

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壜簡字第651號

原告 定承不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊智淇

訴訟代理人 黃證中

被告 柯琮琳

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年9月27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：被告於民國110年11月13日以專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)委託原告出售桃園市○鎮區○○路○段00巷00號4樓之房屋(下稱系爭房屋)，委託期間自110年11月13日起至111年2月28日止，委託價格為新臺幣(下同)698萬元，並以委託銷售契約變更同意書，變更實拿金額為630萬元。原告於110年11月24日覓得買方即訴外人曾馨誼出價650萬元承購系爭房屋，其已符合被告委託銷售之條件，原告通知被告出面簽立買賣契約，被告卻藉詞推託不願出面簽約，被告顯未履行系爭契約第6條第8項之義務，依系爭契約第11條第1項第3款之約定，原告得向被告請求委託銷售總價6%計算之違約金即418,000元，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告418,000元，及自本件起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告已於110年11月24日通知被告終止系爭契約，被告卻又於同年12月11日以存證信函表示覓得買方出價

650萬元，然650萬元之議價委託書委託議價期間僅至同年12月10日，原告卻在同年12月11日始寄出存證信函通知被告，被告係在終止委任及委託議價期間過後始通知成交，原告於斯時已無代理買賣雙方之權限，且原告並未通知有買方出價650萬元，被告亦未同意650萬元出售等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告主張被告與曾馨誼之買賣契約已成立，被告未依系爭契約履行簽立買賣契約之義務，原告自得依系爭契約之約定，請求被告給付違約金418,000元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)兩造間之賣契系爭是否於110年11月24日終止？(二)被告與曾馨誼之買賣契約是否已經成立？原告得否依系爭契約向被告請求違約金418,000元？茲詳述如下：

(一)兩造間之系爭契約是否於110年11月24日終止？

1. 按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。又受任人處理委任事務，應依委任人之指示，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人應處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第535條、第544條分別定有明文。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意（最高法院110年度台上字第2122號判決意旨參照）。

2. 本件兩造訂約之目的，係將系爭房屋交由原告在被告所定底價之條件下代為尋找買主。又觀諸系爭專任委託銷售契約書第7條第5、6、7項之規定，如受託人即原告與買方簽立「要約書」及收受定金，應於24小時內將該要約書及定金轉交予委託人即被告，原告並應隨時依委託人之查詢，向其報告銷售狀況，由此可知，原告除為被告報告或媒介訂約外，尚得代為收受定金而成立買賣契約及處理訂約買賣事宜。此與因居間而為訂約之媒介，僅以介紹雙方訂立契約為目的，且居間人就其媒介所成立之契約無為當事人受領給付之權（民法

第574條規定參照），尚有不同，系爭委託契約非僅單純為居間或委任性質，而係兩者兼具之混合契約，為勞務給付契約之一種，除關於媒介居間部分應優先適用居間之規定外，依上規定，應適用關於委任之規定。

3. 系爭契約第4條第1項記載：「委託銷售期間自110年11月13日起至111年2月28日（未記載委託銷售期間者，委託人隨時得以書面終止）」，系爭契約顯屬有約定委託銷售期間者，依系爭契約第4條第1項之反面解釋，其終止委託銷售之意思表示即毋須以書面為之，先予敘明。

4. 揆諸上開所述，除關於媒介居間部分應優先適用居間之規定外，應適用關於委任之規定。又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限，民法第549條第1項、第2項定有明文。考諸其立法理由乃謂「委任根據信用，信用既失，自不得強其繼續委任」，故無論委任契約是否定有期限，當事人任何一方均得隨時終止，僅於不利於他方之時期終止時，應對他方負損害賠償責任而已，且終止委任之意思表示，並未以書面通知為限。又系爭契約已約定銷售期間，其終止委託銷售之意思表示即毋須以書面為之，已如上述。查被告於110年11月24日8時53至54分以LINE訊息向原告表明「我要改成一般委託，專任對我沒好處」等語（見本院卷第126頁），被告亦於本院言詞辯論時自陳，伊當時想改成一般委託，但繼續委託原告出售等語（見本院卷第125頁），足認被告係為終止系爭契約之意思表示，並提出與原告另行簽訂一般委託銷售契約之要約，又被告上開終止系爭契約之意思表示已經原告之員工收受，依民法第549條第1項規定已生終止系爭契約之效果，從而，系爭契約已於110年11月24日8時54分因被告之意思表示而終止，堪予認定。

（二）被告與曾馨誼之買賣契約是否已經成立？原告得否依系爭契約向被告請求違約金418,000元？

- 01 1. 按委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人
02 應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約；違約之處罰…
03 一、委託人如有下列情形之一，視為受託人已完成仲介之義
04 務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約
05 金，並應全額一次付予受託人…(三)委託人違反第6條第8項之
06 義務或拒絕與受託人依約洽妥之賣方客戶簽訂不動產買賣契
07 約書者。系爭銷售契約第6條第8項、第11條第1項第3款定有
08 明文（見本院卷第7、8頁）。從而原告公司得否依據系爭銷
09 售契約第11條第1項第3款之約定，向被告請求給付違約金，
10 端視其是否已在銷售期間內為被告覓得符合委託銷售底價之
11 買方而定，合先敘明。
- 12 2. 次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
13 契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
14 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字
15 第118 號判例意旨參照）。準此，契約解釋自應先由契約文
16 義出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得退而通觀全
17 文以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而斟酌訂約時
18 之事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草案等），俾
19 求諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事人締約之真
20 意，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目的性之解釋
21 。經查，兩造先以系爭契約約定委託銷售價格為698萬，嗣
22 後變更委託銷售底價為656萬元，並約定被告實拿630萬元，
23 稅費自付，此有系爭契約及委託銷售內容變更同意書在卷可
24 佐（見本院卷第7、10頁），原告於本院言詞辯論主張依照被
25 告實拿630萬元之約定，賣價至少須達655.2萬元，然因服務
26 費之折讓，其得使被告實拿630萬元，故達成委託云云，然
27 若僅需始被告獲取630萬元之買賣價金，則兩造又何必再行
28 約定委託銷售之底價為656萬元，故本院認定委託銷售內容
29 變更同意書除變更銷售底價為656萬元外，被告亦須實際獲
30 取630萬元之買賣價金，始屬達成委託。
- 31 3. 原告主張曾馨誼於110年11月24日表示願以650萬元購買系爭

01 房屋等情，業經提出買賣議價委託書為據（見本院卷第76
02 頁），故被告與曾馨誼之買賣契約已於110年11月24日成
03 立。又被告已於110年11月24日8時54分終止系爭契約，業經
04 認定如上，原告並未就曾馨誼係於系爭契約終止前出價650
05 萬元乙情提出任何證據供本院審酌，本院自無從為有利原告
06 之認定，故原告主張其於系爭契約存續期間內代理被告與曾
07 馨誼成立買賣契約乙節，難認有據。

08 4. 再者，縱認曾馨誼係於系爭契約終止前出價650萬元，然該
09 意願書已明確記載「不動產承買價款為新臺幣陸佰伍拾萬元
10 整」等語，顯見曾馨誼之出價明顯未達656萬元，亦難認原
11 告公司已覓得符合委託銷售底價之買方，被告自不負有後續
12 配合洽商及與曾馨誼簽立不動產買賣契約之義務，是原告公
13 司依據系爭銷售契約第11條第1項第3款之約定，請求被告給
14 付違約金，洵屬無據，應予駁回。

15 5. 原告雖陳稱伊以折讓部分仲介服務報酬使被告得以實拿630
16 萬元云云，然細觀系爭契約全文約款，並無任何約明若原告
17 折讓部分仲介服務報酬達到委託銷售底價者，亦視為完成仲
18 介義務等類此字句，而系爭契約條款內容為原告公司用以與
19 不特定之消費者簽定同類居間仲介不動產所預先擬定，衡情
20 應有將之納入締約內容之能力，詎竟於系爭契約中隻字未
21 提，自不得主張將未列入契約約款之事項用以拘束被告。又
22 仲介服務報酬乃原告公司與買賣雙方間之給付關係，而買賣
23 價金則為買方與賣方間之給付關係，兩者迥然不同，且支付
24 時期、支付能力、信用狀況等亦有不同，更無由任憑原告公
25 司單方恣意調整之理，而須經買賣雙方同意始得為之。原告
26 就買賣雙方是否有同意以折讓服務費之方式達成買賣價金之
27 合意，並未提出任何證據供本院參酌，本院無從認定被告與
28 曾馨誼有同意原告以折讓服務報酬之方式，使其買賣價金達
29 成一致。

30 6. 準此，曾馨誼買賣議價委託書既載明「委託人為承購議價標
31 的，委託住商不動產平鎮南勢加盟店代為議價...買方購買

01 總價為陸佰伍拾萬元整...」等語（見本院卷第76頁），是
02 該意願書性質上應屬斡旋契約性質，意即買方曾馨誼希望以
03 此價格（650萬元）為基礎與被告協商，然原告公司單方決
04 定折讓仲介服務報酬之行為，欲以此強令被告就此份自始未
05 達委託銷售底價之斡旋要約為承諾之意思表示，自非有理，
06 亦侵害被告對於買賣價金之意思決定自由空間。而被告為系
07 爭房地之所有權人，就未達委託銷售底價之要約本有決定接
08 受與否之權利，亦無出面洽談之義務。從而，買方曾馨誼之
09 斡旋要約自始未達原告公司所主張之委託銷售契約底價656
10 萬元，被告本無配合簽訂買賣契約之義務，是原告公司依系
11 爭銷售契約第11條第1項第3款之約定，請求被告給付以委託
12 銷售總價6%計算之違約金即418,000元，為無理由，應予駁
13 回。

14 四、綜上所述，是原告依系爭契約之法律關係請求被告給付418,
15 000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
16 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
17 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

18 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
19 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
22 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 訴理由。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
28 書記官 張育誠