

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第13號

原告 菁豐地產有限公司

法定代理人 黃識頻

訴訟代理人 張坤明律師

被告 吳承耀

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國112年7月18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，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時請求被告給付新臺幣（下同）780萬元本息；訴狀送達後，變更聲明請求被告給付720萬元本息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：被告為訴外人金隆精密科技有限公司（下稱金隆公司）負責人，其於民國111年4月22日與伊公司成立不動產專任委託銷售契約，約定由被告委託伊公司專任銷售金隆公司所有坐落屏東縣○○市○○段0000○0000地號土地及其上40建號建物（門牌同市○○路000○0號，與前開土地合稱系爭不動產），委託期間自111年4月22日起至112年4月30日止，委託銷售價格為1億3,000萬元，被告同意買賣契約成立後即按成交總價百分之2支付伊公司服務報酬，如委託期間內，被告自行將系爭不動產出售或另行委託第三人居間仲介，視為伊公司已完成居間仲介之義務，被告除應按委託銷

01 售總價格百分之2給付服務報酬外，並應支付委託銷售總價
02 格百分之4之違約金予伊公司，兩造另於同日簽訂契約內容
03 變更同意書，將系爭專任委託銷售契約之委託銷售價格變更
04 為1億2,000萬元(下稱系爭專任委託銷售契約，其契約之書
05 面則稱系爭專任委託銷售契約書)。詎被告於系爭專任委託
06 銷售契約期間內之111年12月5日，將系爭不動產以買賣為原
07 因移轉登記予訴外人金新企業有限公司(下稱金新公司)，
08 已違反系爭專任委託銷售契約書第12條第2款之規定，伊公
09 司自得依該款規定請求被告給付服務報酬240萬元及違約金4
10 80萬元等情，並聲明：(一)被告應給付原告720萬元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
12 之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 三、被告則以：伊就兩造於111年4月22日簽訂系爭專任委託銷售
14 契約、契約內容變更同意書及金隆公司於111年12月5日以買
15 賣為原因將系爭不動產移轉登記予金新公司等情，均不爭
16 執。惟伊父吳建德已於111年5月5日代理伊與原告法定代理
17 人黃識頻達成合意，將系爭專任委託銷售契約變更為一般委
18 託銷售契約，亦即將系爭專任委託銷售契約書第12條違約罰
19 則部分取消。其次，伊於111年8月9日，曾向黃識頻表示因
20 其他仲介統一降低銷售價格為9,800萬元，而要求原告亦將
21 系爭不動產之售價降低，黃識頻對此並未表示異議，顯見其
22 此前已同意將爭專任委託銷售契約變更為一般委託銷售契
23 約。是系爭專任委託銷售契約既已變更為一般委託銷售契
24 約，關於系爭專任委託銷售契約書第12條第2款部分之約
25 定，當然失其效力，原告請求伊給付服務報酬及違約金，自
26 屬於法無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
27 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣
28 告免為假執行。

29 四、經查，兩造於111年4月22日簽訂系爭專任委託銷售契約書，
30 約定被告委託原告銷售金隆公司所有系爭不動產，委託期間
31 自111年4月22日起至112年4月30日止，委託銷售價格原為1

01 億3,000萬元，於同日以契約內容變更同意書合意變更為1億
02 2,000萬元，而成立系爭專任委託銷售契約。其約款第6條第
03 2項規定：「委託人同意買賣契約成立後，即有按買賣成交
04 總價格的百分之2(含稅)支付受託人服務報酬之義務(最高不
05 得超過中央主管機關之規定)，並應於簽訂書面契約時以現
06 金一次給付約定服務報酬之全部，或自履保障戶中撥款支
07 付，而受託人應開立統一發票以為憑據。」第12條第2款規
08 定：「有下列情形之一者，均視為受託人已完成居間仲介之
09 義務，除第一項給付委託總價格百分之二之服務報酬者外，
10 委託人仍應支付委託價格百分之四作為違約金，並應立即全
11 額一次支付予受託人：(二)委託期間內，委託人自行將本不動
12 產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者。(下稱系爭違
13 約金條款)」又被告於兩造成立系爭專任委託銷售契約前，
14 曾向訴外人明鴻工業股份有限公司(下稱明鴻公司)洽談關於
15 系爭不動產買賣之事宜，兩造於系爭專任委託銷售契約約定
16 如明鴻公司購買系爭不動產，則被告不負擔服務報酬。嗣
17 後，金隆公司於111年11月8日將系爭不動產售予金新企業有
18 限公司，並於111年12月5日辦畢登記等情，為兩造所不爭
19 執，並有系爭不動產專任委託銷售契約書、土地電傳資訊、
20 建物電傳資訊、異動索引、內政部不動產交易實價查詢服務
21 網列印資料、土地登記申請書及建築改良物所有權買賣移轉
22 契約書(含附件)在卷可憑(見本院卷第23至26頁、第41至129
23 頁、第165至169頁)，堪認屬實。

24 五、本件之爭點為：兩造是否已合意解消系爭違約金條款？茲敘
25 述如下：

26 (一)按所謂不動產專任委託銷售契約(即專約)，指委託人在委託
27 期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人
28 同樣的仲介行為。查系爭違約金條款規定：「有下列情形之
29 一者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第一項給付
30 委託總價格百分之二之服務報酬者外，委託人仍應支付委託
31 價格百分之四作為違約金，並應立即全額一次支付予受託

01 人：(二)委託期間內，委託人自行將本不動產標的物出售或另
02 行委託第三人居間仲介者。」已明訂於系爭專任委託銷售契
03 約期間，被告不得自行出售或另行委託第三人銷售，否則即
04 應照付服務報酬及違約金，自屬專約。次按當事人主張有利
05 於己之事實者，就其事實舉證之責任，但法律別有規定，或
06 依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有
07 明文。是以，主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關
08 係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張
09 有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字
10 第887號判決先例要旨參照）。兩造成立系爭專任委託銷售
11 契約，由被告委託原告以1億2,000萬元之價格銷售系爭不動
12 產，而被告於系爭專任委託銷售契約委託期間內之111年11
13 月8日，將系爭不動產售予金新企業有限公司，並於111年12
14 月5日辦畢登記等情，已如前述，則如系爭違約金條款仍屬
15 有效，被告於委託期間內已自行或另行委託第三人居間仲介
16 而將系爭不動產出售，應視為原告已完成居間仲介之義務，
17 被告即應依系爭違約金條款，給付服務報酬240萬元(000000
18 000×2%=0000000)及違約金480萬元(000000000×4%=000000
19 0)，共計720萬元予原告。惟本件被告主張兩造已合意解消
20 系爭違約金條款，揆諸前開說明，應由被告對此有利於己之
21 事實負舉證責任。

22 (二)經查，被告主張兩造已合意解消系爭違約金條款，並提出黃
23 識頻分別與被告及吳建德間之通訊軟體LINE對話紀錄為證
24 (見本院卷第171至209頁)，而原告不爭執前開通訊軟體對話
25 紀錄之形式真正性。觀之前開通訊軟體LINE對話紀錄，可見
26 吳建德於111年5月5日12時與黃識頻進行39秒之語音通話，
27 後續吳建德並傳送「黃小姐祝你母親節快樂」、「謝謝你解
28 除，金隆精密科技有限公司的，買賣契約，謝謝你感恩」之
29 訊息予黃識頻，黃識頻則旋回覆「不要這麼說啦，緊急的
30 事，先處理才是重點」之訊息。此後，被告於111年6月20日
31 傳送「屏東的廠房也再麻煩你多多幫忙了」之訊息予黃識

01 頻，黃識頻則回覆「那是一定要的」之訊息予原告；黃識頻
02 於111年6月23日傳送屏東工業區廠房之全國不產網站刊登銷
03 售頁面照片予被告，並向被告表示「耀耀，你看這就是給我
04 專約的好處。這是台中的仲介，找我連賣。你媽媽不了解仲
05 介的生態，很容易吃虧」，被告則回覆「了解」、「我晚上
06 跟他聊一ㄟ」；黃識頻於111年7月26日傳送「我昨天賣一
07 間三億元的廠房」、「1000萬幹旋金」、「人家跟我專
08 約」、「2週賣掉」、「小港，8/1要簽買賣契約了」等訊息
09 予被告，被告回覆「厲害了」、「恭喜啊」、「如果是我們
10 的就好了」等訊息，黃識頻旋傳送「人家選擇相信我」、「
11 「你們家，只要耀耀相信而已」，被告則回覆「哈哈我媽他
12 們不懂加上又再趕」；被告於111年8月9日傳送「那個價格
13 可以麻煩幫我改一下」、「因為目前他們後來統一9800」之
14 訊息予黃識頻，黃識頻則回覆「OK」手勢之貼圖。事後，被
15 告與黃識頻仍陸續以通訊軟體LINE對話，直至111年12月12
16 日，被告傳送「姐為什麼我會收到你那邊提告書當初我爸不
17 是有跟你解約了」、「也有跟你說全部都改成一般約」之訊
18 息予黃識頻。

19 (三)證人吳建德到場證稱：被告雖為金隆公司之登記負責人，惟
20 該公司之實際經營者為伊，被告與原告簽立系爭專任委託銷
21 售契約書，要出售金隆公司所有系爭不動產，由伊代理被告
22 與黃識頻談，一開始有約定專約，違反專約而自行或委託他
23 人銷售，會有罰款，因為系爭不動產急著要出售，要找其他
24 仲介幫忙賣，所以伊於111年5月5日以通訊軟體LINE之通話
25 請求黃識頻解除專約，黃識頻有同意，伊於黃識頻同意後有
26 傳訊息祝她母親節快樂，並謝謝她，但伊打字時表達錯誤，
27 訊息內容為感謝黃識頻解除金隆公司之買賣契約，伊意思是
28 要感謝黃識頻解除與金隆公司之委託銷售專約，而專約解除
29 後，變成一般之委託銷售契約，只是已無違約問題；系爭專
30 任委託銷售契約簽約後，都是被告與黃識頻聯繫，而因為其
31 他仲介表示系爭不動產之售價太高，被告曾要求原告將刊登

售價下調為8、9,000萬元；兩造未因系爭不動產銷售事宜發生爭執，但於被告委託其他仲介將系爭不動產出售並完成過戶後幾日，原告即提起本件訴訟等語。

(四)證人吳建德證述兩造已合意解除專約之情節，核與前開吳建德與黃識頻間之通訊軟體LINE對話紀錄中，證人吳建德於111年5月5日12時與黃識頻進行語音通話後，傳送「謝謝你解除，金隆精密科技有限公司的，買賣契約」等訊息予黃識頻，黃識頻則旋回覆「不要這麼說啦，緊急的事，先處理才是重點」之訊息相符。又依兩造之主張，兩造就金隆公司之財產，並未存有其他契約，則證人吳建德前開訊息所稱之「買賣契約」，當指系爭專任委託銷售契約。而依前開被告與黃識頻間通訊軟體LINE對話紀錄，可見於111年5月5日後，被告與黃識頻仍陸續就系爭不動產委託銷售事宜，進行對話，兩造顯無未合意解除或終止系爭專任委託銷售契約之情事，則證人吳建德證述其所傳送之訊息，係感謝黃識頻同意解消系爭專任委託銷售契約關於「專任委託」部分等語，亦即其陳述黃識頻已同意被告自行或另行委託第三人居間仲介而將系爭不動產售予他人時，不依系爭違約金條款向被告請求給付服務報酬及違約金之情節，堪可採信。其次，黃識頻於111年6月23及同年7月26日傳送「給我專約的好處」、「你媽媽不了解仲介的生態，很容易吃虧」、「我昨天賣一間三億元的廠房」、「1000萬幹旋金」、「人家跟我專約」、「2週賣掉」、「人家選擇相信我」、「你們家，只要耀耀相信而已」等訊息予被告，一再強調與其簽定「專約」之好處，如兩造間就系爭專任委託銷售契約之「專約」約定仍具效力，黃識頻應無傳送前揭訊息予被告之必要。再者，被告於111年8月9日傳送「那個價格可以麻煩幫我改一下」、「因為目前他們後來統一9800」等訊息予黃識頻，與證人吳建德證述：因為其他仲介表示系爭不動產之售價太高，被告曾要求原告將刊登售價下調為8、9,000萬元等語之情節相符，而黃識頻對於被告此部分訊息，僅回覆「OK」手

01 勢之貼圖，未有質疑或反對之表示，則原告對於被告於系爭
02 專任委託銷售契約存續期間，有另覓房屋仲介銷售系爭不動
03 產乙節，應早已知悉且同意，益徵證人吳建德證述之情節應
04 屬可信。此外，原告於111年12月9日委由安東尼律師事務所
05 寄送律師函，請求被告給付原告780萬元之報酬及違約金，
06 有安東尼律師事務所111年12月9日(111)安律字第111120901
07 號函(含收件回執)附卷可佐(見本院卷第27至29頁)，而被告
08 於111年12月12日傳送「姐為什麼我會收到你那邊提告書當
09 初我爸不是有跟你解約了」、「也有跟你說全部都改成一般
10 約」之訊息予黃識頻，即向黃識頻表達：「兩造前已解消專
11 約，何以原告仍寄送前開存證信函？」之意，在在證明兩造
12 就系爭專任委託銷售契約之專約部分，業已合意解消。從
13 而，被告主張：兩造於111年5月5日，合意將系爭專任委託
14 銷售契約變更為一般委託銷售契約，亦即將系爭違約金條款
15 部分取消等語，堪予採信。

16 (五)原告雖主張：證人吳建德於111年5月5日與原告之通訊軟體L
17 IN語音通話，係針對先前伊公司所介紹之買家，證人吳建德
18 表示經考慮後不願以較低之價格出售該買家，並非解除專約
19 而改為一般委託銷售契約，蓋若欲解除專約，必定會交代緣
20 由，不可能於短短39秒即談妥此事，且黃識頻常與被告或吳
21 建德聯繫及碰面，於111年5月5日後，黃識頻仍持續、努力
22 地找尋買家，並帶看系爭不動產，甚至於111年6月5日前往
23 被告住處，而被告及證人吳建德對於不動產買賣頗有經驗，
24 如要變更契約，自可隨時與原告在系爭專任委託銷售契約書
25 上修改，並由兩造簽名及蓋章，程序並不甚繁，兩造既未就
26 系爭違約金條款之內容為任何修改，可見兩造並無將專約變
27 更為一般委託銷售契約之意云云。惟契約之變更，不以書面
28 必要，舉凡以口頭、電話、視訊、郵件(含電子郵件)及訊息
29 為之，均無不可。被告已舉證證明兩造於111年5月5日合意
30 解消系爭違約金條款，業如前述，則縱兩造就解消系爭違約
31 金條款部分未另立書面，抑或未於系爭專任委託銷售契約書

上為修改，均不影響兩造已合意解消系爭違約金條款之事實。是原告此部分主張，即非可採。

(六)原告又主張：證人吳建德於111年5月9日向黃識頻表示「黃小姐，你那裡的客戶也要加油一下哦謝謝妳」，係被告一方面與明鴻公司洽談買賣事宜，一方面又催促伊公司代售，顯見被告急需出售系爭不動產，應無可能與伊公司解除專約；又黃識頻於111年5月17日向證人吳建德表示「耀耀爸爸，今天上午你說，如果有成交，要包紅包給我，其實就照原來的委賣合約的服務費%數給我公司就行了。我知道你有壓力，我已經盡力在找買家」，倘兩造已變更為一般委託銷售契約，則黃識頻應表示依新約給付服務費，斷無表示「照原來的委賣合約的服務費」之理云云，並提出吳建德與黃識頻間之通訊軟體LINE對話紀錄為證(見本院卷第249至252頁)。觀之原告所提出通訊軟體LINE對話紀錄，雖可見證人吳建德與黃識頻間確有前揭原告所主張之對話。惟衡諸常情，倘不動產所有人亟欲販售不動產變現，為求迅速尋得賣家，確有多方委託不動產仲介代為銷售不動產之可能。又兩造僅係解消系爭專任委託銷售契約關於系爭違約金條款之部分，並未終止或解除全部契約，倘原告於契約期間成功代為銷售系爭不動產，被告仍應依原約定之買賣成交總價百分之2(含稅)給付原告服務報酬，自不因系爭專任委託銷售契約是否變更為一般委託銷售契約而有所差異。是前揭原告所主張之對話內容，均難以推翻被告已為之舉證，則其此部分之主張，尚難憑採。

(七)綜上，本件兩造已於111年5月5日合意解消系爭違約金條款，自斯時起，系爭違約金條款已失其效力，系爭專任委託銷售契約即非屬專約，被告得自行出售或另行委託第三人銷售，原告及被告所委託之其他不動產仲介，即應本於自由市場競爭，各憑本事尋覓買家，以爭取服務報酬，則系爭不動產最終既未由原告居間仲介而成立買賣契約，原告自不得向被告請求服務報酬，亦無從依系爭違約金條款，請求被告給

01 付服務報酬及違約金。從而，原告依系爭違約金條款，請求
02 被告加計法定遲延利息給付其720萬元，即屬於法無據，應
03 駁回之。

04 六、綜上所述，本件原告依系爭違約金條款，請求被告給付其72
05 0萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
07 經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
09 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
13 民事第二庭 法 官 薛全晉

14 正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
16 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
20 書記官 蔡語珊