

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1547號

原告 樂享家不動產有限公司

法定代理人 吳政哲

訴訟代理人 林哲健律師

張宏暉律師

被告 高林阿香

訴訟代理人 高政權

上列當事人間請求給付違約金等事件，於中華民國113年10月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬捌仟元，及自中華民國一百一十三年六月二十一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣伍拾萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。另被告之訴訟代理人高政權雖具狀陳稱其因疾病住院無法於113年10月1日言詞辯論期日到庭等語，並提出土城醫院診斷證明書為證據，依土城醫院診斷證明書所載，於開立該診斷證明書之113年9月25日，高政權仍在該院住院治療，然訴訟代理人因自己之原因未能到庭言詞辯論，並非被告本人有正當理由不能到庭，附此敘明。

貳、當事人之主張：

一、原告方面：

01 聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）508,000元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之
03 利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 其陳述及所提出之證據如下：

05 （一）事實經過：

06 1、被告與原告之業務員張繡麒於民國111年10月左右，當時
07 張繡麒有帶客戶去被告居住之海山天下社區看屋，在該案
08 件的過程中認識了被告，當時張繡麒把名片給被告。112
09 年4月10日被告打電話予張繡麒，表示因為張繡麒111年12
10 月31日帶看後賣出了被告對面的房子，突破該社區當時的
11 高價，所以邀請張繡麒去被告家聊天。聊天之間被告有向
12 張繡麒提到自己還有帝國花園社區的三間房屋，表示希望
13 出賣其中一間讓自己身邊有現金，比較安心。之後被告與
14 張繡麒聊天過程談到帝國花園社區要開始驗屋（因為是新
15 建案，被告是因合建分得房屋的地主戶，所以建商交屋時
16 要請被告驗屋），張繡麒表示可以陪同被告前往一起驗
17 屋，被告欣然同意，所以112年8月22日帝國花園社區第一
18 次驗屋時，張繡麒有陪同被告一起前往驗屋，當天驗屋現
19 場還有立信建設公司的工務課人員、被告大兒子、被告大
20 媳婦在場【原證1】。

21 2、在112年10月31日進行第二次驗屋，隔日11月1日，被告打
22 電話給張繡麒表示自己想賣帝國花園社區11樓這間套房
23 （即新北市○○區○○○路000號11樓之9），約張繡麒11
24 2年11月6日到被告家中商談。當日被告表示帝國花園社區
25 13樓房屋大兒子賣掉了，賣了1120萬元。而11樓這間她要
26 自己賣，希望出售後至少實拿1220萬元含車位，不含車位
27 希望實拿1020萬元，張繡麒表示會幫被告守住他希望的售
28 價，也因此當天原告與被告簽訂新北市○○區○○○路00
29 0號11樓之9的不動產專任委任銷售契約【原證2】，張繡
30 麒也有向被告說明不動產專任委任銷售契約的相關規定及
31 法律效果。被告當時表示因為其配偶之前是做建築的，被

01 告對於房屋買賣的相關制度都清楚。被告當時還特別說：
02 「11樓這間她要自己賣，不會讓她兒子處理，給他一間房
03 子他都賣掉了，還想我這間，不可能」。

04 3、112年11月24日，原告另一位公司專員有收斡旋金，當天
05 有請被告來公司進行第一次見面談，但買方僅有出價1020
06 萬元（不含車位），原告的鐘副總經理訊問被告是否可以
07 實拿1000萬元，把少收20萬元給原告當服務費？被告表示
08 「自己很很有信用，她不會漲價但也不會降價」，因為出
09 價未到被告要求之底價，所以沒有成功簽訂買賣契約。

10 4、113年3月24日，原告公司專員收到斡旋金，買方也願意提
11 出不動產買賣意願書【原證3】，買方願意出價1270萬
12 元，超過不動產專任委任銷售契約被告約定1262萬元之底
13 價。當天張繡麒即以電話聯繫被告的大兒子（之前被告大
14 兒子曾來電表示賣屋事宜由他聯繫）告知買方出價超過被
15 告約定1262萬元之底價一事，請被告配合進行後續簽約事
16 宜，渠料被告大兒子一直不斷抱怨：「現在房子都還沒過
17 戶在他們名下」、「他9月賣的那間也拿不到錢」、「再
18 晚一點」，並未表示要進行後續簽約事宜，且被告大兒子
19 似與被告有利害關係相反之情形。於是在113年4月4日，
20 張繡麒嘗試聯絡被告本人，想告知買方出價超過被告所定
21 1262萬元之底價一事，但被告僅表示請被告大兒子聯絡。
22 但直到113年4月9日，被告大兒子都沒有聯繫原告，所以
23 原告寄了第一封存證信函催告被告履約【原證4】。

24 5、113年4月12日，原告與被告大兒子聯繫，被告大兒子當場
25 表示最晚16日前會給答案。之後被告大兒子於113年4月15
26 日有到原告公司拿授權簽訂合約書的空白授權書要帶回去
27 讓被告簽授權給他，但張繡麒4月17日打電話給被告大兒
28 子，被告大兒子卻表示4月17日、4月18日都沒空云云。原
29 告僅能再次寄出存證信函催告被告履約【原證5】。4月18
30 日被告大兒子卻打電話來罵張繡麒，表示其不願履約，即
31 便張繡麒表示「依照買方提出的不動產買賣意願書，已經

01 超過不動產專任委任銷售契約的底價，沒有不答應之理
 02 由，不動產買賣意願書出價的效期只到4月20日，如果被
 03 告未於4月20日回覆簽約，會有違約的問題」，但被告大
 04 兒子只表示「自己很忙、公司那麼愛告就提告、他不
 05 怕」，又表示「自己現在很忙，當天晚點再打給張繡
 06 麒」。但之後被告大兒子並未回電，張繡麒去電被告大兒
 07 子也未接電話。原告僅能起訴請求被告無故不履行不動產
 08 專任委任銷售契約之賠償。

09 6、本案相關時序表如下：
 10

編號	日期	事件	證據
1	111年10月	張繡麒認識被告，並給被告名片。	
2	112年4月10日	被告向表示張繡麒希望出賣帝國花園社區其中一間房屋的意願。	
3	112年8月22日	張繡麒陪同被告一起前往帝國花園社區做第一次驗屋。	【原證1】
4	112年10月31日	帝國花園社區第二次驗屋。	
5	112年11月1日	被告表達想賣新北市○○區○○路000號11樓之9的意願，約張繡麒112年11月6日到被告家中商談。	
6	112年11月6日	原告與被告簽訂新北市○○區○○路000號11樓之9的不動產專任委任銷售契約。	【原證2】
7	112年11月24日	有人出價1020萬元（不含車位），未達被告底價，被告拒絕簽約。	【原證3】
8	113年3月24日	買方願意出價1270萬元，超過不動產專任委任銷售契約被告約定1262萬元之底價。當天張繡麒聯繫被告的大兒子通知買方出價超過底價一事。	【原證4】 【原證5】
9	113年4月4日	張繡麒聯絡被告告知買方出價超過被告約定1262萬元之底價，請被告協同出面簽訂合約。	
10	113年4月9日	原告寄第一封存證信函催告被告履約。	【原證6】
11	113年4月12日	被告大兒子當場也表示最晚16日前會給答案。	
12	113年4月15日	被告的大兒子到原告公司拿授權簽訂合約書的空白授權書。	
13	113年4月17日	被告大兒子表示4月17日、4月18日都沒	

01

		空，拒絕出面簽訂合約。	
14	113年4月17日	原告再次寄出存證信函催告被告履約。	【原證7】
15	113年4月18日	被告的大兒子打電話來罵張繡麒，並且明確拒絕出面簽訂合約。	

02

(二) 理由：

03

1、按「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之四（最高不得超過中央主管機關之規定），於成交時以現金一次給付或逕由「交易價金安全專戶」中撥款支付。……」，不動產專任委任銷售契約第5條約定。

04

05

06

07

08

2、復按「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託之價格，甲方同意授權乙方無須再進行通知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管訂金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定之日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方做為違約金。……」，不動產專任委任銷售契約第10條第2項約定。

09

10

11

12

13

14

15

16

17

3、再按「雙方協議壹仟貳佰陸拾貳萬元整為底價（內含4%服務費）。」，此有不動產專任委任銷售契約第20條約定，此底價為被告親定，被告並於條款旁親自簽名確認。

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

4、本案113年3月24日，買方願意出價1270萬元，超過不動產專任委任銷售契約第20條被告所定1262萬元之底價，依照不動產專任委任銷售契約第10條第2項約定，被告應於原告通知五日內出面簽訂不動產買賣契約書。而原告於113年3月24日去電告知被告大兒子、113年4月4日去電告知被告、113年4月9日寄發存證信函、113年4月17日寄發存證信函，多次通知被告，被告本應於原告通知五日內出面簽訂不動產買賣契約書，但被告均未出面簽訂不動產買賣契約書，被告有違反不動產專任委任銷售契約第10條第2項約定之情甚為顯然。

01 5、依照不動產專任委任銷售契約第10條第2項約定，本案買
02 方願意出價1270萬元，超過不動產專任委任銷售契約被告
03 約定1262萬元之底價，是因為被告拒絕出面導致無法成功
04 簽訂買賣契約，為可歸責於被告之事由，被告應依不動產
05 專任委任銷售契約第10條第2項約定給付原告第五條之約
06 定服務報酬。

07 6、本案買方願意出價1270萬元，依第五條之約定服務報酬為
08 508,000元（計算式： $12,700,000 \times 0.04 = 508,000$ ），故
09 被告無故不出面簽訂買賣契約，應依不動產專任委任銷售
10 契約第10條第2項約定給付原告508,000元。

11 （三）原證2不動產專任委任銷售契約是經過被告親簽，且被告
12 與立信建設公司驗屋時也有親至，被告訴訟代理人有到
13 場，也有看到原告之員工張繡麒陪同，知道張繡麒是房仲
14 人員。因向立信建設公司購買系爭房地之屋主是被告，所
15 以不動產專任委任銷售契約是與被告簽定。被告訴訟代理
16 人主張要找他一起簽約，應屬無據。

17 （四）依內政部不動產交易實價查詢服務網登錄資料，系爭房地
18 是在113年2月17日為最新交易，交易總價為1,290萬元
19 【原證8】。本案被告於113年2月17日以交易總價1,290萬
20 元出售系爭房地，違反不動產專任委任銷售契約第六條及
21 第十四條約定，應依第五條約定給付乙方服務價金做為違
22 約金，該實際成交價為1,290萬元，百分之四即為51萬6千
23 元。被告違反不動產專任委任銷售契約第十條（二）約定
24 而應給付原告第五條之約定服務報酬做為違約金（相關說
25 明記載於起訴狀），或違反不動產專任委任銷售契約第六
26 條及第十四條約定而應給付原告第五條之約定服務報酬做
27 為違約金（相關說明記載於本書狀），請求 鈞院擇一有
28 理由為判決。

29 （五）請向板橋地政事務所調閱：「新北市○○區○○路000
30 號11樓之9建物及其座落基地」之歷次移轉登記申請資
31 料。待證事實：被告是否違反不動產專任委任銷售契約第

01 六條及第十四條約定，而應依第五條約定給付乙方服務價
02 金。說明：依原證8內政部不動產交易實價查詢服務網登
03 錄資料記載，系爭房地是在113年2月17日為最新交易，被
04 告已有違約之情事發生，惟被告訴訟代理人表示被告未有
05 違約情事，故有調查之必要。

06 (六) 依建物謄本登記原因發生日期為113年5月31日，於113年6
07 月28日完成登記，113年5月31日仍然於專任委託期間內。

08 二、被告方面：被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，據
09 其前到場及所提之準備書狀所為之聲明及陳述略以：

10 聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決，願
11 供擔保請求免為假執行。

12 其陳述及所提出之證據如下：

13 (一) 當初原告的房仲張小姐，驗屋時有和我們一起去，他為何
14 不找我簽約而要找我媽媽，我媽媽年紀高達90歲，他哪裡
15 曉得契約書上的權益，他只知道簽名而已，且張小姐在知
16 道被告年紀大時卻還不找我一起簽約，他的出發點有點不
17 太對。且合約底聯沒有給我們，我也不曉他們簽合約簽到
18 何時，後來我才請原告把合約送到我家給我看。我有一段
19 原告與張小姐間之談話錄音。我去年六月份，專任契約到
20 五月底，我六月份才賣給第三人，我下次會補提系爭房屋
21 的登記謄本。

22 (二) 原告請我媽媽簽約時底連都沒有給我們，寄存證信函也是
23 三天五天連續寄出4封存證信函，難道是在嚇一個老太太
24 嗎？我電話中有跟原告說，我不賣了。驗屋時原告也知道
25 原告有子女的，為合適單獨約被告一個老太太簽約？請鈞
26 院斟酌。我有和原告通話的錄音。請求調查。

27 參、得心證之理由：

28 一、本件原告主張被告於112年10月31日第二次驗屋次日11月1日
29 打電話給被告公司員工張繡麒，表示想賣帝國花園社區11樓
30 這間套房即「新北市○○區○○路000號11樓之9」房屋，
31 經張繡麒於112年11月6日到被告家中商談，被告希望這間房

01 屋出售價格含車位至少實拿1220萬元，不含車位實拿1020萬
02 元，並於當天被告與簽訂「新北市○○區○○路000號11
03 樓之9」房屋的不動產專任委任銷售契約，並提出「不動產
04 專任委託銷售契約書」影本以為證據（見本院卷第21至27
05 頁，即原證2）；被告則以原告公司員工於驗屋時有和被告
06 及子、媳等人一起去，為何不找被告之子即本件訴訟代理
07 人簽約，而要找被告本人，被告本人年紀高達90歲，哪裡曉
08 得契約書上的權益，他只知道簽名而已，且合約底聯沒有給
09 我們，我也不曉他們簽合約簽到何時，後來我才請原告把合
10 約送到我家給我看，我有一段原告與張小姐間之談話錄音，
11 專任契約到五月底，我六月份才賣給第三人等語。經查，前
12 揭原告所提出之「不動產專任委託銷售契約書」為被告所簽
13 署一節，為被告所不否認，則該「不動產專任委託銷售契約
14 書」當堪認為真實；而被告雖為民國23年出生（見前揭契約
15 書簽名欄），簽署前揭契約時之年紀即將滿90歲，然被告為
16 成年人，本有完全行為能力，又未經受監護或輔助之宣告，
17 自有締結契約之行為能力，並無因年齡受限制之理由存在，
18 被告抗辯應找被告之子即本件被告之訴訟代理人簽約，因前
19 揭被告委託出售之房屋並非登記於被告之子高政權名下，被
20 告又未曾在事前先向原告為出售前揭房屋應以被告之子高政
21 權為簽約對象之通知，原告自應以被告本人為簽約之對象，
22 被告上開抗辯自非可採，則原告主張兩造間有前揭「不動產
23 專任委託銷售契約書」所載之契約關係一節，當堪以採信。

24 二、原告又主張原告於113年3月24日願意出價超過被告委任銷售
25 所定底價之買方，並收受買方交付之斡旋金，但通知被告定
26 期與買方簽定買賣契約，但為被告所拒絕，被告並將前揭房
27 屋出售與第三人，被告應賠償原告違約金等語；但為被告所
28 否認，並抗辯伊是6月份賣出房屋，不在委託銷售期間內等
29 語。經查：

30 （一）依前揭兩造簽定之「不動產專任委託銷售契約書」影本所
31 載，被告委託原告代為銷售前揭房屋，約定房屋、土地、

01 車位委託銷售總價1,330萬元，委託期間自112年11月6日
02 起至113年5月31日止，買賣成交時，原告得向被告收取實
03 際成交價百分之4之服務報酬，又於第二十條特約條款約
04 定：「雙方協議壹仟貳佰陸拾貳萬元整為底價（內含4%
05 服務費）」等語，此有前揭「不動產專任委託銷售契約
06 書」影本在卷可參。

07 (二) 又原為被告所有之門牌號碼「新北市○○區○○路000
08 號11樓之9」房屋（即板橋區江翠段4513建號建物）及土
09 地應有部分、公用部分及停車位等，係於113年2月6日第
10 一次所有權登記，嗣於原因發生日期113年5月31日、登記
11 原因買賣、113年6月28日移轉登記予第三人張○○等情，
12 有新北市板橋地政事務所函檢送之建物登記公務用謄本及
13 異動索引在卷可參（見本院卷第125至227頁），則原告主
14 張被告將前揭房屋買賣之原因發生時間即被告賣出前揭房
15 屋之時間在113年5月，仍在前揭「不動產專任委託銷售契
16 約書」約定之專任委託銷售期間內一節，亦堪以採取。

17 (三) 原告另主張其覓得願意出價1,270萬元，已超過不動產專
18 任委任銷售契約之約定底價1,262萬元之買方，經通知被
19 告出面簽定買賣契約書，但為被告所拒絕等語，並提出不
20 動產買賣意願書及權益確認書影本及郵局存證信函影本等
21 為證據。依據原告所提出之上開「不動產買賣意願書」及
22 「權益確認書」影本所載，第三人鄭○○於000年0月0日
23 出價1,270萬元，並交付10萬元斡旋金與原告，斡旋有效
24 期限至113年4月20日（見本院卷第31至33頁），經原告分
25 別於113年4月9日、113年4月10日、113年4月17日以郵局
26 存證信函通知被告已經覓得出價超過被告所定底價之買
27 方，並請被告出面與買方簽定買賣契約書，分別於113年4
28 月10日、113年4月11日、113年4月18日寄達被告等情，有
29 原告提出之板橋漢生郵局113年4月9日第34號、113年4月1
30 0日第35號、113年4月17日第39號存證信函及掛號郵件收
31 件回執等影本可參（見本院卷第37至61頁），則原告主張

01 其業已為被告覓得出價超過底價之買方一節，亦屬可採。

02 (四) 原告主張依據兩造所簽定之「不動產專任委託銷售契約
03 書」第5條約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務
04 報酬，其數額為實際成交價百分之四（最高不得超過中央
05 主管機關之規定），於成交時以現金一次給付或逕由「交
06 易價金安全專戶」中撥款支付。前開服務報酬百分比未記
07 載者，乙方不得向甲方收取服務報酬。」，第10條第2項
08 約定：「(二)若買方同意本契約之出售條件及出價已達委
09 託之價格，甲方同意授權乙方無須再進行通知即得全權代
10 理收受定金（甲方簽章高林阿香，甲方於此處未簽章者，
11 視為不授權代收定金）、通知買方成交並代為臨時保管定
12 金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定之日期出
13 面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金
14 交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸
15 責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買
16 方已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方做
17 為違約金。如因可歸責於買方之事由，致無法完成簽約
18 者，甲方得沒收買方已支付之定金，甲方並同意支付該沒
19 收定金百分之50（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之
20 服務報酬，沒收定金百分比未記載者，乙方不得向甲方請
21 求服務報酬或費用）予乙方，以作為該次委託銷售服務之
22 支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。」，原告主張
23 其於113年3月24日覓得願意出價1,270萬元之買方，已經
24 超過被告所訂定之底價1,262萬元，依前揭委任銷售契約
25 第10條第2項約定，被告應於原告通知五日內出面簽訂不
26 動產買賣契約書，經原告分別以電話通知被告或其子即本
27 件被告之訴訟代理人，及以前揭郵局存證信函通知被告，
28 被告並未於原告通知後5日內出面與買方簽訂不動產買賣
29 契約書，被告有違反兩造所簽定之前揭不動產專任委任銷
30 售契約第10條第2項約定一節，應堪以採取。則原告主張
31 被告應依前揭兩造間簽定之不動產專任委任銷售契約書第

01 10條第2項約定，被告應依上開約定給付原告依照前揭契
02 約第五條約定之服務報酬一節，即堪以採取。

03 (五) 原告主張其所覓得之買方願意出價1,270萬元買受被告委
04 託原告出售之前揭不動產，依同契約第5條約定之服務報
05 酬為成交價格百分之4即為508,000元，原告此部分請求被
06 告應按照此金額計算之違約金一節，堪認為有理由，應予
07 准許。

08 (六) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
10 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
11 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又按遲延之債
12 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
13 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；民法
14 第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。則原告併請
15 求被告應給付自起訴狀繕本送達被告翌日即113年6月21日
16 (送達證書附於本院卷第71頁)起至清償日止按週年利率
17 百分之五計算之利息一節，亦堪採取。

18 三、綜上所述，原告主張依據兩造間所簽定之「不動產專任委託
19 銷售契約書」之契約法律關係，請求被告給付依照契約約定
20 服務報酬計算之違約金508,000元，及自113年6月21日起至
21 清償日止按法定利率年息百分之五計算之遲延利息等節，為
22 有理由，應予准許。

23 參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免
24 為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相
25 當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之。

26 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
27 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
28 列，附此敘明。

29 伍、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
30 段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

民事第六庭 法官 許瑞東

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

書記官 劉冠志