

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1134號

原告 峰禾不動產經紀有限公司

法定代理人 沈文峰

被告 曾筱渝

訴訟代理人 洪大明律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟柒佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告違反民國113年10月1日續約之專任委託合約，在113年11月30日之前，有委託自己朋友銷售詳細門牌號碼新竹縣竹北市縣○○路000號4樓房屋，原告又沒有強迫續約，反而是被告於續約後即以多方情詞，予以毀約，逼迫原告就範，故原告依前次113年6月27日至9月30日專任委託合約委託價新臺幣（下同）1,988萬元，依契約書第9條約定，求償4%違約金等語，聲明：被告應給付原告79萬5,200元。

二、被告則以：兩造第一份合約是一般委託，故伊續約時一直認為是一般委託，且伊113年10月1日簽署之委託銷售內容變更同意書未明確記載為專任委託，被告亦無委託自己朋友銷售等語，資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示。

三、按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

01 四、查，兩造113年6月27日簽訂之專任委託銷售契約書，其上記
02 載委託期間為113年6月27日至113年9月30日（見本院卷第27
03 頁系爭契約），至多僅能證明上開期間為專任委託，而觀察
04 被告113年10月1日簽署之委託銷售內容變更同意書（見本院
05 卷第25頁系爭變更書），並沒有以顯著字體或特別標示提醒
06 消費者注意專任約，顯難讓一般消費者得以判斷自己所簽者
07 為專任約，且據被告訴訟代理人在庭稱：「被告之前沒有委
08 託仲介公司出售房屋的經驗，兩造之前的第一份合約是一般
09 委託銷售契約書，當庭提出契約書正本。113年10月1日簽署
10 本院卷第25頁，被告一直認為是一般委託，25頁也沒有寫專
11 任委託。」等語（見本院卷第47～48頁筆錄），更有使被告
12 誤認之可能，又查本件起訴狀檢附之LINE紀錄，於113年10
13 月1日當天即有「（畫面右：）沒有欺負你啦！（畫面
14 左：）那你為什麼不跟我簽一般約就好、好可怕。（畫面
15 右：）只是要幫你好好賣房子、你不要被主管洗了啦、他故
16 意這樣說的啦、搞破壞、知道嗎」（見本院卷第17頁），3
17 日後之113年10月4日經新竹縣政府發函通知住商不動產竹北
18 水岸加盟店，本件消費爭議應與被告聯繫、協調，將處理結
19 果回覆（見本院卷第23頁），暨本院113年12月13日言詞辯
20 論筆錄記載：「（被告訴訟代理人：）其實對方有隱瞞，最
21 早的壹份是一般委託，當庭提出契約書正本。（法官：提示
22 上開律師庭呈的契約書原本，請問有何意見？如無意見，法
23 官當庭發還給律師。這是壹份一般委託銷售契約，並且容許
24 原告法定代理人當場用手機拍攝《原告法定代理人當場辦
25 理》。（法官：）上開原本發還律師，請律師庭後補正A3版
26 本的清晰影本到院。對上開原本有何意見？也就是問原告方
27 確實之前曾經有一般委託銷售？（原告法定代理人：）一般
28 委託我沒有確定，剛剛庭呈的資料只有委託書的一半。（法
29 官：那個是定型化契約，你應該找你們公司內部的資料。」
30 等語明確在卷（見本院卷第47頁），及經被告訴訟代理人於
31 113年12月17日具狀補正證物編號被證1：同一門牌號碼之住

01 商不動產一般委託銷售契約書影本1件到院，可見兩造續約
02 究竟是延續第一份一般委託或第二份專任委託，在簽署系爭
03 變更書不久後，立即意見不一、發生爭執。因此，系爭變更
04 書未註明本約是專任約供被告本人確認，亦無約定委託人即
05 被告不得自行或再委託他人仲介買賣，應從有利於消費者之
06 解釋，不能逕認被告於113年10月1日當日有同意與原告簽訂
07 專任委託銷售契約之意思表示，故原告主張被告違反專任委
08 託銷售契約約定，請求被告給付違約金79萬5,200元，為無
09 理由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列、調查，附此敘明。

13 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
14 如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
16 民事庭 法官 周美玲

17 以上正本係照原本作成。

18 原告如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
19 狀，應一併繳納上訴審裁判費新臺幣1萬3,050元暨添具繕本1
20 件。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
22 書記官 徐佩鈴