

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第1362號

原告 永聯不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 陳錦麗

訴訟代理人 朱政勳律師

林志賢律師

蔡昌霖律師

被告 林利玲

訴訟代理人 張智偉律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告為經營不動產仲介業務之公司（中信房屋新莊幸福加盟店）。又被告前於民國114年1月8日就其名下之門牌號碼新北市○○區○○路00號之7房屋及其坐落基地（即新北市○○區○○段000○號建物及同區段411地號土地，下合稱系爭不動產）委託原告自114年1月8日起至6月30日進行銷售，委託出售價格為新臺幣(下同)36,800,000元(嗣雙方同意更改為32,000,000元，下稱系爭銷售契約)，雙方簽訂一般委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約書)，由受雇於原告之仲介人員即訴外人詹展權負責上開銷售業務，而詹展權與訴外人中央友聯不動產仲介經紀有限公司（即中信房屋中央加盟店，下稱中央店）進行合作共同銷售系爭不動產，嗣中央店之仲介人員即訴外人蘇仲清於於114年2月6日下午3時，帶同訴外人筌壹企業股份有限公司(下稱筌壹公司)之監察人即

01 訴外人駱邦誠至系爭不動產查看現況，蘇仲清復於同年2月2  
02 5日上午11時，再帶同駱邦誠至系爭不動產現場查看屋況第  
03 二次，駱邦誠遂於同2月26日代表筌壹公司下斡旋金，但被  
04 告與筌壹公司對於系爭不動產價格差距甚鉅，經詹展權及蘇  
05 仲清來回搓合，最後被告與駱邦誠同意於同3月18日見面詳  
06 談買賣條件，不料在同年3月17日，原告接獲不知名人士來  
07 電稱系爭不動產恐有凶宅疑慮，詹展權及蘇仲清基於仲介調  
08 查及告知義務，先與被告之子即蔡建成了解情形並告知駱邦  
09 成系爭不動產雖曾發生事故，但尚非達凶宅情形，駱邦誠表  
10 示取消上開會面，詹展權即電話聯繫蔡建成取消面談，嗣駱  
11 邦誠於同年3月19日通知原告因凶宅疑慮拒絕購買系爭不動  
12 產，隨後蔡建成於同年3月23日來電告知系爭不動產已經被  
13 告友人介紹賣出，雙方遂終止系爭銷售契約。然而，原告於  
14 同年7月間赫然發現被告係於同年3月21日將系爭不動產出售  
15 與筌壹公司，可見被告係為規避支付原告仲介服務費而私下  
16 交易。

17 (二)被告上開行為係與原告覓得之買方即筌壹公司私下成交，且  
18 被告在提前終止系爭銷售契約後之3個月內與原告曾媒介交  
19 易之筌壹公司完成交易，依據系爭銷售契約第6條第3項約  
20 定，原告自得以銷售總價百分之6，請求被告給付違約金1,9  
21 20,000元(計算式： $32,000,000\text{元} \times 6\% = 1,920,000\text{元}$ )。退  
22 步言之，縱使原告無法請求上開違約金，但被告與筌壹公司  
23 於114年3月21日完成系爭不動產買賣交易，符合系爭銷售契  
24 約第6條第2項第2款及第4款之約定，視同原告已完成仲介之  
25 義務，原告自得依據前開約定向被告收取仲介服務報酬，其  
26 數額以兩造約定之銷售總價金32,000,000元之百分之4計  
27 算，故被告應給付原告仲介服務費為1,280,000元(計算式：  
28  $32,000,000\text{元} \times 4\% = 1,280,000\text{元}$ )。為此，乃先位依系爭銷  
29 售契約第6條第3項約定請求被告給付違約金，備位依系爭銷  
30 售契約第6條第2項第2款、第4款約定請求被告給付仲介服務  
31 費等語。並聲明：被告應給付原告1,920,000元，及自起訴

01 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
02 之利息。

03 (三)對被告陳述之意見：

04 被告雖辯稱不知荃壹公司為原告曾介紹之買方，惟：

- 05 1.駱邦誠至系爭不動產查看屋況2次，均由訴外人即被告兒媳  
06 孫睿凌接待，且詹展權、蘇仲清曾告知被告荃壹公司資訊，  
07 又依證人詹展權到庭之證述，可知被告確實知道原告帶看之  
08 買方為荃壹公司，被告辯稱不知買方身分云云，實屬無稽。
- 09 2.依被告提出之對話紀錄，被告與其委託之德隆不動產經紀有  
10 限公司（下稱德隆不動產公司）仲介蘇博銘初次聯繫時，蘇  
11 博銘表示買方即荃壹公司稱有聯繫上被告，足證被告明知買  
12 方為荃壹公司，且該對話並無被告與蘇博銘討論至系爭不動  
13 產看屋之對話，若非原告先前帶同駱邦誠前往看屋2次，荃  
14 壹公司豈會隨即決定購買系爭房屋，是荃壹公司確為原告覓  
15 得之潛在買方。
- 16 3.系爭銷售契約並非專約，倘被告係經由其他仲介賣出系爭不  
17 動產，大可如實相告，被告之子蔡建成卻謊係經由被告之朋  
18 友介紹賣出，足見其私下成交係為規避支付原告仲介服務  
19 費。
- 20 4.被告支付與德隆不動產公司之仲介費用僅600,000元，遠低  
21 於被告依系爭銷售契約應支付與原告之服務費1,280,000  
22 元，益徵被告確有規避支付服務費與原告之意圖。
- 23 5.依據證人駱邦誠證述：第一次看系爭房屋時，是孫睿凌幫我  
24 及仲介開門，114年3月21日簽訂買賣契約時，我、蘇博銘、  
25 蔡建成及孫睿凌都有在場等語，可知駱邦誠由蘇仲清帶看  
26 時，早已認識孫睿凌，且帶看、簽約時孫睿凌均在場，被告  
27 不可能不知荃壹公司係原告帶看之客戶。
- 28 6.至證人駱邦誠雖又證稱：蘇仲清沒有將荃壹公司介紹與被告  
29 或其家人。訴外人即德隆不動產公司仲介高國金向我表示其  
30 可仲介系爭不動產，我回應已經看過系爭不動產2次，但價  
31 格無法談成，高國金遂表示可以爭取看看等語，然德隆不動

01 產公司係於114年3月17日時始聯繫蔡建成，並於同日與被告  
02 簽立委託銷售契約，於此之前德隆不動產公司不可能向證人  
03 駱邦誠推薦系爭不動產，是證人駱邦誠此部分證述應係偏袒  
04 被告之詞，不足採信。另證人蘇博銘固證述被告所提出之錄  
05 音譯文內容為正確，然此部分證述與蔡建成取得聯繫之時間  
06 及被告提出之對話紀錄不符，且其僅簡單瀏覽該譯文即可辨  
07 識為其與蔡建成間之對話，顯係偏袒被告且臨訟杜撰之詞，  
08 證詞不足採信。

09 二、被告則以：系爭銷售契約第6條第2項所謂私下成交應限縮於  
10 不動產仲介業者已促成買賣雙方達成契約意思合致，且非透  
11 過其他不動產仲介業者成交之情形。而系爭銷售契約僅為  
12 「一般委託」而非「專任委託」，且原告遲未尋得符合被告  
13 開價之買方，被告遂另委託德隆不動產公司仲介，始因德隆  
14 不動產公司之居間而尋得買方並成交，是被告係透過其他不  
15 動產仲介業者成交系爭不動產；又依證人詹展權、駱邦誠之  
16 證述，可知原告並未促成被告與荃壹公司達成買賣之意思合  
17 致，非屬私下成交；再者，原告從未告知潛在買方之姓名，  
18 被告亦不知最終成交之荃壹公司為原告曾帶看屋況之人，此  
19 由證人詹展權、蘇仲清之證述均可證，是被告無規避服務費  
20 之意圖。至被告給付與德隆不動產公司之仲介服務費固低於  
21 系爭銷售契約之約定，然此因德隆不動產公司為促成交易而  
22 自願降低服務費為2%，並非被告所要求，不能以此推斷被告  
23 與德隆不動產公司合謀，並認被告係要規避服務費。從而，  
24 被告出賣系爭不動產與荃壹公司，與系爭銷售契約第6條第2  
25 項、第3項約定不符，原告自不得依前開約定請求被告給付  
26 服務費或違約金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張被告於114年1月8日委託原告銷售系爭不動產，委  
29 託銷售價格為36,800,000元（嗣雙方同意更改為32,000,000  
30 元），並簽立系爭銷售契約書；原告曾2次帶同駱邦誠至系  
31 爭不動產查看屋況；嗣被告於114年3月21日將系爭不動產出

01 售與荃壹公司，兩造另於114年3月23日合意終止系爭銷售契  
02 約等事實，業據提出系爭銷售契約書影本、系爭不動產騰  
03 本、駱邦誠名片、荃壹公司商工登記資料、確認書、附停止  
04 條件定金（斡旋金）委託書、原告職員與駱邦誠、蔡建成之  
05 對話紀錄、系爭不動產實價登錄查詢結果等件為證，且為被  
06 告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

07 (二)原告另主張被告意圖規避仲介服務費，私下出賣系爭不動產  
08 與荃壹公司，符合系爭銷售契約第6條第2項第2款、第4款、  
09 第3項之要件，原告得依前開約定請求被告給付違約金或仲  
10 介服務費等節，則為被告所否認，則本件爭點厥為：被告有  
11 無違反系爭銷售契約第6條第2項第2款、第4款、第3項之約  
12 定？茲析述如下：

13 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
14 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
15 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
16 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
17 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，  
18 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號裁判  
19 意旨參照）。次按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為  
20 限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕  
21 訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容  
22 之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬」（最高法院58  
23 年度台上字第2929號判例要旨）。反之，如委託人非為避免  
24 報酬之支付，亦非故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再與  
25 相對人訂立同一內容之契約者，即應解釋為無須支付報酬。

26 2.查系爭銷售契約第6條第1項前段、第2項第2款、第4款、第3  
27 項約定：「買賣成交者，乙方（指原告）得向甲方（指被  
28 告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四（最高  
29 不得超過中央主管機關之約定）。有下列各款情形之一者，  
30 視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服  
31 務報酬予乙方（二）甲方與乙方覓得之買方私下成交者。

01 (四) 甲方提前終止本契約或委託期間屆滿後三個月內與乙  
02 方所曾謀介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交者，但經  
03 其他不動產仲介業之謀介而成交者，不在此限。前項(二)  
04 至(四)情形，甲方應另支付乙方按本契約書約定之銷售總  
05 價百分之六計算之違約金。」系爭銷售契約第6條第2項第2  
06 款、第4款約定被告如與原告覓得之買方私下交易者或與原  
07 告所曾謀介交易之人或其配偶、三親等內親屬於一定期間內  
08 成交者，視為原告已完成仲介之義務之定型化契約條款，觀  
09 其目的，係在於防止被告藉由原告取得買方之資訊，私下逕  
10 與買方就系爭不動產進行買賣，以此不正當之手法，規避其  
11 給付服務報酬義務之情事，反之，倘被告無此意圖，應認即  
12 與前開約定之要件不符。

13 3. 經查，證人詹展權證稱：在仲介時，因為擔心買賣雙方私下  
14 聯繫，我們不會明確把買方的資料告知賣方等語(本院卷第  
15 188頁)，證人蘇仲清證稱：我沒有把駱邦誠下斡旋及斡旋  
16 金額等事告知賣方，但我有告訴詹展權，我不知道詹展權有  
17 無轉告賣方。在第一次帶看屋時，我有向孫睿凌提及買方是  
18 停車場設備維修業者，但沒有提到駱邦誠完整姓名及荃壹公  
19 司名稱等語(本院卷第194、195頁)，證人駱邦誠證稱：蘇  
20 仲清帶看系爭不動產時，沒有將我的姓名或荃壹公司的名稱  
21 介紹給被告或其家人。在透過德隆不動產公司成交系爭不動  
22 產前，我或荃壹公司沒有與被告私下聯絡過，完全不認識對  
23 方等語(本院卷第233頁)，證人蘇博銘證稱：在我與被告  
24 接洽後直到簽約前，我都沒有告知買方為荃壹公司，是成交  
25 簽約當天才告訴被告，我也不曾將荃壹公司已透過原告查看  
26 系爭房屋現況之事告知被告等語(本院卷第239、240頁)，  
27 可見原告確未告知被告潛在買方之身分資訊，在成交系爭不  
28 動產前，駱邦誠或荃壹公司也未與被告私下聯繫，德隆不動  
29 產公司於成交之前，也沒有提及買方為荃壹公司，則被告辯  
30 稱其不知荃壹公司為原告曾帶看之買方乙情，尚非無稽。

31 4. 證人駱邦誠復證稱：我總共查看過系爭不動產2次，都是蘇

01 仲清帶看。我有請他幫忙談價格，他說可以和屋主談看看，  
02 但之後蘇仲清說沒有辦法談成我們要的價格，所以我們就找  
03 另外的仲介也就是德隆不動產公司，看還有沒有附近的不動  
04 產。我是與德隆不動產公司的高金國聯繫，他是之前買賣房  
05 屋認識的業務。他跟我介紹時，表示附近還有系爭不動產在  
06 出售，我和他表示我已經看過系爭不動產，但價格沒有辦法  
07 談成，高金國就說可以爭取看看。最後會透過德隆不動產公  
08 司成交，是因為高金國同事即蘇博銘談的價格比較低等語  
09 （本院卷第233至236頁），核與證人蘇博銘證稱：駱邦誠是  
10 我同事高金國的客戶，他提出新莊、三重一帶廠房的需求，  
11 希望我們公司幫忙尋找。我得知這個資訊後，就到系爭不動  
12 產按門鈴，表示有意仲介，並留下名片，後續也有拜訪幾次  
13 及書信連絡，之後是蔡建成回電給我，並簽委託書。荃壹公  
14 司最後不選擇透過原告購買系爭不動產，而是經由我們公司  
15 成交，是因為被告沒有辦法接受原告談的價格，而我們公司  
16 積極與被告聯繫才談成等語（本院卷第238至240頁）相符，  
17 復與被告提出之對話紀錄截圖（本院卷第105頁）勾稽吻  
18 合，是證人駱邦誠、蘇博銘之證述應屬可信。故依駱邦誠、  
19 蘇博銘前開所述及前開對話紀錄，可知被告係因德隆不動產  
20 公司仲介蘇博銘與其聯繫委託銷售不動產事宜，之後才委由  
21 德隆不動產公司銷售系爭不動產，則被告辯稱因原告未尋得  
22 符合其開價之買方，始另委託德隆不動產公司仲介等語，亦  
23 非無稽。

- 24 5.原告雖主張德隆不動產公司係於114年3月17日始與被告簽立  
25 委託銷售契約，於此之前德隆不動產公司不可能向證人駱邦  
26 誠推薦系爭不動產，證人駱邦誠所為證述係偏袒被告之詞，  
27 惟不動產仲介業者本會掌握其業務區域有哪些不動產正銷售  
28 中，在得知銷售中不動產符合客戶尋找之條件後，為促成績  
29 效，縱使尚未取得委託，亦非無可能先向客戶介紹該不動  
30 產，事後再向該不動產所有權人接洽，此由證人蘇博銘上開  
31 證述可明，是原告以此質疑證人駱邦誠偏袒被告，自非可

01 採。此外，原告復未提出實據證明證人駱邦誠、蘇博銘之證  
02 述有何故意維護被告之情形，是其空言主張駱邦誠、蘇博銘  
03 證述不可信，自非可採。

04 6.原告又主張駱邦誠至系爭不動產查看屋況2次，均由孫睿凌  
05 接待，且筌壹公司係製作停車廠設備之公司乙節，業經詹展  
06 權、蘇仲清告知被告，被告不可能不知買方為筌壹公司云  
07 云，惟詹展權及蘇仲清均證稱不曾也不會告知被告關於買方  
08 之姓名，避免私下交易，且原告自承曾多次帶同其他買方查  
09 看系爭不動產，則被告或孫睿凌是否僅因駱邦誠2次看屋即  
10 可得知買方之身分為筌壹公司，實非無疑，故原告此部分主  
11 張，純屬主觀臆測，不足採信。

12 7.原告另主張於蘇博銘與蔡建成聯繫時，蘇博銘表示買方即筌  
13 壹公司稱有聯繫上被告，可見被告確知買方為筌壹公司，惟  
14 觀諸被告所提出之蘇博銘與蔡建成之通訊軟體對話紀錄截圖  
15 (本院卷第105頁)，可見蘇博銘係稱「剛剛跟買方說有聯  
16 繫上您，買方很開心」等語，並未提及買方為筌壹公司，佐  
17 以蘇博銘為此通訊軟體對話之前，已經先與蔡建成電話聯繫  
18 乙情，業經蘇博銘證述明確，則非無可能係蘇博銘之前以有  
19 潛在買方與被告接洽，之後蔡建成電話聯繫蘇博銘表示同意  
20 委託銷售，蘇博銘再回報與筌壹公司，並接洽雙方討論買賣  
21 事宜，是縱使蘇博銘向蔡建成稱「剛剛跟買方說有聯繫上  
22 您，買方很開心」等語，亦不足以推斷被告知悉買方為筌壹  
23 公司。

24 8.原告再主張蔡建成謊稱係經由友人賣出系爭不動產，係因其  
25 意圖規避支付原告仲介服務費，才隱瞞上情云云，惟蔡建成  
26 未如實相告被告係透過德隆不動產公司出售系爭不動產乙節  
27 之原因多端，亦非無可能係被告不願指摘原告仲介不力，無  
28 法為其談成更低之價格，始含蓄表示經由友人介紹成交所  
29 致，尚難以此推論被告係有意規避支付原告仲介服務費才不  
30 願告知實情；原告又主張被告支付與德隆不動產公司之仲介  
31 費用遠低於應給付與原告之服務費，堪認被告有規避支付服

01 務費之意圖，惟證人蘇博銘證稱：原本與被告約定4%之服務  
02 費，但後來沒有收到4%，因為實際成交價格沒有達到被告設  
03 定的價格，所以以服務費折讓等語（本院卷第240頁），可  
04 見被告與德隆不動產公司約定之仲介服務費之計算方式，原  
05 與系爭銷售契約相同，均為成交價4%，僅因德隆不動產公司  
06 為促成交易，而願意折讓服務費，自不能以被告支付與德隆  
07 不動產公司之仲介費用較低，遽謂被告係要規避支付服務費  
08 與原告。

09 9.準此，原告既不能證明被告係意圖規避支付仲介服務費與原  
10 告，始私下出賣系爭不動產與荃壹公司，而被告又係經由德  
11 隆不動產公司之居間始完成系爭不動產之買賣，則被告出賣  
12 系爭不動產與荃壹公司之行為，並未違反系爭銷售契約第6  
13 條第2項第2款、第4款、第3項之約定。從而，原告依前開約  
14 定請求被告給付違約金或仲介服務費，自屬無據。

15 四、綜上所述，原告依據系爭銷售契約第6條第2項第2款、第4  
16 款、第3項之約定，請求被告給付原告1,920,000元，及自起  
17 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
18 算之利息，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
20 與判決結果不生影響，爰不一一論列。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

23 臺灣新北地方法院三重簡易庭

24 法 官 郭 鍵 融

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
27 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
28 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

30 書記官 林語涵