

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壠簡字第1747號

原告 新一不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉奇璋

訴訟代理人 張珉瑄律師

被告 吳永斌

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年11月15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、原告主張：被告原為坐落於桃園市○○區○○段000地號土地(下稱448地號土地)之所有權人，訴外人即被告哥哥吳永清則原為同段448-1及449地號土地(下稱448-1、449地號土地)所有權人，二人分別於民國110年8月20日、111年2月23日委託原告就上開土地進行銷售，本件兩造因此簽立專任委託銷售契約書(下稱委託書)，並於111年1月3日以委託銷售契約內容變更同意書(下稱變更書)延長委託書之委託期間至111年6月30日止(原至110年12月31日止)，且將約定事項變更為屋主每坪實拿新臺幣(下同)1.98萬元。委託期間，訴外人呂傳金及其配偶褚蕊有購價448、448-1、449地號土地之意願，褚蕊並於111年4月6日以每坪1.6萬元對上開全部土地出具買賣要約書即下斡旋，惟經被告以未符合委託銷售之條件拒絕，嗣於111年4月22日呂傳金以每坪1.5萬元購入448-1、449地號土地後，被告卻逕於111年8月4日將448地號土地以每坪16,499元出售予呂傳金，顯見原告係於委託期間屆滿後三個月內，與被告曾媒介交易之人之配偶成交，違反委託書之約定，爰依委託書第6條第4項第3款、第6款及第7條第2

01 項之約定起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告1,
02 699,885元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
03 息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：變更書上未有如委託書上之違約金條款，兩造簽
05 立變更書時，原告亦未告知變更書會延用委託書內容；又被
06 告並不知呂傳金曾對448地號土地下斡旋，且礙於個資法，
07 並不清楚買主是誰；另原告既未替被告銷售448地號土地，
08 何來違約金計算依據，況變更書改來改去，根本不清楚兩造
09 確切之委託期間等語，資為抗辯，並聲明：如主文第1項所
10 示。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
13 民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
14 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
15 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
16 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

17 (二)經查，原告主張兩造簽立委託書，於111年1月3日以變更書
18 延長委託書之委託期間至111年6月30日止(原至110年12月31
19 日止)；被告於111年8月4日將448地號土地以每坪16,499元
20 出售予呂傳金等情，有448、448-1、449地號土地之委託
21 書、變更書、土地登記第二類謄本、地籍圖、買賣要約書、
22 不動產交易時價查詢網等件為證(見本院卷第7至32頁)，且
23 為被告所不爭，堪信為真。惟原告主張其曾經媒介呂傳金予
24 被告等語，為被告所否認，並以前詞置辯，揆諸上開說明，
25 應由原告就其於委託銷售期間曾介紹買方呂傳金或其配偶予
26 被告等有利於己之事實，負舉證以實。

27 (三)參委託書第6條第4項第3款及第6款約定：甲方與乙方覓得之
28 買方私下成交者；甲方於委託期間屆滿後三個月予乙方所曾
29 經媒介之人或其配偶、三親等內親屬成交者，視為乙方已完
30 成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙
31 方。自「乙方『覓得之買方』私下成交者」、「乙方所『曾

01 經媒介之人或其配偶、三親等內親屬』成交者」文義觀之，
02 足徵成立違約之情形為賣方透過原告介紹而知悉買方之身
03 分。倘原告未介紹特定買方，僅泛稱有買方存在，即不符本
04 條約定之要件。

05 (四)查原告所提出買賣要約書(見本院卷第22頁)，其上僅載有褚
06 蕊及訴外人即原告員工傅苡誠之簽名，其餘如買方年籍資料
07 及聯絡方式欄、賣方欄皆為空白，是該要約書僅能證明褚蕊
08 曾於111年4月6日提出以每坪16,000元購買448、448-1、449
09 地號土地之事實，則被告是否知悉下斡旋者為褚蕊且其與呂
10 傳金具配偶關係等情，無法從上揭資料得知。

11 (五)另證人吳珮慈固於本院結證稱：「哥哥與呂傳金簽訂契約時
12 被告沒有在場，事後隔天我們有透過電話給被告，是買方呂
13 傳金要買你這一塊，希望你給我們一個機會可以促成，所以
14 這時候被告他也知道買方就是呂傳金」、「隔天被告的哥哥
15 帶被告一起到中信公司，希望能用同一價格成交土地」等
16 語，然在無其他客觀事證佐證下，本院尚無從僅憑證人吳珮
17 慈證詞內容，即認定原告於吳永清出售448-1、449地號土地
18 予呂傳金後，有再度媒介被告與呂傳金之事實。原告復未提
19 出被告知悉呂傳金曾就448地號土地下斡旋之證據，則證人
20 吳珮慈陳稱「原證6編號5、編號6被告所指的買主確實是呂
21 傳金」等語，尚難採信。

22 (六)從而，原告所舉證據不足證明曾就448地號土地居間媒介呂
23 傳金與被告，則難認被告之行為有違約之情，其上開請求，
24 洵屬無據。

25 四、綜上所述，原告依委託書第6條第4項第3款、第6款及第7條
26 第2項之約定，請求被告給付原告1,699,885元，暨自起訴狀
27 繕本送達翌日即起至清償日止，按年息5%計算之延遲利
28 息，為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 21 日

02 中壢簡易庭 法 官 張得莉

03 以上為正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 12 月 21 日

09 書記官 薛福山