

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第352號

上訴人 承運開發有限公司

法定代理人 黃宏章

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 張于憶律師

被上訴人 劉修吾

劉漢銘

共 同

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年5月28日臺灣臺中地方法院109年度訴字第526號第一審判決提起上訴，本院於111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：被上訴人劉修吾、劉漢銘（下單獨逕稱姓名，2人合稱被上訴人）分別將所有坐落臺中市○○區○○段00○○地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱地號）專任委託伊居間銷售，並均於民國108年1月4日簽訂土地專任委託銷售契約書（下合稱系爭專任委託契約），委託銷售期間均自108年1月4日起至同年7月5日止，委託銷售總價分別為新臺幣（下同）3,465萬元、4,620萬元。惟被上訴人於系爭專任委託契約銷售期間屆滿前，另委託永慶不動產臺中太平○○加盟店（下稱○○加盟店）居間銷售系爭土地，至108年7月1日仍透過○○加盟店，基於營利之目的將系爭土地銷售廣告放置於網路，並持續為出賣、介紹之銷售行為。復於系爭專任委託期間屆滿後不久，分別於108年7月10日出售00地號土地，同年9月25日出售00地號土地，被上訴人於系爭專任委託契約期間確有委託他人銷售之行為，且為規避

01 應給付伊之仲介報酬，故意於系爭專任委託契約期間屆滿
02 後，始辦理系爭土地之買賣及移轉登記事宜，被上訴人已違
03 反系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定，應給付委託
04 銷售總價6%之違約金，爰依系爭專任委託契約第10條第1項
05 第1款約定，請求劉修吾應給付違約金207萬9,000元（計算
06 式：3,465萬元×6%=207萬9,000元）；劉漢銘應給付違約
07 金277萬2,000元（計算式：4,620萬元×6%=277萬2,000
08 元），及均按年息百分之5計算之利息等語。

09 貳、被上訴人則以：伊出售系爭土地之時點，均非於系爭專任委
10 託期間，係於系爭專任委託契約期滿後，將系爭2筆土地分
11 開賣始順利出售，並無於委託期間內有自行銷售、出租或另
12 行委託第三人介紹銷售系爭房屋之行為；○○加盟店行銷廣
13 告，係被上訴人與○○加盟店於106年10月29日簽訂一般委
14 託銷售契約後，○○加盟店經理吳○○前至現場拍照後，公
15 告於永慶不動產之官網，尚未撤下。惟被上訴人於108年1月
16 4日簽訂系爭專任委託契約後，曾告知吳○○，系爭土地另
17 委託上訴人銷售，並簽訂系爭專任委託契約，○○加盟店自
18 此即未再進行銷售帶看等行為，伊未違反系爭專任委託契約
19 內容，無須負違約責任。縱認伊應給付違約金，上訴人請求
20 之違約金，顯屬過高，請求予以酌減等語，資為抗辯。

21 參、原審判決上訴人全部敗訴，駁回上訴人之訴及假執行之聲
22 請。上訴人不服而提起上訴，其上訴聲明為：(一)原判決廢
23 棄。(二)上開廢棄部分劉修吾應給付上訴人207萬9,000元整，
24 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
25 5計算之利息。(三)上開廢棄部分劉漢銘應給付上訴人新台幣2
26 77萬2,000元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按週年利率百分之5計算利息。(四)若受有利判決，上訴人願
28 供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁
29 回。(二)如受不利益判決願供擔保請免為假執行。

30 肆、兩造不爭執事項（見本院卷一第229-230頁）

31 一、劉漢銘於106年10月29日委託○○加盟店居間銷售系爭土

01 地，委託期間至售出之日為止。劉漢銘並與○○加盟店簽訂
02 系爭一般委託契約書，委託銷售總價為8,792 萬元。吳○○
03 並前往拍攝系爭土地之現況照片，隨即公告在永慶不動產之
04 官網上，吳○○迄至108 年7 月1 日仍未撤下上開官網上之
05 照片。

06 二、劉修吾於108 年1 月3 日以LINE文字訊息向何俊賢表示：
07 「帆布已拆除」等語。

08 三、劉修吾委託上訴人仲介銷售00地號土地，雙方於108 年1 月
09 4 日簽訂系爭專任委託契約，委託銷售期間自108 年1 月4
10 日起至108 年7 月5 日止。劉修吾於108 年9 月25日售出廖
11 ○○。

12 四、劉漢銘委託上訴人仲介銷售00地號土地，雙方於108 年1 月
13 4 日簽訂系爭專任委託契約，委託銷售期間自108 年1 月4
14 日起至108 年7 月5 日止。劉漢銘於108 年7 月10日售出山
15 本富也國際有限公司。

16 五、系爭專任委託契約第10條第1 項第1 款均約定：「委託人
17 （即被上訴人，下同）如有下列情形之一者，視為受託人
18 （即上訴人，下同）已完成仲介之義務，委託人仍應支付受
19 託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次
20 付予受託人：(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出
21 售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」等
22 語。

23 六、上訴人於108 年4 月15日將系爭土地之照片放上臉書官網作
24 為廣告，迄至110 年4 月9 日止，上訴人尚未將系爭土地之
25 照片撤下。

26 伍、爭執事項：（見本院卷第230頁）

27 一、被上訴人是否違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約
28 定？

29 二、若被上訴人違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約
30 定，被上訴人應給付之違約金數額為何？是否過高？

31 陸、本院就爭執事項所為之判斷：

01 一、被上訴人並無違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約
02 定：

03 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
04 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
05 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
06 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
07 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
08 全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院106年度台上字第4
09 0號判決意旨參照）。又「稱居間者，謂當事人約定，一方
10 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
11 約。」、「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，
12 得請求報酬。」民法第565條、第568條第1項分別定有明
13 文。居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契
14 約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人，其屬
15 勞務契約之一種，應可認定。所謂專任委託銷售契約，係指
16 於專任委託契約期間內，委託人不得再委託其他不動產經紀
17 業者仲介銷售，委託人亦不得自行出售，縱使委託人自行覓
18 得買方，亦須透過受託人仲介，或待專任委託契約期間屆滿
19 後，始得自行出售，惟若於專任委託契約期間內，受託人已
20 覓得符合委託人底價之買方時，委託人即不得拒絕出售。

21 (二)兩造之系爭專任委託契約第10條第1項第1款均約定：「委
22 託人（即被上訴人）如有下列情形之一者，視為受託人（即
23 上訴人）已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託
24 銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託
25 人：(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租
26 或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」等語（見原審
27 卷第18頁）。是依上開違約事項第1款約定之文義解釋，必
28 被上訴人於委託期間，有上開第1款約定事由之違約行為，
29 致使上訴人無從依約完成其仲介事務以取得報酬時，被上訴
30 人方對上訴人負有給付違約金作為賠償之責任。即於委託期
31 間，被上訴人有自行將房地產標的物出售、出租，或經由第

01 三人介紹或其他類似之銷售成交行為，致剝奪上訴人依約完
02 成其仲介勞務以取得報酬之情事，上訴人方得依約請求被上
03 訴人給付違約金。

04 (三)再參諸系爭契約第10條第1項所訂其他違約事項：「(二)委託
05 人與受託人覓得之買方私下成交。(三)委託人違反第五條第六
06 項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買
07 賣契約書者。(四)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，
08 而委託人於委託期間或屆滿後三個月內，逕與該客戶或其配
09 偶、二親等內之親屬成交者」等語（見原審卷第18頁），可
10 知雙方為杜絕被上訴人利用或浪費上訴人耗費勞力、時間、
11 費用所覓得之交易機會，透過私下成交或拒絕簽約之方式，
12 規避給付服務報酬之義務，約定第10條第1項之違約情事，
13 視為受託人已完成仲介義務之情形。是兩造既明定第10條第
14 1項第2款有成交或第3款受託人依約洽妥（底價符合）買方
15 客戶委託人不簽約為違約情事，並以主管機關所定委託銷售
16 總價百分之六計算之違約金，則上訴人所覓得之交易機會，
17 應與其所耗費之勞力、時間、費用相當，至少應具備高度成
18 交可能，始能視為違反系爭專任契約第10條第1項第2、3款
19 約定，上訴人已完成仲介之義務，而得請求服務報酬。依舉
20 重明輕之法理，惟如被上訴人未利用上訴人覓得之交易機
21 會，僅因有其他類似之銷售行為，無論買賣有無成交，均認
22 有違反同條項第1款約定之情事，被上訴人應給付違約金顯
23 有過苛，顯違事理。故仍須被上訴人於系爭專任委託契約期
24 間內，有成交之事實，始足當之。即上訴人於委託期間，根
25 本未依約為被上訴人完成仲介義務，或被上訴人於委託期間
26 內，未有自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹
27 或其他類似之銷售成交之行為，上訴人對被上訴人即不得依
28 系爭契約第10條第1項第1款之約定，請求被上訴人給付約定
29 之違約金。

30 (四)經查：

31 1.上訴人主張被上訴人於系爭專任委託契約期間內，有另行委

託他人銷售系爭土地之行為，依系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定請求給付違約金乙節，依前揭說明，即與該約定之內容相違。且上訴人復未舉證證明其於委託期間已為被上訴人仲介尋得符合出售條件之買方，上訴人既未於委託期間為被上訴人仲介尋得符合出售條件之買方，上訴人就系爭委託之仲介事務，即無完成交易之可能性，難認上訴人有依約取得報酬之可能性，足認被上訴人於委託期間，不可能有違約致使上訴人無從依約完成其仲介事務以取得報酬之情事發生。

2. 劉修吾委託上訴人仲介銷售00地號土地，雙方於108年1月4日簽訂系爭專任委託契約書，委託銷售期間自108年1月4日起至108年7月5日止。期滿後，劉修吾於108年9月25日售出廖○○；而劉漢銘委託上訴人仲介銷售00地號土地，雙方於108年1月4日簽訂系爭專任委託契約書，委託銷售期間自108年1月4日起至108年7月5日止，期滿後，劉漢銘於108年7月10日售出山本富也國際有限公司等情，為兩造所不爭執（不爭執事項三、四），並有本院函調系爭二筆土地之交易資料（見本院卷一第83-93頁；第97-109頁），在卷可憑。依上觀之，劉漢銘係於108年7月10日售出00地號土地；劉修吾係於108年9月25日售出00地號土地，均非於系爭專任委託契約期間內交易，本與前述約定不符。

3. 另證人廖○○係因其住居鄰近系爭00地號土地，得知00地號土地出售之資訊進而詢問委託承購等情，業據證人廖○○到庭結證甚明（見本院卷一第284-285頁），證人廖○○既係自行得知00地號土地出售之訊息，而於兩造委託期滿後，委託仲介人員洽商承購00地號土地，則其購得00地號土地與兩造間之系爭專任委託契約全然無涉，尚難認劉修吾於108年9月25日售出00地號土地，有違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定之情事存在。

4. 又劉漢銘於108年7月10日售出00地號土地予山本富也國際有限公司部分，雖上訴人請求傳訊之證人林○○、謝○○經

傳訊未到庭，惟系爭00地號土地因在網路上登有廣告，現場也有廣告，證人林○○於108年農曆年後，去拜訪劉漢銘，當時劉漢銘明白告知因已委任別人處理，無法再委託該公司，於期滿後，證人林○○再去詢訪劉漢銘，方得劉漢銘表示可將系爭00、00地號土地一併委託出售，後經其介紹山本富野公司的負責人謝○○及其先生林○○一同看地，因其等無法同時購買二筆土地，後經證人林○○分析後，且二筆土地共同出售，客人出價可能會偏低，單坪只能到20幾萬元，分開賣可能一坪到30萬元，經證人林○○仲介折衝後，劉漢銘方於108年7月10日售出00地號土地予山本富也國際有限公司等情，業據為劉漢銘從事仲介銷售之證人林○○到庭結證甚明（見本院卷第424-429頁），顯見劉漢銘於兩造之系爭專任委託期間尚未屆滿前，其確有遵守約定，未擅自再委託他人銷售，直至前述委託期間屆滿，其方再委託出售無誤。

5.又上訴人主張其經員工葉俊偉告知，其於被上訴人專任委託銷售期間曾有與一位自稱為山本富也的老闆林星星（本名為林○○）接洽並帶看系爭土地，以及討論銷售事宜，並提出LINE訊息紀錄為據（見本院卷一第205至208頁），惟上訴人之主張業為被上訴人否認，且縱使謝○○及其配偶林○○曾向上訴人索取系爭土地之謄本，此為上訴人與謝○○及其配偶林○○間之糾葛，與被上訴人無涉，上訴人復未能舉證證明，其有仲介被上訴人與謝○○及其配偶林○○洽談購地之事實，更未舉證證明有將謝○○及其配偶林○○曾向上訴人索取系爭土地之謄本之情事告知被上訴人，豈能單以上訴人上開主張謝○○及其配偶林○○曾向上訴人索取系爭土地謄本之事實，即遽認被上訴人劉漢銘於委託期間有「自行銷售、出租或另行委託第三人介紹銷售系爭房屋」之行為存在。

6.上訴人另主張被上訴人於委託期間有另行委託訴外人○○加盟店委託銷售云云，並提出網頁廣告影本、訴外人曾○○通

訊軟體LINE通訊對話紀錄（見原審卷第21-23頁）為證，惟查：

(1)上訴人主開主張之事實，業為被上訴人所否認，且上開LINE訊息紀錄非屬兩造之通訊，而何人與曾○○通訊不明，且上開LINE通訊復未有日期之記載，實難以該內容不明之通訊紀錄為上訴人有利之認定。

(2)又劉漢銘於106年10月29日委託○○加盟店居間銷售系爭土地，委託期間至售出之日為止。劉漢銘與○○加盟店簽訂系爭一般委託契約書，委託銷售總價為8,792萬元。證人吳○○前往拍攝系爭土地之現況照片，隨即公告在永慶不動產之官網上，吳○○迄至108年7月1日仍未撤下上開官網上之照片。劉修吾於108年1月3日以LINE文字訊息向上訴人之員工何俊賢表示：「帆布已拆除」等語，為兩造不爭執（見不爭執事項一、二）。且證人吳○○於原審亦到庭結證稱：○○加盟店受委託居間銷售系爭土地後，有依一般行政要求將銷售資料上傳永慶房屋之網頁廣告，本欲在系爭土地旁掛帆布條，因僅於簽約後帶二、三組客人看過，且於107年6、7月間電詢劉漢銘是否降價，惟劉漢銘不同意，而107年12月25日左右，劉漢銘告知伊已委託他人銷售，之後曾打電話罵伊為何未把永慶房屋之網頁廣告撤下，害劉漢銘被告等情（見原審卷第148至149頁、151頁）。是被上訴人固有於106年10月29日與○○加盟店簽訂一般委託銷售契約，然劉漢銘與上訴人簽訂系爭專任委託契約前，確有將要委託他人專任銷售一節告知證人吳○○，且於與上訴人訂約前一日將現場其他仲介公司立於現場之廣告帆布拆除，並告知上訴人，以便上訴人查證，上訴人更於事後改立自己廣告，顯見被上訴人於委託上訴人前即已向○○加盟店表示欲委託上訴人專任銷售，並指示○○加盟店將先前廣告拆除，及通知上訴人承辦人員查證，足見被上訴人確有與○○加盟店終止委任契約，再與上訴人訂約，是被上訴人與上訴人簽訂系爭專任委託契約書後，即無再委託○○加盟店進行銷售之意思甚明。

01 (3)至於上訴人主張永慶房屋於108年7月1日網頁廣告仍有系爭
02 土地出售之資訊並提出網頁廣告（見原審卷第21至22頁）為
03 證云云，惟上開網頁廣告為證人吳○○依一般行政業務要製
04 作上傳網頁，伊事後疏未撤下，並遭劉漢銘指責等情，證人
05 吳○○已陳明如前，顯見系爭網頁廣告未撤下，尚難歸責於
06 被上訴人。況觀上訴人於108年4月15日將系爭土地之照片
07 放上臉書官網作為廣告，迄至110年4月9日止，上訴人尚
08 未將系爭土地之照片撤下等情，亦為上訴人所自承，顯見仲
09 介公司受委任進行銷售事務，於受任期滿未必一定將委任之
10 銷售網頁廣告撤下，尚難以永慶房屋疏未撤下系爭網頁廣告
11 即遽認被上訴人於委任上訴人銷售期間，有故意再委任第三
12 人銷售之行為存在。

13 (五)基上，上訴人既未能舉證證明被上訴人於前述專任委託銷售
14 期間有違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約定，則
15 上訴人主張被上訴人有違約之情事，應依約給付違約金
16 云，自無可採。是上訴人對被上訴人並無違約金給付請求權
17 存在，其請求被上訴人給付如聲明所示之違約金，於法無
18 據。

19 二、被上訴人未違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約
20 定，被上訴人請求被上訴人給付違約金，為無理由，已如前
21 述，則上訴人請求被上訴人給付違約金數額是否過高一節，
22 即無贅為論述之必要，附此載明。

23 柒、綜上所述，上訴人對被上訴人並無違約金給付請求權存在，
24 上訴人主張依違約金給付請求權，請求(一)劉修吾應給付上訴
25 人207萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按週年利率百分之5計算之利息。(二)劉漢銘應給付上訴人新
27 台幣277萬2,000元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算利息，非屬正當，不應准許。
29 從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
30 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

31 捌、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

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，附此敘明。

玖、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 7 日
民事第三庭 審判長法官 黃玉清
法官 許旭聖
法官 涂秀玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
書（須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 卓佳儀

中 華 民 國 111 年 12 月 7 日