

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第117號

原告 鴻運發不動產開發有限公司

法定代理人 王夢涵

訴訟代理人 楊斯傑

黃錦輝

被告 蔡愛惠

訴訟代理人 王維毅律師

複代理人 謝昌育律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年5月25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、原告起訴主張：被告於民國108年4月1日與原告簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告委託原告銷售坐落臺南市○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），專任委託期間自108年4月1日起至109年3月31日止，委託銷售金額為新臺幣（下同）15,570,000元，服務報酬為成交價額之百分之四，並約定原告代理被告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告所介紹之客戶簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）時，被告仍應支付原告約定之服務報酬，及賠償原告委託銷售價百分之二之懲罰性違約金。嗣原告於108年9月3日與訴外人龐錫坤、龐百正簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），龐錫坤、龐百正於系爭意願書上簽名表示願以56,673,000元承買系爭土地及同段923-4、923-5地號土地（其中系爭土地金額以14,150,000元計算），並同時交付幹旋金2,000,000元之支票（付款銀行：元大銀行、票據號碼：AH00000000、發票日：108年10月3日，下稱系爭支票）予原告，被告則於108年9月4日在系爭意願書上簽名同意依系爭意願書上之條件出售

，並確認已收訖買方支付之定金無誤，兩造並於同日於委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書），約定被告委由原告銷售之價格變更為14,150,000元，被告自應依約簽立系爭買賣契約。詎原告於108年11月7日以臺南開元路郵局第248號存證信函通知被告於函達5日內至原告處與買方簽立系爭買賣契約，該函於108年11月11日送達被告，被告竟拒絕簽立，此顯係可歸責於被告之事由而未能簽立系爭買賣契約，原告自得依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，請求被告給付服務報酬566,000元及懲罰性違約金283,000元，共計849,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告849,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯以：被告依系爭意願書第3條第1項約定，得於108年10月30日前撤回，故被告自得於108年10月30日前向原告表示拒絕簽立系爭買賣契約。又原告通知被告所簽立之系爭買賣契約，其後所附條款要求被告保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地，並要求買方必須同時取得系爭土地及同段923-4、923-5地號土地，均為系爭契約所未見之條款，被告拒絕簽立系爭買賣契約，顯非可歸責於被告等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告於108年4月1日與原告簽立系爭契約，約定被告委託原告銷售系爭土地，專任委託期間自108年4月1日起至109年3月31日止，委託銷售金額為15,570,000元，服務報酬為成交價額之百分之四。

(二)原告於108年9月3日與龐錫坤、龐百正簽立系爭意願書，龐錫坤、龐百正於系爭意願書上簽名表示願以56,673,000元承買系爭土地及同段923-4、923-5地號土地（其中系爭土地金額以14,150,000元計算），並同時交付斡旋金2,000,000元之系爭支票予原告；嗣被告於108年9月4日在系爭意

願書之「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」字樣後方簽名，兩造並於同日於系爭變更契約書，約定被告委由原告銷售之價格變更為14,150,000元。

(三)原告於108年11月7日以臺南開元路郵局第248號存證信函通知被告於函達5日內至原告處與買方簽立系爭買賣契約，該函於108年11月11日送達被告，被告迄未與買方簽立系爭買賣契約。

(四)原告於系爭買賣契約註記「1.產權過戶前，賣方須提供923-1、923-6、923-7道路之路權使用同意書予買方。2.賣方保證本約土地為可供申請建造執照之建築用地。3.買方必須同時取得同段923、923-5、923-4三筆地號土地全部所有權，及最遲於108年12月31日前排除923-1、923-6、923-7三筆道路用地全部地上物或他人占用之情形，本約買賣才屬成立，否則買方得主張本約買賣無條件解除，返還買方已付全數價金」。

(五)被告於108年10月30日以高雄凹仔底郵局第445號存證信函通知原告拒絕簽立系爭買賣契約，該函於108年10月30日送達原告。

四、兩造爭執事項：

原告依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，請求被告給付服務報酬566,000元、違約金283,000元，共計849,000元，是否有理由？

五、得心證之理由：

(一)按甲方（即被告）同意授權乙方（即原告）於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無需再行通知甲方即可全權代理收受定金，系爭契約第6條第2項定有明文。是被告除委託原告銷售系爭土地外，另有授權原告如有買方出價達委託價額以上時，即可代理收受定金之意思，亦即原告仲介之買方如出價達委託價格以上，除可認定被告已同意以該價格出售外，原告亦已獲得授權無

須通知被告，即可代理被告收取買方所交付之定金，並不以通知被告經其表示同意方可認定以該價額出售之必要。次按甲乙雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於乙方代理甲方收受定金後5日內與乙方所仲介成交之買方另行簽訂「土地買賣契約書」，甲方同意由乙方指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，系爭契約第6條第3項亦有明文。

(二)原告主張被告應於原告代理收受定金後5日內與原告所仲介成交之買方簽立系爭買賣契約等語，為被告所否認。經查，原告於108年9月3日與龐錫坤、龐百正簽立系爭意願書，龐錫坤、龐百正於系爭意願書上簽名表示願以56,673,000元承買系爭土地及同段923-4、923-5地號土地（其中系爭土地金額以14,150,000元計算），並同時交付斡旋金2,000,000元之系爭支票予原告，被告則於108年9月4日在系爭意願書上「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」字樣後方簽名，兩造並於同日於系爭變更契約書，約定被告委由原告銷售之價格變更為14,150,000元等情，業據原告提出系爭變更契約書及系爭意願書為證（見補字卷第25至27頁），復為兩造所不爭執，足認原告於受委託銷售期間仲介龐錫坤、龐百正同意以14,150,000元承買系爭土地，龐錫坤、龐百正並提出斡旋金2,000,000元之系爭支票予原告，則依該承買價格而言，實已符合被告同意出售之條件，此自被告於系爭意願書上「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」字樣後方簽名亦明，揆諸前揭兩造之約定，堪認被告同意以該金額出售系爭土地，原告收取斡旋金2,000,000元之系爭支票，則可視為原告全權代理被告收受之定金，且被告應於原告代理收受定金後5日內與原告所仲介成交之買方另行簽訂土地買賣契約書。是原告主張被告應於原告代理收受定金後5日內與原告所仲介成交之買方簽立系爭買賣契約，應屬有據。

01 (三)被告雖辯稱其依系爭意願書第3條第1項約定，得於108年
02 10月30日前撤回，故其於108年10月30日前有權向原告表示
03 拒絕簽立系爭買賣契約等語。惟系爭意願書上方已載明「茲
04 因買方龐錫坤委託幸福家不動產加盟店鴻運發不動產開發有
05 限公司，擬承購下列標示之不動產，現因承購條件與賣方之
06 出售條件有所差距，經買方審閱受託人提供之要約書及不動
07 產買賣意願書後願交付幹旋金予受託人據以代為幹旋，並約
08 定如下條款」等語（見補字卷第27頁），可知被告並非系爭
09 意願書各條款約定之契約當事人，此自系爭意願書第3條第
10 1項約定「自簽立本意願書至108年10月30日止為幹旋有效
11 期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之
12 條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授
13 權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理
14 買方將幹旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據
15 ，買方絕無異議，買方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買
16 賣契約書。買方同意由受託人指定之地政士辦理所有權移轉
17 登記及相關手續。若買方之承買價款及本意願書之條款於幹
18 旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續幹旋，
19 則本意願書自動失效，買方所交付之幹旋金於失效後3日內
20 立即由受託人無息退還買方。買方完全瞭解在本意願書有效
21 期間內，賣方隨時可能同意買方之承買價款及本意願書上之
22 條款」等語，均在說明買方之幹旋金在各情況下應如何處理
23 ，而非約定賣方即被告之權利義務自明，被告自不得執系爭
24 意願書第3條第1項約定對原告主張其有權拒絕簽立系爭買
25 賣契約。是被告辯稱其依系爭意願書第3條第1項約定，得
26 於108年10月30日前撤回，故其於108年10月30日前有權向
27 原告表示拒絕簽立系爭買賣契約云云，洵屬無據。

28 (四)被告另辯稱原告通知被告所簽立之系爭買賣契約，其後所附
29 條款要求被告保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地
30 ，並要求買方必須同時取得系爭土地及同段923-4、923-5
31 地號土地，均為系爭契約所未見之條款，被告拒絕簽立系爭

買賣契約，顯非可歸責於被告等語，為原告所否認，並主張：被告於標的物現況說明書勾選系爭土地目前無禁建、限建之情形，可見被告確有保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地等語，及提出標的物現況說明書為證（見補字卷第23頁）。經查，按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書；建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：1.起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。2.設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。3.建築地址。4.基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。5.建築物用途。6.工程概算。7.建築期限；工程圖樣及說明書應包括左列各款：1.基地位置圖。2.地盤圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。3.建築物之平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一。4.建築物各部之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。5.直轄市、縣（市）主管建築機關規定之必要結構計算書。6.直轄市、縣（市）主管建築機關規定之必要建築物設備圖說及設備計算書。7.新舊溝渠及出水方向。8.施工說明書；建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定，建築法第30條、第31條、第32條、第42條本文分別定有明文，可知申請建造執照所應具備之文件、條件繁多，尚難以系爭土地目前有無禁建、限建情形即可遽認系爭土地未來是否為可供申請建造執照之建築用地，故被告雖於標的物現況說明書勾選系爭土地目前無禁建、限建之情形，然衡諸一般常情，倘被告未特別載明其有「保證」系爭土地為可供申請建造執照之建築用地之意思，當僅係就系爭土地現況為說明而已，是原告主張被告於標的物現況說明書勾選系爭土地目前無禁建、限建之情形，可見被告確有保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地云云，難認有據。原告雖另提出都市計畫土地使用分區證明書及地政士之對話紀錄（見本院卷第107、161頁），欲證明被告有保證系爭土地為

01 可供申請建造執照之建築用地之事實，惟都市計畫土地使用
02 分區證明書為原告員工黃錦輝所調取，非被告所提出，而地
03 政士之對話紀錄僅為地政士自己之法律見解，亦非被告有何
04 「保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地」之話語，
05 自難憑都市計畫土地使用分區證明書及地政士之對話紀錄逕
06 認被告有保證系爭土地為可供申請建造執照之建築用地。準
07 此，原告既未能舉證證明被告有保證系爭土地為可供申請建
08 造執照之建築用地，則其於系爭買賣契約上逕自註記「賣方
09 保證本約土地為可供申請建造執照之建築用地」之約款，被
10 告自得拒絕簽立系爭買賣契約。是被告辯稱原告通知被告所
11 簽立之系爭買賣契約，其後所附條款要求被告保證系爭土地
12 為可供申請建造執照之建築用地，為系爭契約所未見之條款
13 ，被告拒絕簽立系爭買賣契約，顯非可歸責於被告等語，即
14 屬有據。

15 (五)按乙方（即原告）代理甲方（即被告）收受定金後，因可歸
16 責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地
17 買賣契約書時，甲方仍應支付原約定之服務報酬，並應立即
18 全額1次支付予乙方；前項第3款及第4款之情形甲方除應
19 支付原約定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價
20 百分之二之懲罰性違約金，系爭契約第8條第3項第3款、
21 第4項分別定有明文。本件被告拒絕簽立系爭買賣契約，顯
22 非可歸責於被告，已如前述，原告自不得依系爭契約第8條
23 第3項第3款、第4項請求被告給付原約定之服務報酬566,
24 000元及懲罰性違約金283,000元。

25 六、綜上所述，被告拒絕簽立系爭買賣契約，非可歸責於被告。
26 從而，原告依系爭契約第8條第3項第3款、第4項約定，
27 請求被告給付849,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
28 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予
29 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
30 應併予駁回。

31 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法

01 及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋
02 庸一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日

05 民事第一庭 法 官 潘明彥

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審
09 裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日

11 書記官 鄭梅君