

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第294號

原告 湖口成功不動產有限公司

設新竹縣○○鄉○○村○○街0號

法定代理人 盧廷洲 住同上（大家房屋湖口工業區加盟店）

訴訟代理人 林夏陞律師

被告 張睿菘即張濠櫟

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬元及自民國一一三年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用（含證人日旅費）新臺幣陸仟肆佰貳拾貳元及自本判決確定之翌日起，加給按年息百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告將門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號2樓房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產）專任委託原告銷售，簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託期間原自民國111年6月21日起至111年12月31日，嗣延長至112年6月30日，但被告在112年3月1日以新臺幣（下同）450萬元將系爭房地自行銷售予他人，因違反系爭契約第6條第1項，故依系爭契約第11條第1項規定，請求被告給付以兩造間原本委託價格550萬元其6%計算之違約金本、息等語，爰聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟據伊先前所提

01 書狀則以：兩造間原先專任委託只到111年12月31日止，是  
02 為解除，之後自不能依附次（112）年1月8日簽訂之委託銷  
03 售契約內容變更同意書，以此逕謂續為專任委託云云，且當  
04 初被告就有資金壓力，朋友建議被告要多找幾間仲介公司幫  
05 忙賣，但原告業務人員未帶一般買賣合約書，所以被告於11  
06 1年間一開始就有在第1份《委託銷售/出租契約內容變更同  
07 意書》（下稱系爭第1次變更）特別書寫「一般買賣」，次  
08 （112）年1月8日再簽訂之第2份《委託銷售/出租契約內容  
09 變更同意書》（下稱系爭第2次變更），也有提到「一般買  
10 賣」，而112年上半年另家幫忙成交的永慶不動產業務人  
11 員，也是和被告簽署「一般買賣」契約書，因此本件原告向  
12 被告訴請給付違約金本、息如上，並無根據等語，資為抗  
13 辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴及其假執行之聲請，如受  
14 不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、第按，解釋契約，依民法第98條規定固須探求當事人立約時  
16 之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事  
17 人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲  
18 解。經查：

19 （一）兩造簽立系爭契約，由被告委託原告銷售系爭不動產，約  
20 定委託銷售價格為598萬元，委託期間自111年6月21日起  
21 至111年12月31日止，於系爭契約首頁記載：「大家房屋  
22 專任委託銷售契約書」，且內文約定：「（第6條第1項）  
23 委託銷售期間內，委託人就委託標的不得有自行出售、出  
24 租或贈與等類似行為，亦不得委託其他不動產經紀業或第  
25 三人出售、出租或其他類似行為。（第11條第1項）受託  
26 人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，  
27 委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約  
28 金，並應全額一次付予受託人：（一）違反本約第6條第1  
29 項、第9項之約定」（見本院卷第13~19頁111年6月21日  
30 系爭契約，編號GA024743），其中已明白表示系爭契約為  
31 「專任委託」銷售契約，且在契約內文對專任委託銷售之

01 約定及其效果，用語已相當淺白、清楚，自與被告抗辯之  
02 「一般」云云，明顯有別。

03 (二) 於系爭契約簽訂日當日，兩造即簽訂系爭第1次變更契  
04 約：「原委託銷售（出租）契約編號GA024743…一、委託  
05 銷售（出租）底價為550萬元整…二、委託期間延長至111  
06 年12月31日止。三、其他變更內容：（手寫）以上價格為  
07 屋主【實拿2字以雙橫線槓掉】，含4%服務費，一般買  
08 賣。…。經紀人員：劉智偉。中華民國111年6月21日」，  
09 又兩造在系爭契約委託銷售期間屆期後之112年元月8日，  
10 再簽訂系爭第2次變更：「原委託銷售（出租）契約編號G  
11 A024743…一、委託銷售（出租）底價為550萬元整…二、  
12 委託期間延長至112年6月30日止。三、其他變更內容：  
13 （手寫）以上價格含4%服務費，各付各稅，一般買賣。  
14 …。經紀人員：劉智偉。中華民國112年1月8日」（依序  
15 見本院卷第21、23頁，《委託銷售/出租契約內容變更同  
16 意書》，111年、112年各1份）。由此可知，不論是系爭  
17 第1次、第2次變更，均係同一編號GA024743之契約，核其  
18 契約性質，皆係「專任」銷售之受任範疇。亦即：上列系  
19 爭契約、系爭第1次變更、系爭第2次變更，係就同一編號  
20 之契約關係，於未更動屬性即「專任委託」銷售之情形  
21 下，僅降低售價或延展委託銷售期間，如此而已。

22 (三) 至系爭第1次、第2次變更，固於其他變更內容均出現「一  
23 般買賣」四個國字，但「一般買賣」文義上究與「一般委  
24 託銷售」不同，此觀行政院消費者保護委員會所制訂不動  
25 產委託銷售契約書簽約注意事項第3條：「目前國內仲介  
26 業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約  
27 書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有  
28 『在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從  
29 事與受託人同樣的仲介行為』之規定，反之，則屬一般委  
30 託銷售契約書」。由此可知，被告抗辯所稱之「一般買  
31 賣」四個國字，與前開國內不動產仲介業所通常使用之

01 「一般委託」銷售，乃屬二事，為不同的事項，不得混為  
02 一談，此情復據證人即原告所屬承辦人員劉智偉（上1人  
03 領取日旅費536元，由原告方面預納），於本院指定之113  
04 年8月23日言詞辯論期日在庭結證稱：「（原告訴訟代理  
05 人：請求提示起訴狀原證2，本院卷第23頁，這份變更同  
06 意書的第三點有寫到『以上價格含4%服務費，各付各  
07 稅，一般買賣』等字，請問『一般買賣』是何意思？）  
08 【一般買賣】是指，因為有些屋主會說他要實拿多少，稅  
09 不付或要付，這邊是解釋說他的稅他要自己付，【服務費  
10 他們也要付，全部付】在裡面的意思。」（見本院卷第13  
11 9頁筆錄第8~15行）、「（原告訴訟代理人：『專任委  
12 託』與『一般委託』、『一般買賣』這三個詞的差異為  
13 何？）專任委託就是只給我們公司做買賣，一般委託就是  
14 除了我們公司以外，其他的人都可以去做買賣，【一般買  
15 賣】的意思就是我剛才講的，實拿或【他付稅、付服務費  
16 之類】的」（見本院卷第145頁筆錄第11~18行）等語明  
17 確在卷可稽。

18 （四）復有證人即同行業從業人員、曾任住商不動產湖口中山店  
19 加盟店店長林秉澤（非原告公司人員。上1人領取日旅費5  
20 36元，由原告方面預納），於次一期日即最後言詞辯論期  
21 日到庭結證稱：「（原告訴訟代理人：『一般買賣』跟  
22 『一般委託』，概念是不同的？）一般買賣是成交後按照  
23 內政部規定的買賣所付的稅費及其他費用，但一般委託是  
24 我們專任委託或一般委託，【沒有人】講專任買賣或一般  
25 買賣。會寫一般買賣是成交後按照內政部規定的稅費或其  
26 他費用。（一般買賣是成交後按照內政部規定的買賣所付  
27 的稅費及其他費用是何人負擔？）所有費用不論專任委託  
28 或一般委託，【都是一般買賣】，除非特別買賣會特別註  
29 明土地增值稅不支付。」（見本院卷第159頁筆錄第19~3  
30 0行）、「一般買賣，【不是】實拿…」 「（法官問：本  
31 院卷第21頁，跟之前的第13~19頁，算同一份契約？）

01 是。契約一定有一個契約編號書跟前面一樣。（經本院核  
02 對結果，原證一第一頁即13頁契約編號是GA024743，期間  
03 是111年6月21日，本院卷第21頁契變書、編號GV086269  
04 號，也是111年6月21日，上面的原案號寫的很清楚，就是  
05 GA024743，現在請證人幫忙看一下，整份13~21頁，到底  
06 是專任委託還是一般委託？）『專任委託』。（本院卷第  
07 21頁雖然111年6月21日有寫『一般買賣』四個字，但全份  
08 都是專任委託？）是，專任委託是主契約，契變是後來契  
09 約變更衍生的，他有寫原委託專任契約編號，就是跟著主  
10 契約走的。所以細項沒有出來，跟著主契約，主契約是專  
11 任就是專任，但這個是本來有談價格，但裡面沒有寫到稅  
12 費，所以會寫一般買賣，跟一般委託不同。」（見本院卷  
13 第160頁筆錄第17行、第20~31行）、「（法官問：現在  
14 提示原證二，第二年112年1月8日還有一個契變書，GV100  
15 328，上面的原委託契約編號是GA024743，上面也有『一  
16 般買賣』，所以這次112年的契變，到底有無將原先的專  
17 任委託變成一般委託？）一樣是專任委託，但業務員沒有  
18 寫清楚的狀況下，含4%服務費、各稅、一般買賣，其實  
19 是【他要支付的費用由賣方負責】，所以又寫了一般買  
20 賣。」（見次頁筆錄第10~18行）各等語在卷可佐。

21 五、綜上調查審理結果，本件原告依系爭契約第6條第1項、第11  
22 條第1項約定，請求被告給付違約金33萬元（計算式：委託  
23 銷售總價550萬元×6%）及自起訴狀繕本送達翌日即113年4  
24 月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第39  
25 頁送達證書，寄存送達加10日，併參民法第229條第2項、第  
26 233條第1項前段、第203條規定），基於違約金之約定，乃  
27 基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當  
28 事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守  
29 之原則，契約當事人對於其所約定之違約金罰則，應受其約  
30 束，本件自不許被告無視於白紙黑字之上，【實拿2字以雙  
31 橫線槓掉】，亦即證人林秉澤所稱：一般買賣，指賣方要負

01 服務費，不是實拿等語如上，任由被告曲解、混淆「一般委  
02 任」銷售與「一般買賣」行話，又被告既將系爭不動產業於  
03 112年6月30日以前，以450萬元透過永慶不動產新竹三民綠  
04 光加盟店委託出售予訴外人周政緯（見本院卷第87、103頁  
05 被告書狀證物），迄至最後言詞辯論終結止，屢經本院定期  
06 並合法通知，未曾辦理報到，復未說明與舉證違約金有無過  
07 高、失當，綜上調查審理結果，本院爰認原告以前開情詞求  
08 為給付33萬元違約金本、息，其訴為有理由，爰予准許。  
09 又，本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應職權  
10 宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅在促請  
11 注意，毋庸為准、駁之諭知。同時准依被告聲請，酌定相當  
12 擔保，宣告其得預供相當擔保而免為假執行。

13 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘所提出之攻擊防禦方法暨  
14 訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論、駁，附  
15 此敘明。

16 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2  
17 項、第385條第1項前段、第78條、第91條第3項、第389條第1項  
18 第3款、第392條第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日  
20 竹北簡易庭 法 官 周美玲

21 以上正本係照原本作成。

22 被告如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴  
23 狀，應附理由並應添具繕本1件，及繳納第二審上訴費用新臺幣  
24 5,295元。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日  
26 書記官 徐佩鈴