

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第429號

上訴人 謝淑婷

被上訴人 余蘭英

訴訟代理人 余成里

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國112年6月30日本院板橋簡易庭111年度板簡字第1982號第一審判決提起上訴，經本院於113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾壹萬玖仟玖佰捌拾陸元，及自民國一一一年七月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)被上訴人委託上訴人銷售其名下所有之新北市○○區○○段000○○000○○00000地號土地應有部分（下合稱系爭應有部分；另被上訴人之應有部分比例、上開土地公告現值等，詳如附表所示），兩造於民國110年6月25日訂立「專任委任狀」（下稱系爭專任銷售契約）為憑，明確約定委託期間自即日起至110年9月30日止、服務費為委任總價款（即系爭應有部分110年度公告現值總值60%）之超價部分；另約定被上訴人在委託期間內不得再委託第三者銷售或自行出售，以及以任何理由拒絕出售，否則上訴人得請求以系爭應有部分當年度公告現值總現值1%作為違約金。嗣上開委託期間將屆滿，兩造復於110年9月11日簽立「服務費協議書」（下稱

01 系爭協議書），合意延長委託期間至110年12月31日止。

02 (二)上訴人於委託期間內已洽定買受人及價金（即系爭應有部分  
03 110年度公告現值總值62%），並與被上訴人釐清買賣契約  
04 條款疑義，且依被上訴人要求修改買賣契約條款、居中磋商  
05 並談妥交易條件，被上訴人竟於委託期間內委託他人銷售或  
06 自行出售，並因其他買家介入，藉故拒不簽訂最終版本之買  
07 賣契約（即上訴人於110年9月30日所提出者），實已該當系  
08 爭專任銷售契約所定違約事由，並以不正當行為阻止條件成  
09 就，應視為條件已成就。

10 (三)爰依系爭專任銷售契約第5點、第7點約定，請求被上訴人給  
11 付違約金新臺幣（下同）119,986元及服務費239,973元（計  
12 算式詳如附表附註欄所示），求為命被上訴人給付359,959  
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
14 5%計算之利息之判決。

## 15 二、被上訴人抗辯：

16 (一)上訴人雖曾於110年8月25日、9月30日提出買賣契約，並表  
17 示已洽定買受人及價金，惟被上訴人無法接受該二份契約內  
18 容而要求修改，上訴人卻未依被上訴人之要求再為磋商及修  
19 改，始致買賣無法成立。

20 (二)委託期間雖有訴外人勁湧建設股份有限公司（下稱勁湧公  
21 司）提出較高價金，欲向被上訴人購買系爭應有部分，但被  
22 上訴人已與上訴人簽立系爭專任銷售契約，故未出售系爭應  
23 有部分，更告知上訴人上情，兩造始又簽立系爭協議書，保  
24 障上訴人權益，被上訴人實無委託第三者或自行銷售系爭應  
25 有部分之違約情事。

26 (三)被上訴人雖拒絕出面簽訂上訴人於110年9月30日所提出之買  
27 賣契約，然此係因該版本有諸多不公平之約定，包括：第4  
28 條第2款約定被上訴人於買方給付總價金之50%時，即應交  
29 付印鑑證明正本，此無異使買方取得系爭應有部分辦理過戶  
30 登記所需之全部文件，且買方又可於被上訴人無法取得「新  
31 北市都市計畫道路用地已開闢證明」時，即向受託銀行請求

01 返還已給付之款項，如此將陷被上訴人財物兩失之嚴重風  
02 險；第4條第3款約定被上訴人須待買方指示受託銀行撥付，  
03 被上訴人始可取得系爭應有部分之買賣價款，增加被上訴人  
04 之不利益；第4條第1款第2目約定應由被上訴人負責其他私  
05 共有人出面用印及交付分割文件，然被上訴人於買賣協商過  
06 程已多次強調，系爭應有部分按現況點交，賣方卻仍強加被  
07 上訴人上開責任。上訴人未依被上訴人之指示修改契約，反  
08 而強要被上訴人依買方之要求簽訂該版本之買賣契約，被上  
09 訴人拒絕簽約實有正當理由。另依民法第148條第2項規定，  
10 行使權利應依誠實及信用方法，被上訴人之上開質疑均屬合  
11 理，上訴人猶要求被上訴人給付違約金，亦屬權利濫用。

12 (四)又依系爭專任銷售契約第6點、第7點約定，系爭應有部分出  
13 售成交後，方有服務費報酬給付之問題。系爭應有部分迄今  
14 均未成交出售，被上訴人應無給付報酬之理。

15 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴  
16 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人359,959  
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
18 5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

19 四、本院之判斷：

20 (一)兩造已合意取消系爭專任銷售契約之專任限制：

21 1.上訴人主張被上訴人私下接觸勁湧公司，或自行出售，或  
22 委託勁湧公司銷售系爭應有部分乙節，固提出兩造於110  
23 年9月7日之LINE對話紀錄、勁湧公司提供予被上訴人之土  
24 地買賣契約書版本等件可證（見原審卷第27、225至231  
25 頁），惟上訴人復又自承：當時勁湧公司向被上訴人洽詢  
26 買賣系爭應有部分，被上訴人要求我協助審約及與勁湧公  
27 司協商，剛好系爭專任銷售契約之委託期間也快到期，所  
28 以兩造才又簽立系爭協議書；在委託期間內，任何買家來  
29 洽詢買賣系爭應有部分，都有系爭協議書之適用，我也會  
30 提供審約、居間仲介等服務等語明確（見本院卷第194  
31 頁），並有兩造於110年9月9日之LINE對話紀錄：「（上

01 訴人) 我們公司這邊沒有問題已經講好了，就是3%服務  
02 費我們做服務，協助你們跟買方簽約流程」、「(上訴  
03 人) 余小姐，我只能說，我的部分您放心！我會認真幫你  
04 們把關的，一直到結案」在卷可參(見本院卷第219至223  
05 頁)，均與被上訴人所辯相符。

06 2. 本院審酌兩造均不爭執系爭協議書係因他人洽詢被上訴人  
07 買賣系爭應有部分之故而簽訂，且系爭協議書所適用之買  
08 賣亦未限定於由上訴人居間仲介者(即包括由被上訴人自  
09 行或由他人居間仲介，見本院卷第194頁)；加之系爭協  
10 議書第1條有關服務費之約定：「甲方同意給付乙方新臺  
11 幣359,000元整(110年度公告總現值3%)，作為上述土  
12 地之服務費。此服務費3%以甲方賣70%以上計，若70%  
13 以下則以當年公告現值2%計」(見原審卷第261頁)，係  
14 以上訴人當時所覓得買家之出價即系爭應有部分110年公  
15 告現值62%、被上訴人自行接洽勁湧公司之出價即系爭應  
16 有部分110年公告現值73%為基礎(見原審卷第35、199、  
17 225頁)，足見被上訴人並未隱瞞他人洽詢買賣系爭應有  
18 部分之情，更與上訴人以他人之出價為基礎，而以系爭協  
19 議書合意取消系爭專任銷售契約之專任限制。

20 3. 兩造既已以系爭協議書重新規範系爭應有部分之銷售，非  
21 但不限定由上訴人專任，更將被上訴人已自行接觸之買賣  
22 機會(即勁湧公司)列入系爭協議書適用範圍，上訴人自  
23 不得再以被上訴人自行出售或再委託第三者銷售系爭應有  
24 部分為違約事由，請求被上訴人給付系爭專任銷售契約第  
25 5點之違約金。

26 (二)被上訴人無正當理由拒絕上訴人已媒介就緒之買賣，上訴人  
27 得請求系爭專任銷售契約第5點之違約金119,986元：

28 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
29 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約  
30 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565  
31 條、第568條第1項分別定有明文。又媒介居間人固以契約

01 因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但媒介居間人倘  
02 已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應  
03 支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決要旨參  
04 照）。參之系爭專任銷售契約第6點約定：「如在委託期  
05 間未能將此土地銷售出去，則受任人不得向委任人要求任  
06 何開銷費用、車馬費或其他任何費用」，則系爭專任銷售  
07 契約第5點所定：「在委託期間內委任人不得…，及以任  
08 何理由拒絕出售。若違反上述事項，則受任人可向委任人  
09 請求公告現值總現值1%服務費作為違約賠償金」之約  
10 定，應係避免被上訴人任意拒絕簽訂已媒介就緒之買賣契  
11 約，而使上訴人已付出之成本流於徒然。是依前揭居間之  
12 法律關係及上開條款規範目的，系爭專任銷售契約第5點  
13 所定「拒絕出售」違約事由，應係指委任人無正當理由拒  
14 絕受任人已媒介就緒之買賣。

15 2.上訴人主張已洽定買受人及價金，並依被上訴人要求修改  
16 買賣契約條款、居中磋商並談妥交易條件，被上訴人卻藉  
17 故拒不簽訂最終版本之買賣契約，構成系爭專任銷售契約  
18 第5點「拒絕出售」之違約事由，請求被上訴人給付以系  
19 爭應有部分110年度公告現值總現值1%計算之違約金119,  
20 986元乙節，為被上訴人以前揭情詞置辯。經查：

21 (1)稽諸上訴人所提最後版本之買賣契約（即原審卷第199  
22 至202頁），就買賣標的物、價金、付款方法、稅賦、  
23 點交、費用及違約等重要事項，均已具體明確。被上訴  
24 人雖辯稱該契約版本第4條有關被上訴人交付印鑑證明  
25 正本之時點、受託銀行撥付或返還買賣價款之條件、被  
26 上訴人負有提出其他私共有人同意分割土地文件之義務  
27 等約定，屢經被上訴人要求修正卻未受理會云云，然觀  
28 兩造自110年8月11日起至110年10月1日之LINE對話紀錄  
29 （見本院卷第69至133、219至228頁），均未有被上訴  
30 人反對上開交易條件之跡象，反而可見被上訴人已明確  
31 表示同意協助取得共有人即被上訴人胞弟余成能之分割

01 同意書（見本院卷第69、85頁），是以被上訴人之上開  
02 質疑是否業經其明示為契約必要之點，實非無疑。

03 (2)被上訴人雖另以經上訴人審閱、勁湧公司所提供之土地  
04 買賣契約書版本為對比，再辯稱上訴人未能依相同條件  
05 居間仲介，已違反受任人之善良管理人注意義務云云，  
06 惟不同買賣當事人間之磋商能力、供需程度、偏好等，  
07 本有不同，尚不得僅以勁湧公司所提供之契約版本較符  
08 被上訴人之主觀期待，而遽認上訴人未依債之本旨居間  
09 仲介系爭應有部分之買賣。

10 (3)此外，被上訴人復未就此有利於己之抗辯事實，舉證以  
11 實其說，應可認上訴人已經完成系爭專任銷售契約之居  
12 間仲介義務而媒介就緒。上訴人既已媒介就緒，並與被  
13 上訴人相約於110年10月1日前往取得余成能之分割委託  
14 書、於110年10月4日簽訂最後版本之買賣契約（見本院  
15 卷第123、131至133、197頁），被上訴人卻拒絕配合，  
16 核屬無正當理由拒絕出售系爭應有部分，已該當系爭專  
17 任銷售契約第5點之違約事由。從而，上訴人依系爭專  
18 任銷售契約第5點約定，請求被上訴人給付以系爭應有  
19 部分110年度公告現值總現值1%計算之違約金119,986  
20 元，應屬有據。

21 (4)至被上訴人又辯稱上訴人為權利濫用云云，然被上訴人  
22 所辯拒絕簽約事由既為本院所不採，則上訴人請求被上  
23 訴人依約給付違約金即為權利正當行使，自無違反誠信  
24 原則或權利濫用可言，併予指明。

25 (三)系爭應有部分尚未經上訴人居間仲介而出售，上訴人不得請  
26 求系爭專任銷售契約第7點之服務費：

27 1.觀諸系爭專任銷售契約第7點固約定：「服務費：雙方協  
28 議出售成交之價款，如超出委任總價款，超價部分全部歸  
29 受任人」，且前所敘及「媒介居間人倘已媒介就緒，而委  
30 託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬」。然系  
31 爭專任銷售契約第5點之違約金條款，實已規範委任人無

01 正當理由拒絕已媒介就緒之交易之不正當行為，業如前  
02 述；復有損害賠償總額預定之效果（民法第250條規定參  
03 照），為避免重複填補損害，系爭專任銷售契約第7點給  
04 付服務費之約定，應解釋為上訴人所媒介就緒之交易已實  
05 際成交之情形；至被上訴人無正當理由拒絕出售上訴人已  
06 媒介就緒之交易者，則應依系爭專任銷售契約第5點之明  
07 文規範，無須再依誠信原則或擬制條件成就以分配雙方風  
08 險與責任。

09 2.上訴人雖再主張被上訴人以不正當行為阻止其所居間仲介  
10 之買賣成立，視為條件已成就，是其可依系爭專任銷售契  
11 約第7點約定，請求系爭應有部分110年度公告現值總現值  
12 2%計算之服務費云云。然本院依居間性質併依系爭專任  
13 銷售契約之體系解釋，認系爭專任銷售契約第7點所定給  
14 付服務費，應指上訴人所媒介就緒之交易已實際成交之情  
15 形，系爭應有部分既未經上訴人居間仲介而出售，上訴人  
16 自無從依該約定請求被上訴人給付服務費，自不待言。況  
17 且，上訴人亦已因被上訴人拒絕出售系爭應有部分之不正  
18 當行為，而獲本院判准得請求系爭專任銷售契約第5點之  
19 違約金如前，足符事理之平。從而，上訴人依系爭專任銷  
20 售契約第7點約定，請求被上訴人給付服務費239,973元，  
21 尚屬無據。

22 五、綜上所述，上訴人依系爭專任銷售契約第5點約定，請求被  
23 上訴人給付違約金119,986元，及自起訴狀繕本送達翌日即1  
24 11年7月30日（見原審卷第51頁）起至清償日止，按週年利  
25 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請  
26 求，則無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴  
27 人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不  
28 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第  
29 2項所示。又本件所命給付部分未逾1,500,000元，兩造均不  
30 得上訴第三審，自無宣告假執行之必要，原判決駁回上訴人  
31 此部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，仍予

維持。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

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

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第2項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日  
民事第二庭 審判長法官 黃若美

法 官 黃信樺

法 官 楊雅萍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日  
書記官 廖宇軒

附表

| 土 地 標 示                     | 面 積        | 110 年 度 公 告 現 值 | 被上訴人應有部分比例 |
|-----------------------------|------------|-----------------|------------|
| 新北市○○區○<br>○段000地號          | 280.84平方公尺 | 122,000元/平方公尺   | 1/5        |
| 新北市○○區○<br>○段000地號          | 96.89平方公尺  | 122,000元/平方公尺   | 1/5        |
| 新北市○○區○<br>○段00000地號        | 684.11平方公尺 | 122,000元/平方公尺   | 1/30       |
| 附註：<br>上訴人請求違約金119,986元之計算： |            |                 |            |

$\{ \lfloor (280.84 \times 122,000) \times 1/5 \rfloor + \lfloor (96.89 \times 122,000) \times 1/5 \rfloor + \lfloor (684.11 \times 122,000) \times 1/30 \rfloor \} \times 1\% \div 119,986$  (整數以下無條件捨去)

上訴人請求服務費239,973元之計算：

$\{ \lfloor (280.84 \times 122,000) \times 1/5 \rfloor + \lfloor (96.89 \times 122,000) \times 1/5 \rfloor + \lfloor (684.11 \times 122,000) \times 1/30 \rfloor \} \times (62\% - 60\%) \div 239,973$  元 (整數以下無條件捨去)