臺灣宜蘭地方法院民事判決

115年度訴字第281號

原　　告　湘琳不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　制湘琳

訴訟代理人　陳敬穆律師

　　陳頡宇律師

　　吳慈林律師

被　　告　吳政祐

000000000000000000

訴訟代理人　吳文裕

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年10月1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114年7月20日與原告簽訂一般委託銷售契約書，委託原告銷售其所有之宜蘭縣○○市○○路000號房屋（下稱系爭房屋），委託銷售期間自114年7月20日起至115年7月19日，嗣於114年9月9日，被告授權其父即訴訟代理人將上開一般委託銷售契約變更為專任委託銷售契約，並約定專任委託期間至114年9月30日止。原告接受委託後，即積極帶領客戶看屋、尋覓買方及進行議價，並覓得買方即訴外人陳世瑜（下稱陳世瑜），陳世瑜並已提出買賣議價委託書，其實質出價已達被告所設定之最低售價，原告因而已實質完成居間媒介義務。詎被告明知原告尋得陳世瑜之出價已達成交條件後，仍藉故拖延，拒絕出面簽訂買賣契約，致買賣契約未能於專任委託期間內成立，顯係以不正當行為阻止居間報酬給付條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就，被告仍應負給付原告居間報酬之義務。嗣

被告於專任委託期間屆滿後，另透過其他仲介業者，與陳世瑜完成系爭房屋之買賣交易，依一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款約定，如委託人與受託人所覓得之買方私下成交，或於委託期間或期間屆滿後3個月內，與受託人曾經仲介之客戶或其一定親屬成交者，即視為受託人已完成仲介義務，委託人應按委託銷售總價百分之6給付違約金，本件被告於原告居間後，再經其他仲介業者與原告原先介紹之陳世瑜成交，自屬違反前揭約定，系爭房屋委託銷售總價為新臺幣（下同）1,980萬元，按百分之6計算，被告應給付原告118萬8,000元違約金。爰依一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款約定，請求被告給付違約金等語。並聲明：㈠被告應給付原告118萬8,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告僅簽立一般委託銷售契約書，並未成立專任委託銷售契約，原告於114年9月9日向被告表示已有買方欲洽談，要求將委託期限縮短至同年9月30日，被告並未同意將一般委託銷售契約書變更為專任委託銷售契約書，被告本得同時委託其他仲介業者銷售系爭房屋。又被告委託銷售之價格須達1,600萬元以上，惟原告介紹之陳世瑜僅出價1,550萬元，未達被告所要求之價格，買賣雙方並未就價金達成合意，而原告與陳世瑜已於114年9月23日簽署解約同意書，並將陳世瑜所交付之斡旋金5萬元全數退還，被告並無故意拒絕簽約，自無原告所稱以不正當行為阻止原告居間報酬給付條件成就之情形。其後，陳世瑜於原告所稱專任委託期間屆滿後之114年10月5日，始透過其他仲介業者另行議價，並於總價提高至1,590萬元及相關交易條件重新磋商後，與被告簽訂系爭房屋之不動產買賣契約，被告並非將原告已促成之交易移由其他仲介業者承辦，被告亦未與買方私下成交。況且，房仲業者於居間斡旋階段對交易相對人之個人資料負有保密義務，原告於居間過程僅曾向被告口頭回報買方出價1,

550萬元，未曾向被告揭露買方之姓名、身分資料或聯絡方式，被告於簽立不動產買賣契約前，無從知悉陳世瑜即為原告先前仲介之買方，原告既主張被告明知買方身分而故意「跳單」，應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張兩造於114年7月20日簽訂一般委託銷售契約書，被告就其所有之系爭房屋，委託原告以1,980萬元出售，委託銷售期間自114年7月20日起至115年7月19日。嗣於114年9月7日，陳世瑜與原告簽立買賣議價委託書及確認書，委託以1,550萬元承購系爭房屋，議價期間至114年9月30日，嗣陳世瑜於114年9月23日與原告簽立解約同意書，解除議價之委託並由原告退還斡旋金5萬元。其後，於114年10月5日被告與陳世瑜經由其他仲介業者居間，以系爭房屋總價1,590萬元達成買賣合意，並簽立不動產買賣契約等情，為被告所不爭執，並有一般委託銷售契約書、不動產買賣契約書、買賣議價委託書及確認書在卷為憑（見司促卷第11至12頁，本院卷第33至45頁），堪認為真。

㈡原告雖主張被告於114年9月9日授權其父親簽立「委託銷售／出租契約內容變更同意書」（下稱變更同意書）將一般委託銷售契約變更為專任委託銷售契約，同意系爭房屋之最低售價為1,548萬元，委託期間至114年9月30日止等語，被告則辯稱其父親雖有陪同簽立一般委託銷售契約書，但其未授權父親簽立變更同意書，兩造間並未成立專任委託銷售契約等語。查，觀之原告提出之變更同意書，其上僅有被告父親簽署「吳文裕代」，未有被告之簽名（見本院卷第67頁），而原告於本院審理時陳稱：被告父親當時並未提出委任狀等語（見本院卷第50頁），參以證人簡茂欽於本院審理時證稱：簽立變更同意書時，被告本人不在場，係被告父親表示其得代為簽署等語（見本院卷第81至82頁），故依現有事

證，僅能證明被告父親曾向原告表示其有權代理被告，尚難僅因其與被告具有父子關係，或曾陪同被告簽立一般委託銷售契約書，即認被告已授予父親將一般委託銷售契約書變更為專任委託銷售契約書之代理權。原告復未提出被告知悉其父以被告代理人名義對外為表示，卻未表示反對之證據，自難逕認變更同意書對被告發生效力。

㈢原告主張被告於一般委託銷售契約所定委託期間內，與原告介紹之陳世瑜私下成交，違反一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款約定，應給付原告118萬8,000元違約金等語，為被告所否認，辯稱其不知悉陳世瑜曾為原告居間之買方等語。查：

1.按一般委託銷售契約書第9條第2項約定：「如有下列情形，視為受託人已完成仲介義務，委託人應支付以委託銷售總價百分之6計算之違約金予受託人，並一次給付：㈠委託人與受託人所覓得之買方私下成交。㈡受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間或期間屆滿後3個月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內親屬成交者。」又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。本件原告依一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款約定，請求被告給付違約金，自應由原告就各該款所定要件已經具備之有利於己事實負舉證責任。

2.證人即仲介簡茂欽於本院審理時證稱：原告接受被告委託後，曾帶多組客戶進入系爭房屋看屋，並曾帶陳世瑜看屋一次，陳世瑜之先生及家人亦曾看屋一次等語（見本院卷第81至82頁）；參以買賣議價委託書及確認書所示，陳世瑜於11

4年9月7日以1,550萬元之承購價格，委託原告向被告議價（見本院卷第43至45頁），足認陳世瑜確為原告所覓得並曾仲介之買方。惟一般委託銷售契約書第9條第2項第1款所定「私下成交」，依其文義及防止委託人規避受託人仲介報酬之約定目的，應指委託人與受託人所覓得之買方，自行接洽而成立交易。本件陳世瑜雖曾於114年9月7日委託原告以1,550萬元向被告議價，惟已於114年9月23日與原告簽立解約同意書，解除議價委託，並由原告退還斡旋金5萬元；其後始於114年10月5日經其他仲介業者重新居間議價，以1,590萬元之總價與被告成立買賣契約。依此交易經過，最終買賣並非由被告與陳世瑜自行接洽成立，交易價格亦與原告先前受託議價之價格不同，難認屬上開約款所定之「私下成交」。至一般委託銷售契約書第9條第2項第2款，除須委託人與受託人曾經仲介之客戶或其一定親屬成交外，尚以受託人已提供該客戶名單予委託人為要件。本件兩造於本院審理時均陳稱，證人簡茂欽帶客戶至系爭房屋看屋時，被告不會在現場等語（見本院卷第113頁）；原告亦未提出其於被告與陳世瑜成立買賣契約前，曾將陳世瑜之姓名或其他足資識別其身分之資料提供予被告之證據，自難認一般委託銷售契約書第9條第2項第2款所定要件已經具備。從而，原告依一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款約定，請求被告給付違約金，均無理由。

㈣原告另主張陳世瑜所提出之1,550萬元出價，已達變更同意書記載之最低售價1,548萬元，被告藉故拖延、故意不出面簽約，阻止居間報酬給付條件之成就，應給付居間報酬等語。然查，原告於本院審理時已陳明，本件請求權基礎為一般委託銷售契約書第9條第2項第1款、第2款之違約金約定（見本院卷第51頁），並未就居間報酬請求權之法律依據為主張，是原告關於被告以不正當行為阻止居間報酬給付條件成就之主張，與其本件所主張之請求權基礎並不相同，尚無從據此准許其違約金之請求。況且，本件被告父親簽立同意

系爭房屋之最低售價為1,548萬元之變更同意書，因未經被告授權，對被告不生效力。縱認變更同意書對被告發生效力，其上所載1,548萬元僅為系爭房屋之最低售價。原告未提出證據證明，被告已就付款方式、交屋日期、稅費負擔等交易條件與陳世瑜達成合意，或被告僅因陳世瑜出價達到最低售價，即負有與其訂立買賣契約之義務；亦未證明被告係出於阻止原告取得居間報酬之目的而拒絕締約。原告僅以陳世瑜所提出之承購價格高於變更同意書記載之最低售價，即認被告未與陳世瑜締約，係以不正當行為阻止居間報酬給付條件成就，尚屬無據。

四、綜上所述，原告依一般委託銷售契約書第9條第2項約定，請求被告給付原告118萬8,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事庭法　官　高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　林欣宜