知其107年8月25日係星期六，24小時支付定金為星期日，銀行沒有開門，所以對方會在星期一時支付定金至仲介公司履保帳戶等語（見本院簡上卷第154頁），惟證人王健豪於原審審理時已明確證稱：我記得我是跟上訴人說，雙方在107年8月31日正式簽約的話，因為該日好像是星期五，所以依照系爭要約書第2條約定，第一期款之簽約定金會在隔週一匯入帳戶，因為上訴人已經在25日跟我說不能先收定金，所以就不可能再約定這部分定金何時匯款等語（見原審卷第97頁），核與證人即東金公司時任買方即被上訴人方仲介人員王冠翔證述：兩造簽立系爭要約書時約定在107年8月31日正式簽約，被上訴人說他在正式簽立買賣契約後，同意在簽約當日先給付定金，至於上訴人有無依系爭要約書第6條第3項實際授權收取定金，我不是很清楚等情節（見原審卷第98頁）大致相符，可見上訴人所稱證人王健豪於兩造簽立系爭要約書當日，曾提及被上訴人應給付定金等入帳事宜，應係指依照系爭要約書第2條所稱之簽約金（含定金），此實與系爭要約書第6條第3項之約定內容無涉，則上訴人此部分所辯，亦有誤解。

⑥雖上訴人另欲以其子即證人朱泰宇之證詞欲實其說，惟觀諸朱泰宇到庭證述：簽要約書當天我有聽到有關因為那一天是星期六，所以買方會在星期一匯款到帳戶，當天我沒有聽到那一筆匯款是什麼，我只有聽到要匯錢進來，沒聽到是定金，是後來開庭及聽上訴人說那是定金等語（見原審卷第123頁反面、第124頁反面），則證人朱泰宇於107年8月25日兩造簽立系爭要約書時，僅聽聞被上訴人將於某時匯款金錢之事實，然對於匯款之名目為何並不知悉，更遑論其得區辨此匯款究係被上訴人基於系爭要約書第2條或第6條第3項

約定所為之給付，是證人朱泰宇前揭證述內容，自不足為有利於上訴人之認定。

⑦上訴人另主張永慶房屋官方網站介紹關於買賣房屋流程，均係說明賣方收取定金後，方有簽署買賣契約之義務，並舉該官網網頁列印資料為證（見原審卷第26、27頁），惟觀諸官網有關不動產交易流程圖，有關「1.收受訂金」、「2.簽約」之流程中，僅列「斡旋金約房屋總價款之5%」、「第一次付款：約房價10%，另付70%之服務費」，未見有何「代收定金」、「成交價20%」之說明，況官網縱有「買方需支付訂金讓契約繼續……買賣契約即屬成立，經紀人會代您收受定金，並在24小時內送交給您」之文字記載，惟此已與系爭要約書第6條第3項等文義不符，亦未見系爭要約書有何援引官網說明為契約內容之約定，況上訴人亦自承「系爭要約書第6條第3項」係人為書寫之個別磋商條款（見本院簡上卷第33頁），益徵兩造間就買賣系爭房地之權利義務關係即應以系爭要約書記載內容為準，自不得另為援引前述網路資料為據。

⑧況上訴人於107年8月25日簽立系爭要約書後，遲至107年9月1日始以存證信函向東金公司表示因未收受成交價20%之定金，主張被上訴人違約，有板橋文化路郵局2718號存證信函1份在卷可查（見原審卷第28、29頁），竟未於如上訴人主張定金給付時限107年8月27日星期一之時間點，或於兩造約定同年月31日簽約日前，有何進一步確認被上訴人給付定金之情形，實有可疑。再經本院於原審審理時當庭勘驗證人王健豪與上訴人間手機對話紀錄，上訴人於107年8月31日稱以：「真抱歉，我爸剛剛通知我，叫我明天不要簽約，因為房客和家人發生重大變故，無法搬遷，拜託我爸讓他們再續約一年，我跟我爸大吵了一架，吵不過他，所以可否麻煩你幫我跟對方說明一下狀況，我也不得不聽我爸的，晚一年再賣」等語，證人王健豪則回稱：「我們上禮拜跟買方講好，也都當下在要約書上簽名確認，等今天晚上8時30分

直接簽約，不然會有違約責任」等語（見原審卷第96頁反面），未見上訴人就系爭要約書第6條第3項之定金約定是否履行有所詢問、質疑。復觀諸上訴人於原審答辯時，除前述定金爭議外，尚提及因系爭要約書另有：「第2條付款條件書寫位置錯誤」、「第一時間拒絕給要約書副本」、「仲介人員未阻止買家加註不利賣家條款，在解釋時更避重就輕」、「系爭要約書第六條第（三）項所寫之定金（成交總價百分之20），金額大於新台幣二百萬，與一般房屋買賣交易習慣有異」，故希望延後買賣系爭房地之事（見原審卷第35-37頁），顯見兩造嗣後無法就系爭房地簽立買賣契約，係因上訴人個人另有其他考量使然，則被上訴人主張本件係因可歸責於上訴人之事由致兩造無法簽立系爭房地買賣契約，應屬有據。

⑨至上訴人主張其曾向永慶不動產桃園大興加盟店人員鄭志偉、臺中中科加盟店人員魏銘孝詢問系爭要約書第6條第3項之解釋及程序，並提出錄音光碟暨其譯文為憑（見本院簡上卷第131-133頁、第149頁），譯文內容固略以：「（上訴人）……如果賣方有同意你們授權可以代收定金的時候，買方要在二十四小時之內支付定金嘛，對不對？」、「（鄭志偉）是。」、「（上訴人）……只要簽名就算是授權嗎？」、「（鄭志偉）對。」、「（上訴人）……所以我們這邊有簽名之後，是代表有授權你們去收定金了嗎？」、「（魏銘孝）對、對、對、對，授權我們去向他收定金。」等語（見本院簡上卷第頁），惟鄭志偉、魏銘孝並未經手本件案件，業據上訴人自陳在卷（見本院簡上卷第155頁），其等對於兩造就系爭要約書第6條第3項約定之具體情形是否知悉，已有可疑。況經本院勘驗上述錄音內容，結果略以：（鄭志偉）簽要約書後，所收的錢會轉為斡旋金；（魏銘孝）兩造均同意，並在要約書簽名，表示有授權我們去向買方收定金，將定金入到履保專戶等語，此有本院勘驗結果在卷為憑（見本院簡上卷第227頁），顯見鄭志偉僅提及所收金額將轉

01 為斡旋金，並未提及本件是否有依系爭要約書第6條第3項
02 授權仲介人員代收定金之情形；魏銘孝則表示在「兩造均同
03 意」之前提下，始有授權其等收受定金之情形，此部分錄音
04 內容均無法證明上訴人是否業依系爭要約書第6條第3項授
05 權本件仲介人員代收定金，是上訴人此部分之主張亦無法作
06 有利上訴人之認定。

07 4.綜前，本件被上訴人主張經其催促，上訴人始終拒絕簽立系
08 爭房地之不動產買賣契約，屬可歸責於上訴人之事由，致無
09 法完成簽約者，是以被上訴人請求上訴人依系爭要約書第8
10 條約定給付違約金自屬有據。

11 (二)、若被上訴人得請求違約金，則本件違約金是否過高？

12 1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質
13 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應
14 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
15 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
16 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金
17 於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務
18 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未
19 依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得
20 請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害
21 賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。經
22 查，系爭要約書第8條記載：「本要約書經賣方承諾並送達
23 買方後，因可歸責於買方或賣方之事由致無法簽訂買賣契約
24 書時，他方即得請求違約方給付按房地成交總價的百分之三
25 計算之違約金作為損害賠償。」（見原審卷第10頁），可認
26 上開所稱之違約金，係屬損害賠償預定性質之違約金。

27 2.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之金額，民法第
28 252條定有明文，此不論懲罰性違約金或損害賠償額預定性
29 違約金均有適用（最高法院82年度台上字第2529號判決要旨
30 參照）。再法院酌定違約金時，應審酌一般客觀事實、社會
31 經濟狀況、當事人所受損害之情形，以為酌定之標準（最高

01 法院49年台上字第807號、79年台上字第1612號判決先例要
02 旨參照)。本院爰參酌：(1)兩造於107年8月25日簽立系爭
03 要約書，並約定應於同年月31日晚上8時30分簽訂系爭房地
04 買賣契約，應可歸責於上訴人之事由而未簽訂，本件履行簽
05 立不動產買賣契約之爭議期間不長；(2)被上訴人陳稱本件僅
06 有簽立系爭要約書，迄今未支付相關仲介費用等（見本院簡
07 上卷第227頁）；(3)被上訴人具狀陳稱其自107年9月至10
08 8年8月間共計支出租金及管理費27萬6,000元（見本院簡
09 上卷第189、190頁），然上訴人縱使於107年8月31日與
10 被上訴人簽約，上訴人依約仍不可能立即交屋，且被上訴人
11 尚須支付房價1,066萬元予上訴人，足見上開27萬1,000元
12 並非全是上訴人未履約所受之損害；(4)本件並無其他事證可
13 資證明被上訴人有將其他相關金額先行交付仲介等，被上訴
14 人因耗費勞力、時間、費用等受損程度、上訴人不履約之原
15 因與情節、現今社會一般經濟狀況及兩造之利益等一切情狀
16 ，認被上訴人請求上訴人支付違約金31萬9,800元，尚屬過
17 高，應酌減至15萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

18 六、綜上所陳，被上訴人本於系爭要約書第8條約定之法律關係
19 ，請求上訴人給付15萬元，及自107年12月3日起至清償日
20 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
21 範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許
22 部分，命上訴人給付，並依職權宣告假執行，自有未洽，上
23 訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2
24 項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，
25 暨依職權宣告假執行，並無不合，上訴意旨猶執前詞指摘原
26 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提之證據資
28 料，核與判決結果無何影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第
31 79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
02 民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 徐 培 元
03 法 官 周 珮 琦
04 法 官 謝 志 偉

05 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

06 本 判 決 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 109 年 7 月 1 日
08 書 記 官 蘇 玉 玫