

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1234號

原告 立鴻資產管理有限公司

法定代理人 蔡宜庭

訴訟代理人 楊宗翰

被告 朱永義

訴訟代理人 朱晏均

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬玖仟捌佰元及自民國一一三年四月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元由被告負擔新臺幣壹仟陸佰元，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣壹拾肆萬玖仟捌佰元為原告供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣被告於民國112年7月6日委託原告仲介銷售其所有座落高雄市○○區○○路000號14樓之房屋（下稱系爭房屋），委託銷售期間自112年7月6日起至113年7月31日止，委託銷售總價為新臺幣（下同）1,498萬元，並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。原告公司之經紀人員楊宗翰於受託銷售期間，積極處理受託事務，張貼各類廣告，拍攝全景照片使現場更加美觀，也自行租用外部廣告看板。又被告於中國工作，期間除服務被告接送至機場，楊宗翰更特別照顧系爭房屋，於颱風過後親自前往查看，全程皆定期回報，縱然楊宗翰如此努力，因買方價格仍有差距，僅能積極布置廣告並繼續銷售。詎料，被告於專任委託期間，

01 即請其他不動產經紀業之經紀人員，身著便服偽裝成一般買
02 方看屋，明顯是為委託其他同業準備，然被楊宗翰識破隨即
03 通知被告不得再有此行為，惟被告後續仍繼續有此行為，楊
04 宗翰再次發現後，極其嚴正的通知被告後，被告才有所收
05 斂，原告後續仍積極進行銷售定期回報。嗣被告於112年10
06 月底以楊宗翰銷售不力，與徒耗時間等情提出終止系爭契
07 約，而楊宗翰於受託期間，積極任事絕無任何銷售不力之
08 情形，更於000年00月間協助被告修繕房屋，擔任監工不斷
09 回報施工情形，是原告對於被告所言完全無法接受。然與被告
10 歷經1個月之溝通後，被告仍堅持終止系爭契約，並於112年
11 12月7日以仁武八德郵局第180號存證信函通知終止系爭契
12 約並限期函到3日內下架物件。原告於112年12月11日收到存
13 證信函，隨即通知被告表示雖無法接受被告之行為，但會尊
14 重被告終止契約之意思表示，按系爭契約第10條明文約定，
15 被告因自身決定期前終止委託，係可歸責於被告之事由提
16 前終止，依約應給付原告29萬9,600元，經原告以高雄民壯
17 郵局第293號存證信函通知被告給付，迄今未能給付等語，
18 並聲明為：被告應給付原告29萬9,600元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

20 二、被告則以：因被告於委託期間，銷售系爭房地態度消
21 極，對於被告詢問是否有帶看客戶，原告遲遲不回應，已
22 違反受託人應盡之義務，因此於112年12月7日寄出存證
23 信函督促原告，其後原告112年12月11日以存證信函回覆：
24 為求明確，特函復台端，若台端協議終止上開契約，依約
25 即應給付本公司違約金付新臺幣27萬元整等語，被告於收
26 到前開存證信函並沒有再回覆原告說要終止系爭契約，故
27 系爭契約並未終止，迄至目前系爭契約已屆期，原告無由
28 依系爭契約第10條請求違約金等語，並聲明：原告之訴駁
29 回。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)被告於112年7月6日委託原告仲介銷售其所有系爭房地，委託銷售期間自112年7月6日起至113年7月31日止，委託銷售

01 總價為1,498萬元，並簽立系爭契約書。

02 (二)被告於112年12月7日寄發仁武八德郵局第180號存證信函；
03 被告嗣於112年12月11日回覆高雄民壯郵局的293號存證信
04 函。

05 (三)證三、證四（本院卷第37-99頁）為兩造之對話內容。

06 四、本件之爭點厥為：

07 (一)被告於112年12月7日寄發仁武八德郵局第180號存證信函表
08 示：「本人主張立刻終止委託」，是否生終止系爭契約之效
09 力？

10 (二)承上，如已生終止之效力，原告得否依系爭契約第10條請
11 求？其可請求金額為何？

12 五、得心證理由：

13 (一)被告於112年12月7日寄發仁武八德郵局第180號存證信函表
14 示：「本人主張立刻終止委託」，是否生終止系爭契約之效
15 力？

16 按委任契約依民法第549條第1項規定，不論有無報酬，或
17 有無正當理由，均得隨時終止，此有最高法院62年台上字第
18 1536號判例可資參照。經查，本件兩造間所訂定系爭契約第
19 4條約定委託銷售期間自112年7月6日至113年7月31日止，
20 而被告已於112年12月7日寄發存證信函通知原告（本院卷第
21 101頁），乃兩造所不爭，細繹其內容：「本人主張立刻終
22 止委託，限於函到三日內下架本人所有之物件，歸還鑰匙。
23 若仍逾期不為本人將尋求消保團體及台端所屬主管機關之協
24 助，以維權益。」等語，即已向原告明白表示終止委託之意
25 思，揆諸前開判例意旨，應已發生終止系爭契約效力至明。

26 (二)原告得否依系爭契約第10條請求？

27 1.被告抗辯，被告於委託期間，銷售系爭房地態度消極，對於
28 被告詢問是否有帶看客戶，原告遲遲不回應，已違反受託人
29 應盡之義務等語。惟查，觀之原告所提出之兩造對話紀錄，
30 原告確實為銷售系爭房地，有印製廣告、協助巡視房屋、進
31 行房屋修繕等行為，以為系爭房屋外觀加分，並經被告多次

01 稱讚原告，有對話紀錄在卷可參（本院卷第45-99頁），堪
02 認原告已盡相當心力辦理受委託之事務。至於被告質之原告
03 於112年9月17日遲遲不回應對於被告詢問是否有帶看客戶一
04 事（本院卷第183-186頁），惟從本院當庭勘驗楊宗翰手機
05 之兩造對話紀錄：1、112年9月18日：原告：「朱兄平安，朱
06 老闆之前說的宗翰有銘記在心，所以你又叫仲介當客人來
07 看，當客人來看屋，宗翰就想說，反正這仲介也不可能會
08 買，穿便服當假客人來看屋，現在你叫的仲介又換便服來
09 了。」被告：「謝謝宗翰兄的大量。」原告：「你現在打給
10 他試試。」被告：「你自己拿捏了！不要再告訴我什麼了。
11 可以嗎」原告：「仲介同業他們帶客人來絕對歡迎而且熱情
12 介紹，請不要叫仲介換便服來看屋，謝謝，現在她要錄影跟
13 拍照囉」被告：「再強調一次：你自己拿捏了！不要再告訴
14 我什麼了。可以嗎」原告：「朱老闆之前說的宗翰有銘記在
15 心，所以你又叫仲介當客人來看，當客人來看屋，宗翰就想
16 說，反正這仲介也不可能會買，穿便服當假客人來看屋，宗
17 翰就選擇不報告這種事了，朱兄是吧。週六有帶看，是仲介
18 換便服當客人來約宗翰看屋，宗翰一樣有熱心介紹。」2、1
19 13年9月21日：被告：「楊先生上午好，9月剩沒幾天了，還
20 請努力衝一下」原告：「有的，今日又有印製廣告，客人下
21 班時間會去再增加，一直衝」被告：「謝謝」原告：「更謝
22 謝你」等語（本院卷第176頁），可見確實兩造間曾因發生
23 其他仲介偽裝一般買方看屋之事件，被告因而向原告表示，
24 原告可依其專業自行拿捏判斷是否為正常買家與否，再向被
25 告回報，故原告基於其判斷是否為一般正常之買家，選擇性
26 向被告報告，難認有何未盡受託人義務之情事。況參以被告
27 提出其與訴外人吳彩屏之對話內容：「（112年12月3日）
28 吳：我約好了房仲。朱：早上好，麻煩妳了。吳：本來約1
29 0點，又跟我改時間，還好我是陌生人，才可以看得到舒服
30 態度和品質。朱：一切就麻煩你了！謝謝。吳：中午看完再
31 告訴你。朱：好的！靜待佳音。吳：我看完了。朱：抱歉！

01 剛忙完！看的感覺如何？仲介熱心嗎？」等語（本院卷第17
02 9-180頁），由上開對話可見被告與吳彩屏本即認識，且吳
03 彩屏預約原告看屋一事，吳彩屏事前亦早與被告告知聯繫，
04 而原告本其專業敏銳度判斷出吳彩屏與屋主有一定之熟識關
05 係，本無錯誤判斷之處，因此原告依循被告先前所交代：
06 「你自己拿捏了，不用告訴我什麼。」，而未立即向被告回
07 報關於吳彩屏約看屋之事，僅於被告112年12月7日以存證信
08 函終止系爭契約時，原告因心有不滿，遂於112年12月11日
09 以簡訊告知被告：「朱先生您好，公司已經收到存證信函，
10 宗翰雖然覺得遺憾，還是尊重，公司會有回函，另上週吳彩
11 屏小姐有打來約看房屋，加上仲介一次來了三位，吳小姐有
12 在高雄嗎？鑰匙交給吳小姐？」等語（本院卷第181頁），
13 語意中特意將吳彩屏之看屋與其他仲介假扮客戶看屋一事相
14 提並論，又格外強調被告終止系爭契約後，原告可否將「鑰
15 匙交給吳小姐？」，應係為告知被告，原告已識破吳彩屏與
16 被告相熟識，且吳彩屏並非一般單純欲買房而看屋之人，是
17 以，原告既有合理之判斷依據，認吳彩屏非欲買房者而係另
18 存其他動機來看屋，故而未向被告報備此事，難認有何違反
19 委任義務之情事，則原告抗辯難認有理由。

20 2.復依兩造委託銷售契約書第10條載明：「本契約非經雙方同
21 意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委
22 託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價2%計
23 算之違約金，作為違約賠償」等語在卷（本院卷第21頁），
24 又被告雖以原告銷售房屋態度消極為由，而於112年12月7日
25 以存證信函終止系爭契約，已如前述。惟查系爭契約既載有
26 委託銷售期間，原告於期間內縱未尋得適合買主，然尚未屆
27 至約定期限，誠難謂原告有何未盡履行契約義務之情事，且
28 查無原告有何違反受任人義務之行為，而認被告終止契約之
29 舉並非可歸責。況細究被告於存證信函中表示終止系爭契約
30 之原因，屬被告單方片面之考量，顯與原告履約情形為何無
31 涉。綜合上情，被告自行終止契約之舉，既可歸責於己，則

01 原告依系爭契約第10條所為之主張，應足憑採。

02 (三)原告可請求金額為何？

03 再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
04 252 條定有明文。查被告終止系爭契約時，原告尚未尋得適
05 合買主而仲介成交，然原告於委託期間既有為廣告宣傳並帶
06 客看屋之居間仲介行為，相較於原告倘依約完成仲介成交亦
07 可取得實際成交價2%之服務報酬，衡酌原告已付出之金錢及
08 人力、時間成本，及因原告已無需再安排買方簽約、交付文
09 件、權狀及辦理所有權移轉登記等事宜，而得減省此部分服
10 務之勞費等情，因認原告請求按委託總價2%計算之違約金，
11 實屬過高，本院認為原告得請求之違約金應酌減為委託銷售
12 底價之1%，較為合理。是本件原告依系爭契約第10條得請求
13 之違約金數額為14萬9,800元（委託銷售底價1,498萬元×1%
14 =14萬9,800元），即有理由，逾此範圍為無理由，應予駁
15 回。

16 六、綜上所述，系爭契約既因被告自行終止契約之舉，應屬可歸
17 責，是原告依系爭契約第10條請求被告給付14萬9,800元，
18 及自起訴狀繕本送達翌日之113年4月12日（本院卷第119
19 頁）起至清償日止按年息5%，為有理由，應予准許。逾此範
20 圍為無理由，應予駁回。

21 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適
22 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項
23 第3 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436 條第2
24 項準用第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假
25 執行之宣告。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
27 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
28 敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
31 高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

06 書 記 官 林家瑜