臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1487號

原　　告　允瀚不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　董國良

訴訟代理人　陳樹村律師

　　黃斐瑄律師

被　　告　台京企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴炳宏

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊譜諺律師

複代理人　　鄭健宏律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國109年1月14日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」（契約書編號為83019號，下稱系爭委託書），委託原告居間仲介銷售被告所有門牌號碼高雄市○○區○○道路000號19樓之1房屋及其基地（下稱系爭房地），約定委託期間自109年1月14日起至109年7月31日止，委託賣出售之價格為新台幣（下同）1,988萬元，底價為1,780萬元（下稱系爭契約），成交價額為總價4%。詎料，被告竟於上開專任銷售期間內即109年6月4日，以存證信函（下稱系爭函文）向原告表示因被告之前董事長吳錠樺已遭解職，故欲終止系爭契約，原告於翌日收受系爭函文，惟依系爭契約第八條第⑶項第②款約定，倘因可歸責於被告之事由而片面終

止系爭契約，仍視為原告已完成系爭契約應履行之居間義務，且被告仍須給付服務報酬之半數即總價2%即35萬6,000元（計算式：17,800,000×2%=356,000），本件被告因其公司內部更換董事而終止系爭契約，顯係因可歸責於被告之事由終止系爭契約，原告自得依前揭規定，請求被告給付35萬6,000元，迭經催討，未獲置理，為此，爰依系爭契約之約定，請求被告加計法定遲延利息如數給付等語，並聲明：被告應給付原告35萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：被告於109年5月27日已要求原告暫停銷售，原告明知被告合法授權之系爭房地銷售底價為1,780萬元，且有意不繼續銷售，雖被告公司前董事長曾授權第三人周靜芬全權代為處理不動產買賣一事，並由周靜芬於109年3月5日簽立委託事項變更契約書，降低委託銷售價為1,250萬元，但此變更期限為109年8月1日起，原告卻於109年5月29日即以1,250萬元之價格與第三人陳瑩婷簽立不動產賣賣契約書、並收受30萬元之斡旋金，被告業已拒絕與陳瑩婷簽訂系爭房地買賣契約，並於109年6月4日以系爭函文告知上情，並表明因原告無權限代為買賣或收受斡旋金，收受斡旋金前更未知會被告，業已違約為由，終止系爭契約。又第三人周靜芬無權代理被告變更售價之情事，原告亦無權降價出售系爭房地、收受斡旋金等情，業經另案臺灣橋頭地方法院109年度訴字第920號民事確定判決、臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第79號民事判決（下稱另案確定判決）認定屬實，足見，被告終止系爭契約之原因，並非如原告所述係因被告內部更換董事所致，而係因被告於履約過程中有上述違約之情狀所致，則系爭契約既係因可歸責於原告之事由而終止，原告猶依系爭契約第8條第3項第2款約定，請求被告給付相當於服務報酬總價2%之違約金35萬6,000元，即屬無據。退步言之，縱認原告得依系爭契約第八條第⑶項第②款約定，請求被告給付前揭違約金，然因原告於履約期間從未覓得符合

被告所定出售價格或底價之買家，實難認有何預期利益可言，原告既無預期利益，猶請求按服務報酬2%計算之違約金，實屬過高，依民法第252條規定，應予酌減等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、被告於109年1月14日由當時之法定代理人吳錠樺與原告簽定系爭契約，約定被告專任委託原告銷售系爭房地，委託價為1,988萬元，底價為1,780萬元；原告之服務報酬以成交價格之4%計算。吳錠樺並於簽定系爭契約時，同時簽定系爭授權書，授權周靜芬為被告之代理人。

㈡、系爭委託第二條約定：「委託銷售價格：1,988萬元」第五條約定：「服務報酬⑴為成交價額4%。」第八條第⑶項約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款原約定服務報酬之半數外，甲方（按即被告）仍應支付第五條第⑴項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付乙方。②委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者。」第九條：「本約第八條第三項之約定不因本契約解除或終止而受影響。」第十條：「委託期間：109年1月14日起至109年7月31日止。」第十六條特約條款：「物件底價為1,780萬元。」

㈢、第三人周靜芬於109年3月5日出具系爭變更契約書，並於其上記載：壹、買賣價格變更為1,250萬元；參、變更委託期間自109年8月1日起至110年7月31日止（未蓋用被告大小章）。

㈣、第三人陳瑩婷於109年5月29日向原告出具不動產買賣意願書，出價願以1,250萬元買受系爭房地，並交付斡旋金30萬元予原告。

㈤、第三人周靜芬之後於109年6月13日向原告出具系爭確認書，並於其上表示系爭變更契約書所為變更買賣價格為1,250萬元之意思表示係於109年3月5日生效。

㈥、被告於109年1月14日之法定代理人為吳錠樺，嗣吳錠樺於10

9年4月29日遭被告解任，被告並對其提出背信告訴。

㈦、被告於109年5月27日及28日告知原告已將吳錠樺於109年4月29日解任，及系爭委託書須換約等節通知原告之承辦人員即訴外人陳盈里，並於109年6月4日以系爭函文向原告終止契約，經原告於109年6月5日收受。

四、本件之爭點為：茲分別論述如下：㈠、系爭契約是否因可歸責於被告之事由而告終止？㈡、原告得否依系爭契約第八條第⑶項第②款約定請求被告給付違約金？㈢、倘原告得依前揭約定請求被告給付違約金，該約定之違約金有無過高，應予酌減之情形？倘有，應酌減之金額為若干？茲分別論述如下：

㈠、系爭契約是否因可歸責於被告之事由而告終止？

1. 按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。

2. 按系爭委託契約第二條約定：「委託銷售價格：1,988萬元」第五條約定：「服務報酬⑴為成交價額4%。」第八條第⑶項約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視

為乙方（按即原告）已完成居間仲介之義務，除第二款原約定服務報酬之半數外，甲方（按即被告）仍應支付第五條第⑴項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付乙方（按即原告）。②委託期間內，因可歸責於甲方（按即被告）之事由而片面終止委託關係契約者。」，有系爭契約在卷可稽（見岡簡卷第17頁），準此，系爭契約如因可歸責於被告之事由而由被告片面終止，依系爭契約第八條第⑶項第②款約定，被告即需給付系爭房地底價總價2%之違約金予原告。

3. 本件原告主張：系爭契約係因被告內部更換董事，而單方終止，自屬可歸責於被告之事由而告終止，被告依系爭契約第第八條第⑶項第②款約定，即需給付系爭房地底價總價2%之違約金予原告等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

①被告於109年6月4日以系爭函文（即被證7之存證信函，見岡簡卷第125頁）向原告終止契約，經原告於109年6月5日收受時即告終止，為兩造所不爭執，已如前述（見前述不爭執事項（七）），故關於本件系爭契約之終止是否因可歸責於被告之事由而終止，首應就被告據以終止系爭契約之事由究為原告主張之「因被告更換董事」或被告抗辯之「原告違約以低價出售系爭房地，並收受斡旋金」之故為審究？關此部分事實，兩造均提出系爭函文為證，經查：依被告寄送原告以為終止系爭契約意思表示之系爭函文內容：「本公司前董事長吳錠樺先生，因未基於公司利益任事，已於民國109年4月29日遭解除職位，故其與台端簽約委託銷售本公司資產之合約一事，本公司本已無意進行、承接。本公司於民國109年5月27日晚間8點33分許電聯告知台端（陳盈里小姐），說明上情，並請台端暫停受託銷售。且本公司當日委託應親自前往確認屋況，卻遲遲未接獲台端回應，幾近多次催促，終於109年6月2日取得聯繫，相約於109年6月3日下午16點許於鼓山區資產「崑の庭」大樓確認屋況，再前往台端協商後續事宜時，得知台端竟於109年5月29日與買方簽訂價款壹仟貳佰

伍拾萬元之不動產買賣意願書，並收取三十萬斡旋一事，經由本公司確認契約書後發現，本公司前董事長於民國109年1月14日與台端間簽訂之委託銷售價為壹仟玖佰捌拾捌萬元整，託售底價為壹仟柒佰捌拾萬元整，此份契約效期至民國109年7月31日止，雖本公司前董事長授權於周靜芬小姐全權代為處理不動產買賣一事，並由周靜芬小姐於民國109年3月5日簽立委託事項變更契約書，變更託售價格為壹仟貳佰伍拾萬元整，價金底價為壹仟貳佰伍拾萬元整並含4%服務稅，但此變更價金委託起始日為民國109年8月1日。因此本公司並不同意此契約，既然最低價起始日尚未屆至，台端自無權限代為買賣或收受斡旋金，遑論台端收受斡旋金前更未知會本公司。本公司即刻起，特對台端通知終止委託銷售，請台端勿擅為任何行為，否則本公司將採取法律途徑，以維權益，敬請自重，切勿自誤。」等語，有系爭函文在卷可稽（見岡簡卷第125-128頁），以此觀之，被告更換董事僅係被告希望原告能暫停受託銷售，並確認系爭房地狀況之原因，原告以低價銷售系爭房地，並收受斡旋金，始為被告發函終止系爭契約之原因，故原告主張被告係因更換董事即單方為系爭契約之終止云云，即難認為可採。

②又關於被告主張：原告有前揭系爭契約函文所指謫之違反系爭契約以低價銷售系爭房地，並收受斡旋金之行為一節，雖為原告所否認，惟查：第三人周靜芬無權代理被告變更系爭房地之委託銷售價格，原告仍以周靜芬之授權為依據，將系爭房地之銷售價格由原約定之1,780萬元調降為1,250萬元，原告以第三人陳瑩婷出價符合該價格，收受第三人陳瑩婷出具之不動產買賣意願書，並收受斡旋金30萬元，嗣被告拒絕與第三人陳瑩婷締約，並無違約，原告依債務不履行之法律關係、系爭契約請求被告給付原告服務報酬及賠償所失利益共75萬元，應屬無據等情，業經另案確定判決認定屬實，有另案確定判決及另案卷宗在卷可稽。依另案確定判決之內容，已認定被告並無授第三人周靜芬得變更銷售底價之代理

權，周靜芬嗣後擅自將系爭房地之買賣價格底價由原約定之1,780萬元變更為1,250萬元，係屬無權代理，被告復已拒絕承認此售價之變更，依民法第170條第1項之規定，此變更契約對被告不生效力，系爭契約既未經變更，則原告與被告就系爭房地約定之銷售價格仍為1,988萬元（底價1,780萬元），而第三人陳瑩婷僅出價1,250萬元，未達系爭契約所定之銷售價格，被告自不負簽訂買賣契約及給付服務報酬之義務等情，有另案確定判決在卷可稽。又審酌另案確定判決之部分當事人與本件當事人相同，足認本件重要爭點即第三人周靜芬降低系爭房地價格之指示有無逾越授權、原告依周靜芬之降價指示代為買賣系爭房地或收受斡旋金是否合於系爭契約約定（下稱系爭爭點），已在另案訴訟程序列為主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，且為適當完全之辯論；原告未提出足以推翻前案確定判決關於系爭爭點判斷之新訴訟資料，另案確定判決就系爭爭點所為判斷，依上開說明，於本件具有爭點效。

③又前案確定判決既已認定，第三人周靜芬無權擅自調降系爭房地底價，對於本件就同一事實之認定具有爭點效，已如前述。又原告以周靜芬無權代理調降之系爭房地底價1,250萬元為憑，接受第三人陳瑩婷於109年5月29日出具不動產買賣意願書，並交付斡旋金30萬元予原告之事實，復為兩造所不爭執（見本院卷第128-129頁），準此，原告未向被告確認系爭房地底價有無調降，復又以周靜芬無權調降之底價為據，向第三人陳瑩婷收受不動產買賣意願書、收受斡旋金，原告前揭行為顯已違反系爭契約第七條第（1）項：「乙方（按即原告）受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。」而有違約之情事，被告以原告無權限以1,250萬元代為買賣系爭房地或收受斡旋金仍為之為由，發函終止兩造間系爭契約，自屬因可歸責於原告之事由而終止系爭契約。衡酌上情，系爭契約既非因可歸責於被告之事由終止，則原告主張：系爭契約係因可歸責於被告之事由，由被告單方終止

云云，即無可採。

㈡、原告得否依系爭契約第八條第⑶項第②款約定請求被告給付違約金？

原告得依系爭契約第八條第⑶項第②款約定約定請求被告給付違約金之前提要件為因可歸責於被告之事由，而由被告單方終止系爭契約，已如前述。惟本件被告終止系爭契約係因原告違約以第三人周靜芬無權調降之系爭房地底價為憑，代為買賣或收受斡旋金，已如前述，則被告以系爭函文終止系爭契約係因可歸責於原告之事由所致，原告猶主張依系爭契約第八條第⑶項第②款約定請求被告給付違約金，自屬無據。

㈢、倘原告得依前揭約定請求被告給付違約金，該約定之違約金有無過高，應予酌減之情形？倘有，應酌減之金額為若干？本件原告不得依系爭契約第八條第⑶項第2款約定請求被告給付違約金，已如前述，則關於原告得請求之違約金是否過高？應否予以酌減，即無再加審究之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告請求被告給付35萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　22　　日

高雄簡易庭　法　　官　林綉君

以上正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　22　　日

書　記　官　羅崔萍