

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2415號

原告 承益房地開發有限公司

法定代理人 蔡鎮陽

訴訟代理人 張東遠

被告 蔡碧玉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一、請求依原告舉證之契約及各項物證附件有利之調查。二、請求被告就委任契約內容違約罰則載明之金額支付原告為損害賠償。」，並記載訴訟標的金額為新台幣（下同）512,000元（見本院卷第11頁至第13頁）。嗣於本院民國108年9月16日言詞辯論期日，原告當庭更正聲明如下述（見本院卷第60頁），核其未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，與前開民事訴訟法規定相符，應予准許。

貳、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、兩造於108年7月3日簽訂不動產一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約書），由被告委託原告代為銷售坐落台中市○○區○○段○○○○○○○號土地及其上同段1242號建物（門牌號碼台中市○○區○○○路○○○號）（下合稱系爭不動產

01)，委託銷售總價為1,380萬元。嗣於108年7月11日，被
02 告復親簽「買賣委託書內容更改附表」，更改委託銷售總價
03 為1,280萬元。原告依被告委任授權之金額，於同(11)日
04 收受買方斡旋金3萬元，詎料被告竟拒絕出售，漠視契約精
05 神，使原告支出人力、物力，商譽亦受影響，經協商未果，
06 爰提起本訴，請求被告為損害賠償。

07 二、茲就請求金額，分敘如下：

08 (一)依系爭銷售契約書第8條第2項約定，被告同意由原告收
09 受買方支付之定金，是買賣契約於原告收受訂金時成立生
10 效，對照系爭銷售契約書第11條第1項第1款約定，被告
11 仍應支付約定服務報酬總額。又依系爭銷售契約書第5條
12 約定，兩造約定之服務報酬總額為實際成交價3%，是被
13 告應支付原告違約賠償即報酬總額384,000元(計算式：
14 $12,800,000\text{元} \times 3\% = 384,000\text{元}$)。

15 (二)依斡旋金契約書約定，買方承諾經由原告仲介成交時，應
16 支付實際成交價1%之仲介服務費即128,000元(計算式
17 $: 12,800,000\text{元} \times 1\% = 128,000\text{元}$)，亦應由被告賠償
18 。

19 (三)以上合計512,000元。

20 三、並聲明：(一)被告應給付原告512,000元。(二)願供擔保，請准
21 宣告假執行。

22 貳、被告未於言詞辯論期日到庭，惟提出書狀答辯以：

23 一、原告未依系爭銷售契約書第7條第2項約定，提供系爭不動
24 產附近房價之交易行情供被告參考。嗣因原告要求被告降價
25 100萬元，被告驚覺有異，查詢系爭不動產附近實價登錄價
26 格，發現遠高於原告建議之開價，原告顯有隱匿不實之情，
27 而違反前開約定。再者，原告亦未依系爭銷售契約書第7條
28 第5款約定，於收受斡旋金24小時內通知被告。原告既違反
29 系爭銷售契約書約定，被告業於108年7月24日，以存證信
30 函向原告解除契約。是本件並無買賣成交，依系爭銷售契約
31 書第5條約定，被告無須給付服務報酬。

01 二、至於原告所引系爭銷售契約書第11條第1項第1款記載，係
02 以被告簽署同意出售之幹旋金契約書、要約書或書面買賣契
03 約為前提，然被告未簽署前開文件，則原告以該款請求被告
04 給付違約賠償，顯無理由。又幹旋金契約書為原告與買家間
05 債權契約所生之權利義務關係，基於債之相對性，被告本不
06 受拘束，且此部分充其量亦僅為原告純粹經濟上損失，並非
07 所受損害，原告此部分請求亦無理由。

08 三、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
09 准宣告免為假執行。

10 參、本院得心證之理由：

11 一、原告主張兩造於108年7月3日簽立系爭銷售契約書，由被
12 告委託原告代為銷售系爭不動產，委託銷售總價為1,380萬
13 元。被告於108年7月11日，又簽立「買賣委託書內容更改
14 附表」，更改委託銷售總價為1,280萬元。嗣原告覓得買方
15 願以總價1,280萬元購買系爭不動產，於同(11)日收受買
16 方幹旋金3萬元，然被告拒絕出售等情，業據提出系爭銷售
17 契約書、買賣委託書內容更改附表、幹旋金契約書等件為證
18 (見本院卷第21頁至第28頁)，且未為被告所爭執，堪信為
19 真實。

20 二、惟原告主張被告應給付原告賣方及買方服務報酬，作為損害
21 賠償乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

22 (一)觀原告與買方簽訂之幹旋金契約書首段記載：「……買方
23 願意交付幹旋金新台幣叁萬元現金……」，第3條約定：
24 「……本契約經賣方簽章同意買方承購條件時，受託人得
25 全權代理買方將幹旋金充為定金，本契約視為定金收據。
26 ……」(見本院卷第23頁)。幹旋金契約書下方復印有：
27 「依據本幹旋金契約書所載之內容，賣方『同意出售，定
28 金暫存受託人。』、『不同意出售，幹旋金由承辦人員無
29 息返還買方。』」等兩欄位字樣，供賣方勾選其一並簽名
30 確認。再依幹旋金契約書背面第3點勾選：「幹旋金契約
31 書：1.買方給付幹旋金，由本公司將幹旋金契約內容傳達

予賣方，如獲賣方承諾接受時，本斡旋金轉為定金，買賣契約成立。……」（見本院卷第24頁）。綜參前開斡旋金契約書所載內容，足認買方所交付原告之3萬元現金，性質上為「斡旋金」，需待賣方即被告簽署斡旋金契約書，勾選「同意出售，定金暫存受託人。」時，斡旋金始轉換為定金。如被告不同意出售，該斡旋金自仍僅具斡旋金性質，並應無息返還買方。

(二)對照系爭銷售契約書第8條第2項約定：「……若委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，則買賣契約於受託人收受訂金時成立生效。……」（見本院卷第27頁），明文約定係於受託人即原告收受「定金」時，買賣契約始視同成立生效。此與前揭斡旋金契約書背面第3點所載需待賣方承諾接受時，斡旋金始轉為定金，買賣契約因而成立等意旨，亦屬相符。

(三)而查被告未於斡旋金契約書上簽署或勾選（見本院卷第23頁），且於原告通知被告業已覓得買家前，被告即以電話告知原告不願出售，業據原告自述在卷（見本院卷第61頁、第92頁），顯見被告未同意出售系爭不動產與原告覓得之買方。從而，買方交付之斡旋金自無從充為定金，買家與被告間之買賣契約，亦不得視為成立。則原告主張依系爭銷售契約書第8條約定，被告同意原告收受定金，是原告收受斡旋金後，即視為買賣契約成立等語，顯有誤會，尚非可採。

(四)依系爭銷售契約書第11條第1項第1款約定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予委託人：(一)經委託人簽立同意出售之斡旋金契約書或要約書，或簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約或致契約無法履行者。」（見本院卷第27頁）。被告既未簽立同意出售之斡旋金契約書、要約書或書面買賣契約，自與該款約定不符。則原告主張被告應依該款約定

，給付其約定之服務報酬總額即成交價之3%，自無理由，不應准許。

(五)又幹旋金契約書第8條固約定：「買方承諾經由受託人仲介成交時，同意給付實際成交價百分之1……」（見本院卷第24頁）。然幹旋金契約書立契約書人為買方，亦僅有買方之簽名，此觀該契約書即明，被告並非契約當事人。基於契約相對性，原告自不得執其與買家間之幹旋金契約書，主張被告應代買方負擔給付服務報酬之責任。且系爭不動產買賣契約亦未成立，有如前述，原告本不得向買方請求給付服務報酬，則原告主張被告應賠償此部分所受損害，亦屬無據。

肆、綜上所述，原告主張依系爭銷售契約書、幹旋金契約書之法律關係，向被告請求給付512,000元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

伍、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 2 月 17 日
民 事 第 一 庭 法 官 段 奇 琬

上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 109 年 2 月 17 日
書 記 官 劉 燕 媚