

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第441號

原告 品辰不動產開發有限公司

法定代理人 黃麗華

訴訟代理人 紅富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳李鴻

複代理人 劉邦繡律師

被告 范剛維

訴訟代理人 賈世民律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國110年1月19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

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件原告原為品辰不動產開發有限公司、紅富不動產仲介經紀有限公司（下稱紅富公司），對被告提起給付違約金訴訟，嗣因紅富公司並未與被告簽約，紅富公司乃於民國109年7月24日撤回對被告之起訴，並經被告表示同意撤回（本院卷第125頁），核紅富公司在被告為本案言詞辯論前撤回訴訟，本毋庸得被告同意，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告於109年1月7日與原告簽有一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）委託原告銷售其所有門牌號碼新竹縣○○市

○○○街000號9樓房屋及其坐落之基地（下合稱系爭房地），委託銷售期間自109年1月7日起至109年6月30日間。原告於受託後，積極對外廣告、企劃銷售，並安排專人負責銷售事宜。嗣原告尋覓買方陳勇維向被告出價，惟因被告不願銷售而無果，原告隨即多次覓尋其他客戶出價併向被告報告。詎被告竟稱其已將系爭房地自行出售予他人，並要求終止系爭契約，該人並非原告友人或鄰居，係原告覓得之陳勇維。被告於系爭房地委託期間自行銷售系爭房地，已違反系爭契約第10條第1款之約定，依約應視為原告已完成仲介義務，得請求被告給付相當於銷售總價6%計算之違約金新臺幣（下同）114萬元，被告迭經原告催討均未置理。

（二）被告雖稱其係透過開成地產有限公司（下稱開成公司）出售予陳勇維並非私下交易等語，然開成公司屬群義房屋體系，其並無任何據點設於新竹縣全區，且承辦人員簽章，如何進行帶看及接洽服務，且開成公司亦未在網路上銷售，陳勇維是如何得知開成公司有承接系爭房地之銷售，又如何透過開成公司完成買賣事宜，實屬有疑。縱認開成公司有提供服務，陳勇維已於109年3月31日完成匯款，依國稅局頒布開立銷售憑證時限表，開成公司當於該日開立統一發票，為何開成公司為何遲至109年5月1日始開立統一發票，難認被告確實有給付委託費38萬元予開成公司，足認被告與開成公司簽立之不動產一般委託契約為虛偽，係為規避被告支付原告委託費用所為之脫法行為。

（三）此外，縱認被告並非與陳勇維私下成交，惟陳勇維實為原告委由紅富公司覓得並與被告議價之人，依系爭契約第10條第2款約定，被告亦係透過原告知悉陳勇維之個人資料，且在委託期間屆滿後3個月內均得請求支付違約金，在委託期間內亦應得請求，況系爭契約既不違反不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規定，即可依照實際情況訂立契約內容，足見兩造已有意排除其他不動

01 產經紀業委託成交之情形，故被告縱係透過開成公司成
02 交，仍應依系爭契約第10條第2款約定給付原告違約金。

03 (四) 綜上，爰依系爭契約第10條及委託銷售之法律關係，提起
04 本件訴訟，請求被告給付違約金。並聲明：

05 1、被告應給付原告114萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 2、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一) 被告前已委託開成公司以2,088萬元之價格銷售系爭房
10 地，簽訂一般銷售契約書，委託該公司代為銷售，委託期
11 間為108年12月1日至109年5月30日；嗣於109年1月7日再
12 就系爭房地，委託原告以2,088萬元之價格銷售系爭房
13 地，並簽訂系爭契約，委託期間自109年1月7日至109年6
14 月30日。嗣原告於銷售期間，並未覓得任何買方看屋或出
15 價購買系爭房地，反係由紅富公司於109年1月12日出具買
16 賣議價委託書表明買方欲以1,830萬元購買系爭房地，因
17 未達被告欲出售之底價始拒絕同意販售，足見陳勇維並非
18 原告覓得之買方，被告與之交易自與原告無涉。

19 (二) 又開成公司於109年2月上旬出具買賣要約書表明陳勇維願
20 以1,900萬元購買系爭房地，被告始同意以該金額出售，
21 並在該文書簽名確認，雙方乃於109年2月12日簽訂買賣契
22 約書，並於109年4月15日將系爭房地所有權移轉予陳勇
23 維，而被告亦給付開成公司委託費用38萬元，且開成公司
24 縱未將系爭房地刊登於網路，亦不足據此認定被告未委託
25 開成公司銷售，且系爭房地係約定於109年4月29日交屋，
26 被告支付開成公司委託費用後，開成公司亦如實開立發票
27 予被告，其銷售憑證開立時程並無何可議之處，足見被告
28 並無與陳勇維私下成交，要無規避原告委託報酬之情事，
29 與系爭契約第10條第1款所定情形不符，原告無從據此請
30 求違約金。況原告及紅富公司並未提供任何客戶名單予被
31 告，雖買賣委託議價書固有記載陳勇維之姓名，然其當下

01 出價並未達於被告底價，買方姓名為何，被告並不在意，
02 且紅富公司於當下亦收回該委託買賣議價書，難認原告有
03 提供何名單予被告。縱認原告有提供客戶名單，本案情形
04 亦與系爭契約第10條第2款所定「委託期間屆滿3個月內」
05 之要件不合。

06 (三) 此外，被告前向紅富公司副理郭遠全稱已經有人出價達到
07 底價，我已經答應我朋友，不方便反悔等語，係因被告當
08 時在位於臺中之公司任職，欲同時出售系爭房地並前往台
09 中新購房屋居住使用，嗣因新屋尚未尋覓，且因被告因工
10 作壓力不堪其擾，始向其稱有人出價已達底價暫時停止看
11 屋，可由原告於109年2月2日始透過原告購買位於臺中市
12 忠明南路之房地，復於109年2月8日出售該房地，嗣被告
13 因遭位於臺中之公司告知試用期滿不予續聘，因擔慮貸款
14 無法如期繳納，始又解除出售該台中房地之契約可證。況
15 開成公司無論縱未將系爭房地刊登於網路，亦不足據此認
16 定被告未委託開成公司銷售。

17 (五) 綜上，爰答辯聲明：

18 1、原告之訴駁回。

19 2、如受不利宣判，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

20 三、得心證之理由：

21 (一) 原告主張其與紅富公司間有互相支援業務情況，兩造間簽
22 有一般委託銷售契約書（即系爭契約），由被告委託原告
23 銷售系爭房地，委託銷售期間自109年1月7日起至109年6
24 月30日間，嗣被告與紅富公司職員商議看屋時間，並該公
25 司職員聯絡，復紅富公司於109年1月12日告知被告陳勇維
26 出價金額，經被告拒絕後，被告嗣於109年2月12日將系爭
27 房地出售予買方陳勇維等情，業據原告提出一般銷售委託
28 契約書、買賣議價委託書、建物謄本、存證信函、對話紀
29 錄為證（本院卷第15至25頁、第139至149頁），被告固不
30 否認曾委託原告銷售系爭房地，並已將系爭房地出售予陳
31 勇維等情，惟辯稱其係透過開成公司出售系爭房地予陳勇

01 維，且原告亦未提供任何客戶名單置辯，細譯兩造攻防內
02 容可知，本件爭點厥為：被告有無違反系爭契約第10條之
03 約定？

04 (二) 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條定有明文。又主張法律關係存在之當
06 事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
07 證之責任；而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
08 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
09 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
10 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院48年台上
11 字第887號裁判意旨參照）。是原告主張被告私下出售系
12 爭房地予陳勇維，而原告已提供其客戶名單，規避原告應
13 受領之報酬，依系爭契約第10條約定，被告應給付違約金
14 予原告，為被告所否認，揆諸前開條文及裁判意旨，原告
15 自應就此事實負舉證責任。

16 (三) 原告固稱被告私下與陳勇維就系爭房地達成買賣合意，依
17 系爭契約第10條第1款約定，自應支付違約金，為無理
18 由：

19 1、按買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額
20 為實際成交價之百分之4，委託人簽認買方之議價委託書
21 或要約書，或買方簽屬買賣定金收款憑證者，視為買賣成
22 交；委託人與受託人覓得之買方私下成交，視為受託人已
23 完成仲介服務，委託人應支付銷售總價百分之6計算之違
24 約金，有系爭契約第4條第1項、第10條第1款可稽（本院
25 卷第15頁），足見系爭契約已約定，原告須使所居間之買
26 方與被告就契約必要之點達成買賣之合意（即買賣成
27 交），且買方與被告已簽訂買賣契約之程度時，始得請求
28 委託人給付服務報酬，倘被告私自與原告覓得之買方交易
29 者，則視為原告已完成委託銷售服務，被告應給付銷售總
30 價百分之6計算之違約金。

31 2、證人即買方陳勇維於本院具結證稱：其當時透過紅富公司

01 與被告洽談，過程中被告有透露出成交價格大概之範圍，
02 但超過其可負擔之金額所以未談成，被告表示伊與原告簽
03 的是一般約，還有跟其他幾家房仲配合，有給其群義房仲
04 林嘉權之名字，其之後在網路上找到林嘉權之聯絡方式，
05 透過林嘉權與被告洽談系爭房地之買賣價金，也有問其認
06 識之永慶房屋之仲介，嗣後經由林嘉權之磋商與被告達成
07 系爭房地買賣價金之合意等語（本院卷第308至314頁）。

08 3、證人即開成公司負責人林嘉權於本院具結證稱：被告委託
09 其幫忙找臺中的房子，因被告表示當時向其稱須將新竹房
10 子賣掉才能買房子，其便表示新竹的房子也可以一併由其
11 幫忙處理，被告有授權給其，嗣後被告表示有一個買家找
12 伊談，伊希望由我仲介，後來陳勇維有打電話聯絡其，表
13 示喜歡系爭房地，但屋主希望透過仲介成交易，但一開始
14 出價與成交價有落差，中間談了幾次，最後協議以1,900
15 萬元成交，之後由其公司配合之代書完成後續交易行為，
16 被告有支付其委託報酬38萬元，陳勇維沒有等語（本院卷
17 第314至318頁）。

18 4、由上開證人證述可知，被告確實將系爭房地委託開成公
19 司、原告進行銷售並簽署一般委託銷售契約書，嗣由紅富
20 公司帶陳勇維去看系爭房地，因被告與陳勇維就系爭房地
21 之買賣價金未達成合意，被告始告知陳勇維亦可透過開成
22 公司向被告報價，嗣雙方透過開成公司仲介以1,900萬元
23 買賣系爭房地，且被告已支付委託報酬2%即38萬元予開成
24 公司，核與被告提出之其與開成公司之一般銷售委託書，
25 及與陳勇維之買賣要約書、三方不動產買賣價金履約保證
26 申請書、開成公司開立統一發票（第61至111頁），大致
27 相符，堪信被告確實透過開成公司出售系爭房地予陳勇
28 維。

29 5、目前國內仲介業所使用之委託契約書有專任委託銷售契
30 約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契書則有
31 「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從

事與受託人同樣的仲介行為」之約款，反之，則屬一般委託銷售契約書。亦即，委託人與仲介業者係簽定專任委託銷售契約書者，則於委託銷售期間，即不得自行銷售或另行委託其他仲介業者銷售，否則應依契約約定支付受託之仲介業者服務報酬，一般委託契約則無此限制，則系爭契約既未約定被告不得另行委託其他仲介業者銷售系爭房地，當屬一般銷售委託契約，而系爭契約第10條第1款亦僅限制被告不得將系爭房地自行出售予他人，並無約定被告不得透過其他仲介業者銷售系爭房地，是被告透過開成公司出售系爭房地予陳勇維，並無違反系爭契約第10條第1款之情形。

6、至原告雖稱開成公司在新竹縣並未設有據點，且並未刊登於網站上，無從進行帶看及接洽服務，且無承辦人員簽章為虛偽之委託銷售契約等情，惟由證人林嘉權證述可知其為開成公司負責人，並已在該委託銷售契約書上蓋有公司大小章及群義房屋章（本院卷第67頁），縱無承辦人員簽認亦不影響該契約之效力，又房屋仲介服務非必須刊登予網路上或在當地設有據點始足為之，尚無從據此主張被告與開成公司間委託銷售契約為虛偽。

7、從而，被告既未私下逕與陳勇維就系爭房地達成買賣之合意，且原告亦無法舉證說明其如何媒介、磋合被告與陳勇維就買賣契約之必要之點達成合致，則被告嗣後透過開成公司與陳勇維接洽談價而達成買賣契約，要與系爭契約第10條第1款所定私下成交之情形不符，則原告無從據此請求被告給付違約金。

（四）原告又稱已將陳勇維之客戶名單交予被告，依系爭契約第10條第2款約定，被告應支付違約金，亦無理由：

1、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反於契約文字而更為曲解（最高法院90年台上字第1263號民事判決參照），系爭契約第10條第2款

約定：受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後3個月內，逕與該客戶或其配偶、二等親內之親屬成交者，視為受託人已完成仲介服務，委託人應支付銷售總價百分之6計算之違約金（本院卷第15頁），可知該條約定之前提要件係原告需提供被告曾經仲介之客戶名單，期間係委託銷售期間屆滿後3個月內，故此部分應審究被告與陳勇維間就系爭房地之交易是否符合該款之約定？

2、原告雖稱由合作之紅富公司陪同陳勇維至系爭房地看屋，並將陳勇維之客戶資料交付被告，並提出買賣議價委託書為據（本院卷第18頁），然被告抗辯紅富公司人員已將該委託書收回等語，故無證據可認定原告確實有將買賣議價委託書交付予被告，且觀之該議價委託書（本院卷第17頁）僅記載陳勇維之姓名及出價金額，並無任何關於陳勇維聯絡方式之資料，尚難據此認定該議價委託書符合系爭契約第10條第2款所定之客戶資料。

3、況系爭契約為一般銷售委託契約，非專任委託銷售契約，已如前述，房屋物件之買賣雙方本得透過比價、委託報酬之高低，決定透過何仲介公司購買房屋，仲介公司為避免買賣雙方私下交易，依一般常理，當無可能在買賣成交前將買賣雙方之個人資料交予任何一方，故尚難想像原告身為不動產仲介業者會主動將陳勇維之詳細聯絡資料於系爭房地尚未成交前交予被告，且原告亦未舉證其除前開議價委託書外另有提供被告其他關於陳勇維之客戶資料，自應認原告此部分主張，亦不足採。

4、另被告與陳勇維就系爭房地達成交易之時點尚在兩造委託期間內，自與系爭契約第10條第2款「委託期間屆滿後3個月內」之文義不符。原告雖另稱系爭契約第10條第2款，非不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，本可依照實際需求訂立契約內容，可見雙方特意排除經其他不動產經紀業仲介成交之情形，是被告縱透過開成公司成

01 交，仍應依系爭契約第10條第2款給付違約金云云，惟觀
02 之系爭第10條第2款之約定文字並無明文記載排除經其他
03 不動產經紀業仲介成交之情形，是原告此部分之主張，亦
04 不足採。

05 5、從而，原告既未能舉證證明其已將陳勇維之客戶資料交付
06 予被告，且本件適用情形與系爭契約第10條第2款所定情
07 形不同，則原告以系爭契約第10條第2款請求被告給付違
08 約金，亦無所據，應予駁回。

09 四、綜上所述，原告既未能舉證證明被告有何違反系爭契約第10
10 條之情形，則其依系爭契約第10條及委託銷售法律關係，請
11 求被告給付違約金114萬元洵屬無據，應予駁回；原告之訴
12 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

13 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉
14 證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

15 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 110 年 2 月 8 日
18 民事第一庭 法 官 王碧瑩

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 2 月 8 日
23 書記官 嚴翠意