

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1200號

原告 文誠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林文安

被告 陳友佳

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年3月17日
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）348萬元，及自民國113年11月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以116萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前以348萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告於113年10月25日起訴時，其法定代理人原為陳泉泱，嗣於113年11月20日變更為林文安，後原告於113年12月2日經全體股東同意解散，選任林文安為清算人，並據其聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)、原告為不動產仲介公司，被告欲出售其名下所有坐落新竹市○○段000○000地號土地（權利範圍全部）及其上412建號建物（門牌號碼：新竹市○區○○路○段00號，權利範圍全部。以下與坐落基地合稱：系爭房地），乃委由原告公司專任居間銷售之，兩造並於112年3月30日簽立專任委託銷售契約（下稱：系爭委託銷售契約）。而系爭委託銷售契約第2

條、第4條分別明文約定委託銷售價額為5,800萬元、專任委託銷售期間自112年3月30日起至112年6月30日止；系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定委託人如於委託期間內，自行將系爭房地出售，則視為受託人已完成仲介之義務，並且委託人另應給付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金。

(二)、因系爭房地標的金額高昂、存有違建等情，且緊鄰中油加油站，潛在買家尋覓不易。而被告過往長達七餘年期間多次試圖銷售系爭房地，刊登廣告次數高達405次，仍未能成交。然原告與被告簽立系爭委託銷售契約後，原告透過其自身深耕已久之人脈，藉由不同管道聯繫上有意願承買系爭房地之訴外人李采羚。李采羚向原告表示欲將系爭房地作為其所營食品行之製麵加工廠之廠址，是原告與李采羚聯繫上後，便積極與被告及李采羚斡旋、積極促成買賣。斡旋期間，原告曾替被告申請系爭房地之「地籍圖」、「土地登記第二類謄本」、「建物登記第二類謄本」、「建物測量結果圖」等諸多文件，並於112年4月17日提供予李采羚，且為確保系爭房地作為製麵廠之安全性及合法性，原告亦曾於112年4月27日、同年5月5日二度積極協助安排被告及李采羚會同結構技師及新竹市政府衛生局人員現場會勘。李采羚於會勘後雖原欲出價僅4,600萬元，雙方差距高達1,200萬元，然透過原告在雙方間不斷居間協商之下，李采羚願提高售價至5,200萬元，而被告亦願降低售價至5,600萬元，雙方差距縮小至僅剩400萬元，成交有望，原告遂安排被告及李采羚至原告店面現場協商，並使李采羚攜帶100萬元現金作為系爭房地之斡旋金。

(三)、詎料，在原告多方奔走、積極促成買賣合意之際，被告竟於專任委託銷售期間，違反兩造之約定，私自於112年6月5日以5,580萬元出售予他人。更有甚者，被告將系爭房地售予他人時，非但未即時主動告知原告，反而不斷利用原告之勞力及專業，替其尋覓其他房地及倉庫，直至112年6月19日始告知系爭房地已自行賣出，甚至欺騙原告係以原約定之底價

01 5,800萬元成交。是被告不顧契約誠信，亦無視原告多次聯
02 繫買賣雙方，積極探詢磋商、戮力協助促成交易所投入之成
03 本，恣意違約出賣系爭房地，且遲至系爭房地均移轉登記予
04 他人後始將上情告知原告，顯已違反系爭委託銷售契約第11
05 條第1項第1款規定且違約情節重大，原告請求被告給付違約
06 金，當屬公平合理。

07 (四)、為此，依據系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定提起本
08 件訴訟，請求被告支付以委託銷售總價6%計算之違約金348
09 萬元（計算式： $58,000,000 \times 6\% = 3,480,000$ ）暨其遲延利息
10 等語。並聲明：

11 1、被告應給付原告348萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
12 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 2、願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)、緣被告欲出售名下所有系爭房地，因為被告堅持出售系爭房
16 地之價格訂為5,800萬元，經過多次刊登廣告以求販售，七
17 餘年有絡繹不絕的探詢者和相關仲介來談皆未媒成。然原告
18 於多種管道獲悉被告擬出售系爭房屋事，故遣訴外人陳泉泱
19 來談。112年3月30日雙方簽訂房地委託銷售契約前，被告當
20 面告知陳泉泱其已經有委託別人幫忙託售系爭房地，為了公
21 平起見也為了避免糾紛，不願意簽專任委託，只願意簽一般
22 委託，經過一番協談仍無結果，陳泉泱當面向被告保證說：
23 「這個『專任委託書』與『一般委託書』的條件都一樣，一
24 切條件依照我說了算，不會有違約的糾紛發生，我已有潛在
25 的客戶很快就會賣掉」等語，被告仍堅持簽一般委託合約，
26 陳泉泱又強調說：「簽約只是個形式，何況今天我只帶專任
27 委託書，我保證很快會幫你賣掉，簽約只是我回公司報業績
28 而已」等語，一再以個人信譽保證，表示不會騙被告，因此
29 被告傾向相信陳泉泱，勉為其難地與陳泉泱簽了其帶來的
30 「專任委託銷售契約書」。則本件既經陳泉泱口頭保證在
31 先，後來用「專任委託銷售契約書」最後一頁委託銷售/出

01 租契約內容變更同意書變更為一般委託，原告沒有媒介完成
02 就沒有佣金，更不應有違約糾紛發生，否則原告就有利用被
03 告的善意和以人為善的人性弱點來遂行其房仲騙局！又原告
04 既然知道系爭房地銷售如此困難和買家稀有，陳泉決還要哄
05 騙被告簽訂「專任委託銷售契約書」之委託期限為112年3月
06 30到112年6月30日，此短短3個月陳泉決就能完成他人7年餘
07 都不可能完成的任務，由此合理推測陳泉決有「引君入甕」
08 的不良居心！該「專任委託銷售契約書」的簽訂存在哄騙或
09 訛詐的因素。

10 (二)、系爭房地標價是否高昂乃見仁見智，實際上，被告已有多方
11 人馬或好友在幫忙媒介銷售，因為被告沒有經濟的壓力或用
12 錢的急迫性，所以堅持原銷售價格為5,800萬元，而陳泉決
13 明知被告系爭房地標價皆為5,800萬元，卻找訴外人李采羚
14 攜帶100萬元到原告公司，逕行通知被告來原告公司相見，
15 並霸氣地要求被告以4,600萬元出售系爭房地，被告當場感
16 到被人「霸王硬上弓」的心情。若如原告起訴書中所載，系
17 爭房地出價4,600萬元至5,200萬元就可以賣出的話，系爭房
18 地應該2至3年前被告就已賣出處理完畢，不會有後來的機會
19 委託原告來出售系爭房地。被告在簽約前已經多次口頭告知
20 陳泉決，被告與有些人已簽「一般委託書」或口頭約定，這
21 些人都可以找機會完成系爭房地交易以獲得被告支付佣金，
22 若不以5,800萬元為協商基礎，就不用再浪費時間了。去陳
23 泉決公司未談妥的當天，下午就有人出價，被告就有跟陳泉
24 決說，問買家能不能再多出一些錢，不然現在已經有人來
25 看，可能這幾天就會決定，被告確定有將這話告訴陳泉決，
26 也在Line裡面跟陳泉決說「上次在你那裡價錢未談妥...」
27 等語，被告並沒有說不把機會留給陳泉決，偷偷賣掉系爭房
28 地，陳泉決也沒有跟被告說買家願意把價格調到5,400萬
29 元，所謂李采羚另外願意出價5,200萬元或5,600萬元等說詞
30 都是藉口或託辭，只為騙取法院對其為有利的判決而已！假
31 設陳泉決找的買方價格可以，還是可以談，因為被告覺得說

01 話要算話，雙方簽的就是一般約，在112年6月5日有人帶300
02 萬元來下訂，照被告的價錢5,800萬元出價，假設被告知道
03 有與原告簽訂專任委託，一定會忍耐一兩個月再來跟買方打
04 合約。但被告還是有將機會留給陳泉決，有跟陳泉決說準備
05 在西濱路那邊做一個綜合性的娛樂場所，希望陳泉決可以幫
06 忙找土地。

07 (三)、綜上所述，系爭房地糾紛原本不應存在，然則系爭房屋售出
08 後經過1年半仍無風而起浪，被告實感無奈。若如原告這般
09 設局簽約3個月，僅以Line通訊的截圖或其自稱所謂勞力和
10 專業說自己有多辛苦，在屋內打手機和截圖就期待可有高報
11 酬入帳，來向被告請求348萬元的違約金，則世事皆非矣等
12 語，資為抗辯，並聲明：

13 1、原告之訴駁回。

14 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷第225頁
16 至第226頁，部分文字依本判決之用語調整）：

17 (一)、兩造不爭執事項：

18 1、被告不爭執有在本院卷第45頁及第51頁變更同意書上簽名。

19 2、被告於112年6月5日經由第三人介紹將系爭房地出售予訴外
20 人。

21 (二)、本件爭點：

22 原告依據系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定，請求被
23 告給付委託銷售總價6%之違約金348萬元，有無理由？

24 四、本院之判斷：

25 (一)、兩造所簽訂之系爭委託銷售契約確為專任委託銷售契約，被
26 告應受系爭委託銷售契約規定所拘束：

27 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
28 事訴訟法第277條前段定有明文。又負舉證責任之一方對於
29 自己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形成達證據優
30 勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明，其舉證責任
31 已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對其主張於抗辯之事

實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，不足以動搖法院原已形成之心證者，即應認定其抗辯事實之非真正，而應為他方不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判例、96年度台上字第808號判決、95年度台上字第1808號判決意旨參照）。次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。而一般不動產委託銷售契約書可分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務。

- 2、原告主張兩造於112年3月30日所簽訂之系爭委託銷售契約為專任委託銷售契約乙情，業據原告提出系爭委託銷售契約書為證（詳本院卷第39頁至第51頁）。觀諸該委託銷售契約書內容，可見該其契約書首頁文件標題載明「專任委託銷售契約書」字樣；契約第2條、第4條分別明文約定委託銷售系爭房地之價額為5,800萬元、委託銷售期間自112年3月30日起至112年6月30日止；契約第11條第1項第1款則記載：「違約之處罰：一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」（詳本院卷第39頁、第43頁）。經核上開約定內容之文義，係約定於委託銷售期間內，委託人不得自行或經由第三人介紹出售系爭房地，亦不得委託他人居間銷售，否則視為違約，委託人即應給付按委託銷售總價6%計算之違約金，足見該契約之受託人於約定委託期間，已獲得為契約之委託人進行相關仲介事務之獨占性授權，原告主張系爭委託銷售契約屬具專任委託性質之委託銷售契約，要非無憑。

01 3、又證人即原受雇於原告公司之經紀人陳泉泱於本院114年2月
02 27日言詞辯論期日到庭結證稱：「被告陳友佳簽名的專任委
03 託銷售契約書，其中有經紀人的簽名，是我本人的簽名，這
04 份專任委託銷售契約書是在112年3月30日簽立的，日期是我
05 寫的，在新竹市○區○○路○段00號，也就是本件要委託銷
06 售的房地所在處所簽立。我身為仲介，我們會看過去學長接
07 過的案件，這間房子之前有接洽過，委託也過期了，我看到
08 網站都下架了、都沒有廣告了，我就再去接觸一下陳友佳，
09 當時我帶著我兒子，因為陳友佳是教吉他的，我兒子也有興
10 趣學音樂，就是藉由這個因緣跟陳友佳接觸，我也有表明我
11 是仲介，問陳友佳的房子還有沒有要繼續賣，陳友佳就說房
12 子之前有在賣，要不要繼續賣要跟太太討論，跟陳友佳簽專
13 任委託銷售契約之前，有到過陳友佳家中兩、三次，距離我
14 簽這份專任委託銷售契約書相隔兩天左右，第三天就簽了專
15 任委託銷售契約書。我在112年3月30日在新竹市○區○○路
16 ○段00號跟陳友佳是約晚上7點簽專任委託銷售契約書，因
17 為那天是陳友佳剛回到家，好像陳友佳早上都會出去忙，我
18 們常常有電話約，我記得簽約那天是晚上7點的時候，當天
19 樓下只有我跟陳友佳，我知道他們家人都在樓上，大概談到
20 晚上8、9點，我委託書也沒有帶在身上，我只是請求陳友佳
21 給我銷售機會，陳友佳答應之後，陳友佳還讓我回經國路的
22 文誠不動產公司拿專任委託銷售契約書回去給他簽，我跟陳
23 友佳說，我不想要簽一般約，因為很有可能我的努力都白
24 費，所以我希望簽專任委託，我才願意費功夫幫他銷售。被
25 告陳友佳有提到他給別家仲介公司銷售都是簽一般約，所以
26 我跟陳友佳強調說我不要簽一般約，我要簽專任委託。我有
27 告知陳友佳說，因為之前陳友佳說這個房子已經賣很久，很
28 多仲介都賣不掉，我跟陳友佳說這個房子雖然賣很久，但我
29 有人脈，請給我專任委託三個月就好，我一定會幫他賣掉，
30 陳友佳最後簽下來了，我也有很明確的、逐項、逐條跟陳友
31 佳告知專任委託包含違約事項及所有條文，陳友佳也有逐一

看，只有審閱期的部分，當時因為已經簽到8、9點，陳友佳也同意因為我有逐項告知他，就不用審閱期了，因為陳友佳的女兒也是音樂老師，當時我念在陳友佳年紀比較大，已經70幾歲了，我請陳友佳也要跟他女兒講這件事情，當時在幹旋見面談時在文誠不動產公司，陳友佳的女兒也有到場，我相信陳友佳女兒的學歷及陳友佳的學歷是看得懂專任委託的契約書，而且幹旋的時候已經是6月份了，其實委託這兩個月內，他們也沒有問我說他能不能再找其他仲介賣，就是他已經把房子專任委託給我了，所以陳友佳非常信任我，因為這期間買方有他的需求，包括請陳友佳申請使用執照，因為當初這個是登記廠房，因為買方是食品麵食館，需要經過營登及衛生署審核，買家才願意買廠房，陳友佳也立刻去申請使用執照等等，也配合買方約相關政府人員到陳友佳家勘驗，所以我認為這個成交就是蠻有機會的」等語（詳本院卷第204頁至第207頁），並為被告於本院114年2月27日言詞辯論期日當場聽聞證人陳泉泐上開所述後表示證人陳泉泐大範圍講得很接近等情（詳本院卷第210頁），可見系爭委託銷售契約乃彼時受雇於原告之經紀人陳泉泐與被告協商後所簽訂。細究雙方商議簽訂系爭委託銷售契約之過程中，確有對於應簽署一般委託或專任委託性質之不動產委託銷售契約性質有所洽談，佐以被告所有系爭房地歷年來多有委託銷售之紀錄，此有原告提出系爭房地歷年刊登廣告在卷可參（詳本院卷第53頁至第77頁），堪認被告對於所簽訂之不動產委託銷售契約存有「專任委託」及「一般委託」之差異，及彼時證人陳泉泐欲就系爭房地與其簽署獨占性授權之專任委託銷售契約等情，當有所知悉。復參酌被告為具備相當智識及社會經驗之成年人，應當知悉與他人締約前應確實審閱契約內容，倘對於契約之部分內容有異議而據雙方另行協商更動，應要求他方於契約書面註記雙方更動後之內容後，始為簽名以表同意，而無容任契約書面仍存有自身有異議之記載，即逕自為簽名表明同意受約束之理，則被告既不否認其有在系

01 爭委託銷售契約書末頁「委託人」欄位簽名（詳本院卷第45
02 頁、不爭執事項第1項），綜合前述系爭委託銷售契約書面
03 所載契約內容及證人陳泉泐之證詞，應認系爭委託銷售契約
04 確係如證人陳泉泐所證稱，乃經雙方討論後，徵求被告同意
05 於約定委託期間單獨授權原告為其進行系爭房地銷售相關仲
06 介事務，被告並在閱覽知悉各條款內容後，始於系爭委託銷
07 售契約書面文件簽名為憑。是原告主張系爭委託銷售契約為
08 兩造所合意簽訂具專任委託性質之委託銷售契約，被告應受
09 系爭委託銷售契約規定內容所拘束等情，當可憑採。

10 4、被告雖辯稱：彼時陳泉泐與其口頭保證，其所簽訂之系爭委
11 託銷售契約與一般委託性質之委託銷售契約條件一樣，不會
12 有違約的糾紛發生，陳泉泐並強調「簽約只是個形式，何況
13 今天我只帶專任委託書，我保證很快會幫你賣掉，簽約只是
14 我回公司報業績而已」等語，應認系爭委託銷售契約僅為一
15 般委託性質之委託銷售契約云云。然被告上開辯詞所述情
16 節，既與證人陳泉泐到庭證述：「當天大概談到晚上8、9
17 點，我委託書也沒有帶在身上，我只是請求陳友佳給我銷售
18 機會，陳友佳答應之後，陳友佳還讓我回經國路的文誠不動
19 產公司拿專任委託銷售契約書回去給他簽，我也有很明確
20 的、逐項、逐條跟陳友佳告知專任委託包含違約事項及所有
21 條文」等語所示簽約當日情境，並不一致。而被告就其所辯
22 有利於己之事實，也無提出具體證據資料以供本院審酌，依
23 首開有關舉證責任之說明，其辯詞自無從採信為實。

24 5、被告復辯稱兩造嗣後業經簽訂委託銷售/出租契約內容變更
25 同意書，變更系爭委託銷售契約之性質為一般委託云云。然
26 觀諸該同意書之記載（詳本院卷第51頁）：

**住商
不動產**

委託銷售/出租契約內容變更同意書

編號：V 1619496

【原委託銷售(出租)契約編號：A1207947】

委託人委託受託人銷售(出租)以下標的物：

☒ 房地買賣(租賃)
 新市(縣) 區(鄉鎮市) 甲 路(街) 一段 巷 弄 2 號
 樓之 之房地

☐ 純土地買賣(租賃)
 市(縣) 區(鄉鎮市) 段 小段地號為 之土地

茲因實際考慮與必要，雙方一致同意修正原委託契約書事項如下：

一、委託銷售(出租)底價為新台幣 1 億 5 仟 捌 佰 1 拾 0 萬 0 仟 0 佰元整，
 底價至委託銷售(出租)價格間，受託人均可依市場狀況廣告銷售。

二、委託期間延長至中華民國 112 年 6 月 30 日止。

三、其他變更內容：
 以上價格

委託人：陳友銘 (簽章)

身分證字號：陳友銘

受託人：住商不動產 新竹 經銷 加總店 文誠不動產仲介經紀有限公司 公司

負責人：林文安 公司統編：54795245 電話：03-6311888

地址：新竹市經國路一段828號

經紀人： 證號： 經紀人： 證號：347323

中華民國 112 年 3 月 30 日

【一式二聯：第一聯加盟店留存(白)，第二聯客戶收執(綠)】

本契約書係由住商不動產110.11(V1.0)-40,000份

可見該同意書之內容，僅敘明雙方一致同意修正原委託契約書之底價及延長約定委託期間，並無兩造約定變更原約定委託銷售契約為一般委託性質，而容許被告得於委託期間自行出售系爭房地之相關文字內容。復參諸證人即原告公司原負責人林文安於本院114年1月20日言詞辯論期日到庭證稱：

「(問：這份委託銷售出租契約內容變更同意書在意義上面是所謂的一般約嗎？)這份契變書的主要內容是要講屋主的底價，因為一般我們仲介在買賣房子都會有一個開價跟底價，上面會秀出編號，這邊有一個編號A0000000，跟專任委託契約書的編號要一致，所以這個只是底價的一個證明文

件」等語（詳本院卷第185頁），及證人陳泉泱到庭結證稱：「一般委託跟專任委託的編號不同，專任委託是A開頭，一般委託是Z開頭，所以我們寫契約變更時，是綁定在每個契約書的編號。這份委託銷售/出租契約內容變更同意書就是我們所謂的底價單，開價跟底價一般來說是不一樣的，開價就是委託銷售的價格，而這份契約變更內容同意書就是所謂的底價單，如果說是5,800萬，那這份就會是屋主的實拿價格，或是會含仲介服務費、土增稅等等的，會寫在『三、其他變更內容』上面，那從契約編號就可以認定是專任委託還是一般委託。（問：若過去有客戶要把專任委託約改成一般約的話，會只寫這一份嗎？還是要怎麼處理？）答：若有客戶要把專任委託約改成一般約的話，要重簽一次一般銷售委託契約書」等語（詳本院卷第212頁至第214頁），可知兩造所簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，僅係約定委託銷售底價之證明文件，且該同意書之編號既為「v0000000」，核與代表一般委託之委託銷售契約所用編號Z開頭相異，況若要變更原約定委託銷售契約之內容，尚需另行擬定新合約以為憑據，而非逕自簽署該同意書即生變更之效，自難以兩造嗣後簽訂該同意書，即認兩造有變更系爭委託銷售契約為一般委託性質之合意。

6、據此，被告就其所辯「兩造所合意簽訂之系爭委託銷售契約係一般委託性質之委託銷售契約」乙節，復無提出其他具體事證以供本院審酌，即無從認定其所言屬實，原告主張系爭委託銷售契約為兩造所合意簽訂具專任委託性質之委託銷售契約，被告應受系爭委託銷售契約規定內容所拘束等情，洵堪認定。

(二)、被告有違反系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定之情事，應依該規定給付原告以委託銷售總價6%計算之違約金：

1、原告主張被告於系爭委託銷售契約所約定之委託期間內，私自將系爭房地出售予他人等情，業據提出系爭房地內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果及證人陳泉泱與被告間之

通訊軟體對話紀錄截圖為憑（詳本院卷第99頁至第117頁）。觀諸上開對話紀錄內容，及參酌原告提出原告公司經紀人陳泉泐與訴外人李采羚間通訊軟體對話紀錄截圖與112年4月27日系爭房地現場會勘照片（詳本院卷第79頁至第97頁），可知兩造於112年3月30日簽訂系爭委託銷售契約後，陳泉泐即積極聯繫潛在買方即李采羚，就買方欲購置廠房以供其所營事業加工廠之設廠需求，多次聯繫買賣雙方，除至系爭房地現場帶看與會勘外，並持續為買賣價格磋商，足見其對於系爭房地之居間媒介事宜，已有相當程度勞力、時間、費用之付出。然被告於112年6月5日經由第三人介紹將系爭房地出售予訴外人乙節（詳兩造不爭執事項第2項），並未立即告知陳泉泐，此參陳泉泐於112年6月19日見聞系爭房地在591中古屋銷售網刊登廠房出售6680萬元訊息後，曾傳訊息予被告詢問：「請問老師目前改開價嗎？」、「想跟老師確認目前中華路這還有客戶指定要看，不過要跟老師確認價格一下，不然我報之前價格也有落差」，被告則於同日回覆陳泉泐稱：「上次，在您那裡價格未談妥，回來當天下午，有人來出價，隔兩天就帶300萬來下訂。中華路已經賣掉了，我想人家是買去【轉賣】的。所以，我們和你的客戶都失去了商機」等語（詳本院卷第115頁至第117頁），足認被告於兩造所簽訂之系爭委託銷售契約約定委託銷售期間內（即112年3月30日起至112年6月30日止），確有未事先告知陳泉泐，即經由第三人介紹將系爭房地進行銷售行為，顯違反系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定之情事，甚為明確。

- 2、被告雖辯稱陳泉泐並未付出相應程度之勞力不可期待高報酬入帳，其另有提供陳泉泐土地居間洽購之機會，否認應給付原告違約金云云。然兩造所簽訂之系爭委託銷售契約為具專任委託性質之委託銷售契約，已據論斷如前，被告本應受契約內容拘束，不得於委託期間內自行將系爭房地出售或經由第三人介紹之銷售行為，倘有違反即應負相應之違約責任，

01 自難以「我沒有看過這些字」、「那個打勾勾我都不看
02 的」、「我從來不認為白紙黑字很重要，是人講話算不算話
03 才是重要的」、「契約跟牛毛一樣多，我看了就頭痛，我只
04 希望就像一般這樣，成交了，那就給你多少佣金，這樣最簡
05 單，其他都不要談」等語（詳本院卷第136頁、第183頁、第
06 212頁、第215頁），即推稱不知契約內容，而否認其應受契
07 約書面內容所拘束，亦不因委託人有提前告知受託人已出售
08 房屋，或受託人居間媒介之表現不符合委託人之期待，或委
09 託人另有提供受託人其他居間業務之機會，即可脫免其應依
10 契約所需負擔之違約責任，何況原告公司經紀人陳泉泱就系
11 爭房地之居間事務已有相當程度勞力、時間、費用之付出，
12 已如前述，實非被告所稱付出勞力甚微之情，被告上開辯
13 詞，均無可採。

14 3、從而，原告依系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規定，請
15 求被告給付以兩造約定委託銷售總價即5,800萬元之6%計算
16 之違約金348萬元，自屬有據。

17 (三)、末查，本件被告應給付之違約金債務，係以支付金錢為標
18 的，且無確定給付期限，是原告就其所得請求之違約金給
19 付，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年11月23日
20 （詳本院卷第123頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
21 算之法定遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項
22 前段及第203條規定，亦應准許。

23 五、綜上所述，原告依據系爭委託銷售契約第11條第1項第1款規
24 定，請求被告給付違約金348萬元，及自113年11月23日起至
25 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
26 予准許。

27 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核與民
28 事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌
29 定相當之擔保金額准許之。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此

01 敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

04 民事第一庭 法 官 王佳惠

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

09 書記官 黃伊婕