臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3329號

原　　告　齊陽不動產仲介有限公司

000000000000000000

法定代理人　程靖雯

被　　告　侯美珠

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年8月11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1,660元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國111年4月12日，委託原告銷售門牌號碼臺中市○區○○路0段00巷00號6樓之房地（下稱系爭房地），委託銷售期間自111年4月12日起至10月31日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）7,680,000元，並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），及約定銷售底價為6,800,000元。原告於系爭契約簽訂後，即積極進行廣告銷售，嗣被告不斷要求提高售價與底價，經兩造協商後，於111年6月8日達成合意，原告同意將系爭房地底價調整為7,680,000元，被告則有請承租人配合帶看之義務，惟被告如無法帶看超過1個月以上，視為因可歸責於被告事由終止契約，被告並應支付2%違約金與原告，並簽訂委託銷售／出租契約內容變更同意書（編號：v0000000，下稱變更同意書），被告自111年6月9日起即有配合帶看義務。詎原告分別於111年6月17、18、19、24、25日及7月1、16日聯絡被告配合帶看系爭房地，惟遭被告以確診為由拒絕，嗣後亦拒絕原告帶看，至111年7月9日止，已逾變更同意書所約定1個月無法配合帶看，被告自應賠償違約金。縱認被告上開情事尚不構成違反變更同意書之約定，惟原告原告於111年6月16日後多次聯繫被告

帶看遭拒，至111年7月16日再與被告聯絡被告帶看，亦遭拒絕，被告亦已逾變更同意書約定1個月期間無法帶看，原告於111年7月21日發函終止系爭契約，被告亦應負賠償違約金之責。爰依系爭契約書第10條及變更同意書第3條之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告153,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

兩造簽訂變更同意書後，被告均配合原告之通知，並促請房客配合看屋，惟因新冠肺炎疫情嚴峻，除被告於111年6月19日確診而無法配合帶看房屋外，因系爭房地所在社區有多戶住戶確診，房客以家中有老人，恐帶看時傳染疫情，而向被告表示以公共區域或客廳為主，被告亦向原告如實轉述，並盡力與房客溝通，且期間原告亦有於約定時間未到場看房，此顯不可歸責於被告。況變更同意書第3條，係約定「屋主（即被告）有請租客配合帶看之義務，…」，依文義解釋，被告之義務僅在「促請租客配合帶看」，至租客是否願意配合，則非被告之義務，本件被告均有將原告準備帶看系爭房地時間通知房客，請房客配合。自無違反變更同義書第3條之約定。縱認被告確有未履行「請房客配合帶看」之義務，惟變更同意書第3點之要件係「無法帶看1個月以上」，然原告自簽訂變更同意書後，通知被告帶看之次數不及30次，與變更同意書「無法帶看1個月以上」之要件不符，所請求，自屬無據等語置辯。並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張兩造簽訂系爭契約，約定原告於111年4月12日起至10月31日間，以底價6,800,000元代被告銷售系爭房地，嗣經兩造於111年6月8日合意，將系爭房地底價調整為7,680,000元，並定被告有請承租人配合帶看之義務，如無法帶看超過1個月以上，被告並應支付2%違約金與原告等事實，業據

提出系爭契約、變更同意書、LINE對話紀錄及重信函等計重，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。本件兩造有爭執者為，被告有無違反變更同意書第3條「逾1個月未帶看屋」之義務，是否應賠償違約金與原告。

㈠、原告主張分別於111年6月16、17、18、24、25及7月1、16日要求帶看為被告所拒，認被告違反變更同意書第3條約定云云。惟查，原告所屬員工於111年6月16日以LINE向被告要求於星期五、六（即6月17、18日）下午帶看，被告表示尚未與房客取得聯絡（見本院卷㈠第43頁）；原告於111年6月17日以LINE詢問被告何時可看屋，被告答稱：我想帶你去看房，但房客反彈很大（見本院卷㈠第43頁）；原告於111年6月18日，以LINE向被告要求於星期一（即6月20日）晚上6點看屋，被告則於111年6月19日回稱：「現階段中南部疫情傳染非常嚴重，尤其豐原臺中確診非常多，我自己今天診所檢驗也確診了，房客妹妹要國考也不能確診，住家那棟確診也嚴重」（見本院卷㈠第45頁）。依上開兩造LINE對話內容所示，111年6月16日係原告要求被告約定帶看日期，且被告充要聯絡房客，因此111年6月16日該日不能認被告有拒絕原告帶看房屋之事實。其次，原告要求111年6月17日看屋時間，惟被告以房客反彈拒絕，可認被告未盡帶看屋之義務。至原告原本要求111年6月18日看屋，嗣後於111年6月18日變更看屋日期，改約111年6月20日看屋，可認為兩造已變更111年6月18日看屋之約定，自不得認被告就111年6月18日有未盡帶看屋之義務。又被告於111年6月19日拒絕兩造於111年6月18日變更之6月20日看屋約定，雖可認被告違反111年6月20日帶看屋義務，惟被告於111年6月19日確診，有被告提出之社區防疫表單指定處所（居家）隔離通知書及嚴重特殊傳染性肺炎指定處所隔離通知書及提審權利告知送達證明附卷可佐（見本院卷㈠第251-253頁），依上開文書記載，被告因確診而應隔離之期間為111年6月19日至111年6月26日，此係疫情指揮中心依傳染病防治法第44條第1項規定所宣佈之強制

性行政措施，如違反並有行政處罰，被告於111年6月19日拒絕原告看屋，應屬不可歸責被告之事由，自不能認被告帶看房屋之義務。

㈡、次查，原告所屬員工於111年6月24、25日及7月1日以LINE向被告詢問何時可看屋（見本院卷㈠第47頁），惟被告就111年6月24、25之詢問並未回覆，且被告尚在確診隔離期間，因此自不能認被告帶看義務甚明。至原告於111年7月1日之詢問，被告於同日以LINE明確表示「我屋主確診感染嚴重未好，…屋內私領域及家有老阿嬤等多人健康安全及隱私等尊重，與房客溝通如上」而拒絕，可認為被告未盡帶看義務。至原告主張被告111年7月16日拒絕帶看屋而違反義務，然原告就此並未舉證以實其說，且為被告所否認，原告主張此部分事實，自難認定。

㈢、依上開說明，被告未盡帶看義務之期日為111年6月17、20日，嗣後原告並未再要求被告帶看房屋，徵諸至111年6月20日止，被告委任原告期間尚未過半，被告僅一時未能配合原告帶客看屋，難謂被告於其他時間或後續委託期間均無法配合帶客看屋，而有逾1個月未配合帶看房屋之違約情形，原告主張被告有違反變更同意書第3條之規定，尚非有據。所為違約金之請求，為無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告本於系爭契約及變更同意書，請求被告賠償違約金153,600元本息，核屬無據，不應准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定訴訟費用額為1,660元。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　15　　日

臺中簡易庭　法　官　李立傑

以上為正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　洪加芳