

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1049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 黃福興

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國112年8月28日委託原告代為銷售門牌號碼新北市○○區○○路000號1、2、3樓房屋暨其坐落基地應有部分（以下合稱系爭房地），兩造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）760萬元，委託期間自112年8月28日起至113年2月28日止，復於113年2月2日合意將委託期間延長至113年6月30日止。被告又於113年3月22日以其欲將系爭房地自行賣給友人為由，與原告簽署專任委託銷售契約解約協議書（下稱系爭解約協議書）以解除系爭契約，約定由被告給付原告10萬元之同時解除系爭契約，倘被告與其自行交易之買方成交價在710萬元以下或並無真實買方購買，被告應賠償原告42萬6,000元（即按710萬元之6%計算）。惟兩造簽立系爭解約協議書當下，被告蓄意隱瞞其已經由訴外人億鴻不動產有限公司（有巢氏淡水新春億鴻加盟店，下稱億鴻不動產）之居間仲介，以800萬元將系爭房地於113年3月5日出售予他人（嗣於113年4月26日辦理所有權移轉登記）之事實，直至113年5月3日才將該事實通知原告。因此，原告係受詐欺而簽署系爭解約協議書，系爭解約協議書應為無效，是系爭契約尚未解

01 除，則依系爭契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，
02 被告應支付原告違約金45萬6,000元（按原約定銷售總價760
03 萬元之6%計算），又原告原已收取之10萬元違約金可以抵扣
04 除之，然被告經催告仍置之不理。爰依系爭契約之法律關係
05 提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告45萬6,000元。

06 二、被告答辯略以：我在113年3月5日透過億鴻不動產出售系爭
07 房地後，就有在113年3月22日前告知原告我已經跟他人簽
08 約，原告說我違約要告我、要我賠付違約金才願意跟我解
09 約，我才會跟原告簽立系爭解約協議書以10萬元和解。依據
10 系爭解約協議書，如果我之後有搶原告的客人或是低於710
11 萬元售出才要賠原告（710萬元之）6%，但我沒有違反系爭
12 解約協議書，我是用800萬元透過億鴻不動產出售。況且，
13 系爭解約協議書上的內容都沒有寫日期（指無特別約定出售
14 日期），代表當時原告已知悉我已經出售系爭房地；如果我
15 是在簽了系爭解約協議書之後才打算賣出系爭房地的話，我
16 會先解約（應係指簽立無違約金之解約條件）再賣房，這樣
17 就不用賠違約金，或是拖到系爭契約期滿再說等語，資為抗
18 辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 三、原告主張兩造曾分別於上揭時間簽立系爭契約及系爭解約協
20 議書，被告並於113年3月5日將系爭房地透過億鴻不動產出
21 售予他人，嗣於113年4月26日辦理所有權移轉登記，且被告
22 已給付原告10萬元之違約金等事實，為被告所不爭執，並有
23 原告提出之系爭契約及系爭解約協議書、建物登記查詢結果
24 等件在卷可稽，此部分事實堪信為真。至原告主張其受詐欺
25 而簽立系爭解約協議書，系爭契約因此尚未解除，而依系爭
26 契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，請求被告給付4
27 5萬6,000元違約金，並主張可扣除原告原已收取之10萬元違
28 約金等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如
29 下：

30 (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，
31 民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按契約一經解除，

01 契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同；所謂合意解除
02 契約，乃契約之雙方當事人，依契約自由原則，合意訂定契
03 約，使原屬有效之契約，自始歸於無效，其成立應依民法第
04 153條意思表示合致之規定（最高法院100年度台上字第1192
05 號、100年度台上字第2號、105年度台上字第1319號判決意
06 旨參照）。復依民法第92條第1項本文規定，因被詐欺或被
07 脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，故受詐
08 欺而為之意思表示並非自始當然無效。

09 (二)、原告主張被告於113年3月22日蓄意隱瞞其已於同年月5日經
10 由億鴻不動產將系爭房地出售予他人之事實，使原告受詐欺
11 而簽立系爭解約協議書，系爭解約協議書因此無效等情，為
12 被告所否認，揆諸前開說明，自應由原告對其受詐欺及系爭
13 解約協議書無效等要件負舉證責任。惟查，原告固提出兩造
14 113年5月3日之LINE對話紀錄截圖，以證明被告於該日始傳
15 送其出售系爭房地之買賣契約翻拍照片予原告之事實；惟觀
16 諸系爭解約協議書之協議內容，兩造僅約定被告應在成交價
17 在710萬元以下或並無真實買方購買時，賠償原告42萬6,000
18 元現金（見本院卷第49頁），針對被告自行出售系爭房地之
19 時點並無特別約定，是縱原告主張其於簽立系爭解約協議書
20 之際（113年3月22日）不知被告已出售系爭房地之情形為
21 真，被告所為是否已達蓄意隱匿重要事實之詐欺程度，仍屬
22 有疑。況依上揭說明，受詐欺之意思表示亦非無效，原告主
23 張其受詐欺乙節，尚不足以證明系爭解約協議書為無效，仍
24 無影響已合意生效之契約解除效力。是以，兩造既已簽立系
25 爭解約協議書，而於原告向被告收取10萬元違約金之時合意
26 解除系爭契約，原告自不得再執已溯及歸於消滅之系爭契約
27 約款，主張被告應給付45萬6,000元之違約金。

28 四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第5項第5款、第7條第2項
29 約定，請求被告給付45萬6,000元之違約金，為無理由，不
30 應准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所用證據暨調

01 查證據之聲請，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，
02 爰不逐一論列，附此敘明。

03 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

05 基隆簡易庭 法 官 姜晴文

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
08 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 113 年 12 月 24 日

10 書記官 林煜庭