

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2577號

原告 新北市不動產經紀業有限公司

法定代理人 楊英楷

被告 吳國棟

訴訟代理人 張玉希律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年3月13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、按訴狀送達後，原告不得追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告於起訴後追加民法第226條規定之訴訟標的（見本院卷第113至114頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國110年3月24日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託伊銷售新北市○○區○○街00巷0弄0號房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），委託期限至110年9月30日止。惟被告竟於專任委託期間之110年9月7日，與訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房仲公司）就系爭房地簽訂銷售同意書，違反系爭契約第10條第1款約定，視為伊已完成仲介之義務，被告應給付伊委託銷售價格新臺幣（下同）1,980萬元之4%即79萬2,000元之服務報酬。爰依系爭契約第5條、第10條第1款約定、民法第226條規定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告79萬2,000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；(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭房地係由伊及訴外人吳林錦銀共有，於110年3月24日共同委託原告銷售，原約定委託銷售總價為2,380

萬元、委託期間為110年3月24日至110年6月23日。嗣延長委託期間至110年9月30日，約定賣方實拿總價1,900萬元（不含仲介費），但原告事後要求更改為總價1,980萬元。惟因原告未能覓得適當買方，伊告知原告期滿不再續約。原告嗣於委託期限屆滿前夕，覓得買方即訴外人陳紹宗，惟其僅願出價1,920萬元，原告遂同意只收20萬元服務報酬，由伊及吳林錦銀實收1,900萬元，並於110年9月28日以1,920萬元總價與陳紹宗簽訂不動產買賣契約書，由伊與吳林錦銀各支付10萬元服務報酬。又永慶房仲公司業務人員即訴外人黃瑞和知悉系爭房地之委託銷售契約將於110年9月30日屆滿，遂於110年9月間拜訪伊。伊向黃瑞和表示需於110年10月5日後才能委由永慶房仲公司銷售，黃瑞和則表示希望伊在同意書上簽名以便向公司回報證明確有來訪。伊當時認為系爭房地係伊與吳林錦銀共同，必須2人共同具名簽署始會生效，遂在空白之同意書上簽名，以便黃瑞和向公司交代。但同意書上之內容及日期均係黃瑞和事後自行填入，伊並未於委託原告銷售期間另行與永慶房仲公司簽訂委託銷售契約。遑論系爭房地係在原告居間仲介下完成交易，原告亦已收取其同意之服務報酬20萬元。原告曾依侵權行為之法律關係，起訴請求永慶房仲公司賠償服務報酬損害98萬8,000元，經本院以111年度訴字第97號判決駁回原告之訴、臺灣高等法院以111年度上易字第584號判決駁回原告之上訴確定（下稱另案），所持主要理由係原告為促成交易，自行減收服務報酬，無法證明損害。原告以伊違反系爭契約第10條第1款約定為由，請求伊給付全額服務報酬，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

- (一)被告委託原告銷售系爭房地，約定委託銷售總價為2,380萬元，委託銷售期間為110年3月24日至110年6月23日，於110年7月1日合意延長委託銷售期間至110年9月30日，變更委託

01 銷售總價為1,980萬元；陳紹宗係經原告居間仲介，以1,920
02 萬元總價購買系爭房地等事實，為兩造所不爭執（見本院卷
03 第98、99、158頁），並有系爭契約、契約內容變更同意
04 書、不動產買賣契約書為憑（見本院卷第15至17頁、第79至
05 87頁），堪信屬實。

06 (二)原告主張：被告於專任委託銷售期間內簽署同意書，將系爭
07 房地委託永慶房仲公司銷售，違反系爭契約第10條第1款約
08 定，應依系爭契約第5條約定給付委託銷售價格1,980萬元之
09 4%即79萬2,000元之服務報酬或依民法第226條規定負損害
10 賠償責任云云，係以系爭契約、同意書為據（見本院卷第1
11 5、19頁），然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

12 1.系爭契約第10條第1款固約定：委託期間內，若委託人（即
13 被告）另行委託第三人仲介者，視為受託人（即原告）已完
14 成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售價格4%之服務報
15 酬，並應全額1次付予受託人等詞（見本院卷第15頁），且
16 被告不爭執其於專任委託原告銷售期間之110年9月7日簽署
17 同意書載明委託永慶房仲公司居間仲介銷售系爭房地等情，
18 有同意書可佐（見本院卷第19頁）。然被告抗辯其有告知永
19 慶房仲公司仲介人員需於110年10月5日後始能銷售等語，核
20 與證人許晉誠於另案二審結證稱：伊與同事黃瑞和於110年9
21 月7日至被告位於樹林之工作處所拜訪被告，希望被告先簽
22 立同意書讓伊去開發介紹，被告後來有簽同意書，但口頭告
23 知需於110年10月5日去簽署正式的委託書，再進行銷售等語
24 相符（見臺灣高等法院111年度上易字第584號卷第407至408
25 頁），且原告於另案提出之起訴狀亦自承被告確有告知永慶
26 房仲公司業務人員需於110年10月5日後才能銷售系爭房地等
27 情無訛（見本院111年度訴字第97號卷第11頁）。審諸系爭
28 契約屬專任委託銷售之性質，其目的在使原告取得獨家仲介
29 之地位，排除其他房屋仲介同業之競爭，而提高原告成交之
30 機率。被告固於委託原告銷售期間簽署同意書，但既有告知
31 永慶房仲公司需於委託原告銷售期間後始能進行銷售行為，

01 自不能認為違反系爭契約專任委託銷售之目的，至於永慶房
02 仲公司違反其與被告之約定提前銷售，實難以歸責於被告，
03 亦不能令被告負違約之責。原告主張被告違反系爭契約第10
04 條第1款約定，應依系爭契約第5條約定給付委託銷售價格1,
05 980萬元之4%即79萬2,000元之服務報酬云云，自無可取。

06 2.復按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
07 求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。所謂給付不能，
08 係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言。又損害賠償之
09 債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相
10 當因果關係為其成立要件，若無損害即無賠償之可言。故債
11 權人主張民法第226條第1項規定之損害賠償責任，自應舉證
12 證明債務人有給付不能之責任原因及債權人受有損害之事
13 實，如未能證明，即應受不利之認定。查被告於110年9月7
14 日簽署同意書並未違反系爭契約第10條第1款約定，毋庸依
15 系爭契約第5條約定給付委託銷售價格4%之服務報酬，業經
16 析述如前，已難認定被告有何給付不能之情事。又系爭房地
17 係由原告居間仲介成交，已如前述，且系爭房地原共有人即
18 被告、吳林錦銀於110年9月28日與原告簽署賣方給付服務費
19 承諾書，同意給付服務報酬20萬元予原告，嗣由被告、吳林
20 錦銀各支付10萬元予原告，並由原告開立統一發票等情，亦
21 有統一發票、賣方給付服務費承諾書為證（見本院卷第89、
22 215頁），自堪認原告係為促使成交，而同意變更系爭房地
23 之服務報酬調降為20萬元，且以收訖無訛，自無任何損害可
24 言，揆之前揭說明，仍難認被告應負損害賠償責任。原告依
25 民法第226條第1項規定，請求被告賠償79萬2,000元，自屬
26 無據。

27 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條、第10條第1款約定、民法
28 第226條規定，請求被告給付79萬2,000元，及自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無
30 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
31 失所附麗，應併予駁回之。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
02 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日
05 民事第六庭 法 官 賴彥魁

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20日之不變期間內，向本院提
08 出上訴狀。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 112 年 4 月 10 日
10 書記官 蘇莞珍