

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

111年度基簡字第369號

原告 昱信不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳志宏

訴訟代理人 林士桔

被告 來嘉惠

訴訟代理人 顏碧志律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國111年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟參佰參拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告來嘉惠於民國110年9月19日委託原告代為銷售門牌號碼新北市○○區○○○路00號11樓之2房屋暨坐落基地應有部分（下稱系爭房地），並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定銷售總價為新臺幣（下同）318萬元（含車位），同日並另簽訂委託銷售契約內容變更同意書，將委賣最低底價調整為261萬元。嗣原告於同月30日覓得買方吳雲燕願以280萬元承購系爭房地並支付定金56,000元，未料被告於同年10月1日通知原告解除系爭契約並取回系爭房地鑰匙（本院按：原告於起訴狀記載解約日期為110年10月3日，然觀諸兩造間即時通訊軟體LINE之對話內容，解約日期應係110年10月1日）。依系爭契約第6條第5項第1款、第7條第1項之約定，被告應支付原告按約定銷售總價318萬元之4%計算之違約金127,200元，惟被告經催告仍置之不理。為此，爰依系爭契約第6條第5項第1款之約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告127,200元。

二、被告求為判決：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保

01 請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

02 (一)原告員工王勁惟與被告於110年9月19日下午見面並簽訂系爭
03 契約，未依消費者保護法第11條之1規定給予被告審閱期，
04 亦未向被告說明契約之內容即要求被告於委任人欄簽名，是
05 系爭契約所載內容不構成雙方契約之內容。

06 (二)系爭契約第6條第5項第1款之要件並未成就，原告自不得請
07 求違約金：

08 1.被告前委託銷售價格為318萬元，嗣經原告勸說變更為261萬
09 元，然原告仍不斷拉低被告之售價，甚至低至180萬元，被
10 告認為原告一昧刻意拉低售價，誠信不足，嚴重侵害信賴關
11 係，縱系爭契約經被告單方終止，難謂不可歸責於原告，是
12 被告不符系爭契約第6條第5項第1款之違約情事。

13 2.原告前於110年間以被告有系爭契約第6條第5項第4款之違約
14 情事，而起訴被告給付約定之違約金，經本院以110年度基
15 簡字第1180號給付服務報酬事件（下稱前案民事訴訟）受理
16 在案，嗣經本院判決原告敗訴，原告並未上訴而告確定（下
17 稱前案確定判決）。前案確定判決於判決理由中已認定系爭
18 契約尚未經合法終止，依最高法院109年度台上字第632號民
19 事判決意旨「按學說上所謂『爭點效』，係指法院於確定判
20 決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭
21 點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，
22 或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一
23 當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反主
24 張，法院亦不得作相異判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原
25 則及當事人公平之訴訟法理而來。」應已生爭點效，故兩造
26 不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。

27 3.系爭契約既未經被告終止，原告依系爭契約第6條第5項第1
28 款之約定，請求被告給付違約金，自屬無據。

29 (三)原告就本件受有多少損害，並未舉證以實其說；又系爭契約
30 約定買賣成交時之服務報酬為實際成交價之百分之4，然本
31 件系爭房地嗣後並未成交，此亦為前案確定判決所肯認，且

01 原告於110年9月30日後未為任何居間行為，其所支出之勞費
02 成本甚微，則原告於未成交之情狀下仍按原約定之委託銷售
03 價格318萬元之百分之4請求違約金，顯屬過高，對被告顯失
04 公平；縱認被告應給付違約金，亦應以兩造嗣後簽訂之委託
05 銷售契約內容變更同意書所約定之261萬元計算，且仍屬過
06 高而應依民法第252條規定，請求酌減違約金。

07 (四)系爭契約關於違約金之條款，僅約定甲方即被告違約時應給
08 付違約金，至於乙方即原告違約時應負如何之責任則付之闕
09 如，對消費者顯失公平，顯違反誠信原則、平等互惠原則及
10 消費者保護法第12條；另按「委任契約，係以當事人之信賴
11 關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任
12 人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨，是委
13 任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止。」

14 (最高法院98年度台上字第218號判決意旨參照)，系爭契
15 約以違約金限制被告單方終止，亦違民法第549條第1項得任
16 意終止之規定，是系爭契約關於違約金之條款，應屬無效。

17 三、本院之判斷：

18 (一)本件訴訟與前案民事訴訟非屬同一事件：

19 1.按原告之起訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院
20 應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項第7款定有明
21 文。此即訴訟法上所謂一事不再理之原則，始能避免同一紛
22 爭再燃，以保護權利，維持法之安定及私法秩序，達成裁判
23 之強制性、終局性以及解決紛爭之目的。而所謂同一事件，
24 則指「同一當事人就同一法律關係而為同一之請求」（最高
25 法院19年上字第278號判決意旨參照）。

26 2.原告曾於110年間以被告有系爭契約第6條第5項第4款之違約
27 情事，而對被告提起前案民事訴訟，經本院以前案確定判決
28 在案，原告於前案確定判決確定後，改以被告有系爭契約第
29 6條第5項第1款之違約情事，而提起本件民事訴訟請求被告
30 給付約定之服務報酬，雖原告起訴之被告同一、聲明亦屬同
31 一（僅係金額有所不同），但訴訟標的即請求權基礎卻有所

01 不同，並未違背前開一事不再理之原則，被告抗辯原告違反
02 一事不再理原則，請求裁定駁回原告之起訴等語，即無可
03 採，先予敘明。

04 (二)原告主張原告與被告於110年9月19日訂立系爭契約，約定系
05 爭房地之銷售總價為318萬元（含車位），同日並另簽訂委
06 託銷售契約內容變更同意書，將委賣最低底價調整為261萬
07 元。嗣原告於同月30日覓得買方吳雲燕願以280萬元承購系
08 爭房地並支付定金56,000元，詎被告於同年10月1日通知原
09 告解除系爭契約並取回系爭房地鑰匙，原告自得依系爭契約
10 第6條第5項第1款、第7條第1項之約定，請求被告給付原告
11 按約定銷售總價318萬元之4%計算之違約金127,200元等情，
12 被告除否認有原告所主張之違約情事並以上開情詞置辯外，
13 對於原告其餘主張並不爭執，故本件之爭點即為被告有無系
14 爭契約第6條第5項第1款約定之違約情事而應對原告負給付
15 服務報酬之義務？茲析述如下：

16 1.本件訴訟就系爭契約已否合法終止部分，有爭點效之適用：

17 (1)按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
18 中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本
19 於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，
20 或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同
21 一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相
22 反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟
23 上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點
24 效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、
25 「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推
26 翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已
27 列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉
28 證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人
29 適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩
30 訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終
31 判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民

01 事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號裁
02 判意旨參照）。

03 (2)原告曾以被告有系爭契約第6條第5項第4款之違約情事為
04 由而對被告起訴請求給付服務報酬，經本院以前案民事訴
05 訟受理在案，而系爭契約已否合法終止為前案民事訴訟之
06 前提要件即爭點之一，經審理結果，以「……本件被告雖
07 於110年10月1日以通訊軟體LINE通知原告解約（實為終
08 止），惟依系爭委賣契約貳、第3條約定：『委託銷售期
09 間自民國110年9月19日起至111年3月30日止。未記載委託
10 銷售期間者，甲方（即被告）得隨時以書面終止。』（詳
11 本院卷第21頁）之反面解釋，系爭委賣契約既已約定委託
12 銷售期間，則委託人即被告即不得任意終止契約，又兩造
13 亦未曾合意終止系爭委賣契約，是被告主張系爭委賣契約
14 已於110年10月1日提前終止，即屬無據。」等語，認定被
15 告並未合法終止系爭契約，系爭契約仍屬有效，但因被告
16 並未有系爭契約第6條第5項第4款所約定之違約情事，而
17 為原告敗訴之判決，因原告未提起上訴而告確定，此有前
18 案確定判決1件在卷可參，且經本院依職權借調前案民事
19 訴訟卷宗核閱屬實。核前案民事訴訟之當事人與本件訴訟
20 之當事人相同，而判決理由並無顯然違背法令之情事，且
21 原告於本院審理時亦未提出新訴訟資料足以推翻前訴訟
22 （即前案民事訴訟）確定判決所為上開判斷，依前揭說明，
23 前案確定判決就原告主張系爭契約業經被告非法片面
24 終止，為無理由所為之判斷，應發生爭點效，兩造自應受
25 該判斷結果之拘束。系爭契約既尚未合法終止，原告依系
26 爭契約第6條第5項第1款之約定，請求被告給付服務報
27 酬，即乏依據。

28 2.退而言之，本件訴訟就系爭契約已否合法終止部分，縱無爭
29 點效之適用。而不動產專任委託契約之法律性質，究係民法
30 上之居間契約或委任契約，抑或兼具居間與委任契約混合性
31 質之無名契約或視契約性質而定，學說上容有爭論，觀諸系

01 爭契約之全文可知，系爭契約係約定由原告居間仲介銷售系
02 爭房地，契約目的在於原告必須完成居間仲介義務售出系爭
03 房地，或有視為已完成居間仲介義務時，原告始有報酬請求
04 權，並約定仲介銷售系爭房地所支出廣告看板、帶看土地之
05 必要費用由原告負擔，是以系爭契約為居間契約，應優先適
06 用居間契約之相關規定，不得捨居間契約規定不用反適用委
07 任契約規定，更何況系爭契約為定有期限之居間契約，如允
08 許契約相對人在法律未規定且無特別約定之情形下，得隨時
09 終止居間契約，契約期限之約定即無存在必要，亦會使得當
10 事人恣意之意思表示效力大於雙方合意，與私法自治契約自
11 由之原則相悖，再觀諸系爭契約第3條約定「委託銷售期間
12 自民國110年9月19日起至111年3月30日止。未記載委託銷售
13 期間者，甲方（即被告）得隨時以『書面終止』。」由此可
14 知，兩造既已就居間契約約定有一定之期限，自不容系爭契約
15 之一造任意於期限內終止系爭契約，故被告片面終止系爭契
16 約，即非合法。

17 3.再退而言之，縱認系爭契約兼具居間與委任契約，依民法第
18 549條第1項規定，委任契約之當事人，得隨時終止契約，而
19 此項規定，係基於委任為特別著重當事人間信任關係之契
20 約，若當事人間之信任關係已有動搖，自不宜再繼續維持契
21 約之效力，而得由其中一方為期前任意終止，不受約定期間
22 之拘束，僅藉由對他方負損害賠償責任為衡平（參照同條第
23 2項之約定及系爭契約第6條第5項第1款之約定）。本件被告
24 對於原告既失信任，自不得強其繼續委任而得隨時終止。惟
25 觀諸系爭契約第3條約定「……甲方（即被告）得隨時以
26 『書面終止』」，且契約當事人約定其契約須用一定方式
27 者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條
28 定有明文，而其立法意旨為「謹按依第153條規定，當事人
29 互相表示意思一致者，契約即為成立，本不須踐行何種之方
30 式。然若契約當事人特別約定，締結契約必須一定方式者，
31 則其意思，非專為證據之用，乃以方式為契約成立之要件，

在方式未完成以前，推定其契約為不成立。故設本條以明示其旨。」本件被告依系爭契約具有委任契約之性質，既失對原告之信任，當得隨時終止系爭契約，惟觀諸系爭契約第3條係特別約定，被告得隨時以「書面」終止，其目的無非顧及終止契約涉及兩造之權益，務求慎重，不宜輕率，為使當事人終止時能審慎衡酌，辨明權義關係，其終止應作成書面，以杜事後之爭議，依民法第166條規定及立法理由，兩造約定被告欲終止系爭契約須用一定之方式（即書面），此項約定並非專以保全證據為目的，而係認為系爭契約應待一定方式之完成，始生終止之效力，準此，被告如欲終止系爭契約，依約必須以書面方式為之。原告固主張被告於110年10月1日以通訊軟體LINE通知原告終止系爭契約，且嗣為取回系爭房地之鑰匙，而於委託物件鑰匙取回收據單（下稱鑰匙收據單）上註明「取回原因：解約不賣」並簽名，可認被告已以書面終止系爭契約等語，惟通訊軟體LINE之對話乃係將雙方彼此非直接接觸之口頭對話以科學物理方式予以文字化紀錄並留存之電磁紀錄，又被告固自認於鑰匙收據單上簽名，惟否認其上註明「取回原因：解約不賣」等字為被告書寫，原告則不否認「取回原因：解約不賣」等字係原告同事書寫，且被告於鑰匙收據單上簽名，其目的乃用以作為被告已取回寄放原告之系爭房地鑰匙之簽收證明，非可認定被告業已一定之方式補正前開通訊軟體LINE對話之不足，此外原告亦未舉證證明被告已正式將終止系爭契約之意思表示另形諸於紙本書面或符合電子簽章法所稱之電子文件，則兩造約定終止系爭契約之一定方式（即書面）尚未完成，自尚未生被告已合法片面終止系爭契約之效力。

四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第5項第1款約定，請求被告給付約定之服務報酬，於法無據，並無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，被告其餘之陳述暨防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用即第一審裁判費1,330元由敗訴之原告負擔。

02 七、據上結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
03 第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

05 基隆簡易庭法 官 徐世禎

06 以上正本係照原本作成

07 如不服本判決，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出
08 上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

10 書記官 林煜庭