

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1560號

原告 賀誠國際開發有限公司

法定代理人 江建欣

訴訟代理人 江淑卿律師

被告 馬惠文

訴訟代理人 李志聖律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於112年12月28日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：伊於民國111年4月7日與被告簽訂一般委託  
銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託伊以新臺幣（下  
同）6,200萬元銷售被告所有臺北市○○區○○段○○段  
000○○00000地號及其上0000建號即門牌號碼臺北市○○區  
○○街000號2樓之房屋（以下合稱為系爭不動產），委託銷  
售期間自111年4月7日起至同年10月6日止。伊受託後即積極  
廣告銷售，而覓得買方即訴外人范名蘭，並將伊與范名蘭議  
價委託訊息通知被告。嗣伊得知被告竟於111年10月17日將  
系爭不動產以買賣為原因移轉登記予范名蘭。因被告於委託  
期間屆滿3個月內直接與伊所仲介之范名蘭成交系爭不動  
產，已違兩造約定，為此爰依系爭契約第10條約定，請求被  
告給付違約金本息。並聲明：（一）被告應給付原告372萬元及  
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計付利息；  
（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告前經永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶  
房屋）居間仲介而購買系爭不動產，因於000年0月間有意出  
售前開房地，乃委託永慶房屋仲介出售，並約定委託售價為

01 6,200萬元，嗣於111年4月間，被告經原告所屬仲介人員熊  
02 廷峻連繫希望讓原告亦得同時銷售系爭不動產，被告乃於  
03 111年4月7日與原告簽訂系爭契約。系爭不動產其後雖經永  
04 慶房屋之仲介而以5,500萬元出售予范名蘭，惟出售前被告  
05 未曾見過范名蘭，亦不知范名蘭即為原告所仲介之買者，且  
06 被告已因永慶房屋仲介銷售而支付100萬元之仲介費予永慶  
07 房屋，被告並無系爭契約第10條第2款所定之違約事由。何  
08 況被告與原告簽定系爭契約時，原告並未給被告契約審閱  
09 期，原告以定型化契約使被告拋棄權利，且該條內容有違消  
10 費者保護法第12條、民法第247條之1規定，對被告顯失公  
11 平，依民法第71條，系爭契約應屬無效。另原告未因系爭契  
12 約而受何損害，其請求違約金372萬元，實屬過高，應依法  
13 酌減至1萬元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；  
14 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第299至301頁，以下依判決  
16 格式需要為相關文句修正）：

17 (一)、被告於111年2月14日與永慶房屋簽訂「委託銷售契約書」  
18 （參本院卷第189至193頁），委託永慶房屋以6,200萬元之  
19 價格銷售被告所有之系爭不動產，委託銷售期間為111年2月  
20 14日至同年5月14日。於111年5月10日，被告再與永慶房屋  
21 簽訂「委託事項變更契約書」（參本院卷第229頁），議定  
22 以5,585萬元之價格銷售系爭不動產，並展延前開委託銷售  
23 契約期間至111年8月10日。

24 (二)、於委託永慶房屋銷售系爭不動產期間之111年4月7日，被告  
25 另與原告簽訂系爭契約（參本院卷第15至22頁），亦以  
26 6,200萬元之售價委託原告代為銷售系爭不動產，委託銷售  
27 期間為111年4月7日至同年10月6日。

28 (三)、兩造所訂系爭契約第10條訂有違約處罰要件，於有約文第2  
29 款所示之情形者，視為受託人之原告已完成仲介之義務，委  
30 託人之被告應支付總價6%計算之違約金給原告。

31 (四)、於兩造委託銷售期間內之111年7月5日，范名蘭與原告簽立

01 「買賣議價委託書」暨「確認書」（參本院卷第23至25  
02 頁）；同日原告亦以LINE簡訊告知被告有買方希望被告再降  
03 價，若被告同意降價至5,400萬元，就可於下週簽約等語，  
04 被告同意降價一週讓原告洽談。原告所屬員工則於111年7月  
05 7日，將與范名蘭所簽「買賣議價委託書」內容，以簡訊傳  
06 予被告。

07 (五)、111年7月12日，被告與范名蘭就系爭不動產簽訂不動產買賣  
08 契約書（參本院卷第233至283頁），買賣價金為5,500萬  
09 元。被告並於111年10月17日以買賣為原因，於111年11月22  
10 日將系爭不動產所有權移轉登記予范名蘭。

11 (六)、被告因與范名蘭之買賣成交，乃支付永慶房屋委託銷售服務  
12 報酬100萬元，其中70萬元於111年7月20日支付，餘款30萬  
13 元於111年11月25日支付。

#### 14 四、本院之心證：

15 原告依系爭契約第10條請求被告給付違約金，然為被告所否  
16 認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)被告與范名蘭間  
17 就系爭不動產所為之買賣，是否構成兩造所訂系爭契約第10  
18 條第2款之違約金處罰要件？(二)若是，原告於本件所為之違  
19 約金請求是否過高？

20 (一)、按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因  
21 之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，  
22 必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責  
23 任，此為舉證責任分擔之原則，最高法院17年度上字第917  
24 號、43年度台上字第377號判決意旨參照。查本件兩造於111  
25 年4月7日簽訂系爭契約，委託原告銷售系爭不動產，委託期  
26 間自111年4月7日起至111年10月6日止；而在此之前，被告  
27 就系爭不動產之委託銷售，亦與永慶房屋簽訂有委託銷售契  
28 約書，委託期間為111年2月14日至同年8月10日。於111年7  
29 月12日，被告與范名蘭就系爭不動產簽立不動產買賣契約  
30 書，議定價金為5,500萬元，被告並於111年10月17日以買賣  
31 為原因，將系爭不動產所有權辦理移轉登記予范名蘭，被告

並因與前開買賣成交，而支付永慶房屋委託銷售服務報酬100萬元等節，均為兩造所不爭執，且有本院調閱之系爭不動產登記之第一類謄本暨異動索引附卷可稽（見本院卷第115至152頁），此部分客觀事實，均堪認定。原告主張被告與范名蘭間所為系爭不動產買賣之成交，係因原告提供客戶范名蘭資料後被告利用該資料逕與范名蘭交易所致，被告前開所為已構成系爭契約第10條第2款所定之違約等節，既為被告所否認，並提出前詞以為置辯，則原告自應就此有利於己之事實負舉證責任，合先敘明。

(二)、復契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據（最高法院110年度台上字第414號判決意旨參照）。查兩造所締系爭契約第10條明載：「違約之處罰：有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人應支付銷售總價6%計算之違約金：…(二)、受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後三月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成交者」等語，通觀前開文義可知，兩造係以系爭契約期間屆滿後3個月內，被告逕與原告曾經仲介帶看之客戶或特定親屬成交之情況，始符合該約文所定違約處罰之要件。而依兩造所不爭執事項(二)、(五)所列，被告與范名蘭係於111年7月12日就系爭不動產簽立買賣契約書，亦即其二人之買賣乃成交於原告與被告約定之委託銷售期間內（自111年4月7日至111年10月6日止），該買賣交易之情況顯然不合於系爭契約第10條第2款違約事由之約定，原告得否執此對賣方之被告請求給付本件違約金，即非無疑，以下爰分點析

述之：

1. 審究兩造所締系爭契約第10條第2款約定，乃參照內政部頒佈之不動產委託銷售契約書範本第11條第1項：「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，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額1次給付與受託人：…(三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限」等相類似之示範條款所述。而此類條款之制訂，乃為防止委託人於委託期間，自仲介者手中取得交易相對人之資料後，為規避應給付予仲介業服務報酬，而私下交易之情事，所為之違約罰條款。而目前國內仲介業所使用之委託契約書可分為兩種，即「專任委託銷售契約」及「一般委託銷售契約」，如屬專任委託銷售契約，則在契約中恆有「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」之規定；反之，則屬一般委託銷售契約。本件兩造於系爭契約所使用表頭名稱為「一般委託銷售契約書」，由該表頭已足徵兩造係簽訂一般委託銷售契約，亦即委託人在簽訂一般委託銷售期間內，委託人仍保有自行銷售或另行委託第三人居間仲介銷售之權利。職是，不論兩造委託期間存續，抑或委託期開屆滿，倘被告係經由其他不動產經紀業者仲介成交之情況，即非屬受託人逕與該客戶成交之狀況，而無違約可言。蓋此情況，委託人仍須給付仲介報酬予其他不動產經紀業者，並無為規避應給付予仲介業服務報酬，而私下與仲介業者曾仲介之買方交易之疑義，上開內政部頒佈之委託銷售契約書範本第11條第1項第3款乃特別指出：「但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限」以明斯旨。何況，在一般銷售委託之情況，各個仲介業者本得依憑自己就銷售物件所得掌握媒合之對象為搜羅，以謀取物件成交機會，且對於可能買家相關資訊於買賣契約簽署成立前，本於仲介業者之利益考量，亦不可能揭露買家全部資訊於委託

01 人。職是，系爭契約第10條第2款所「受託人已提供委託人  
02 曾經仲介之客戶名單」，基於兩造間所訂係一般銷售委託之  
03 前提下，應予目的性解釋，即須限縮於須受託人於委託銷售  
04 期間，提供足以辨識且可聯絡之客戶資訊，且委託人因而私  
05 下與受託人所曾媒介交易之人或其配偶、二親等內親屬成交  
06 者，始可視為受託人已完成仲介之義務，斯時委託人方需依  
07 約給付違約金，應予指明。

08 2.觀之證人即為被告居間系爭不動產之永慶房屋經理王煒迪，  
09 已到庭證述：有承辦永慶房屋受被告委託辦理系爭不動產之  
10 出賣，因被告之系爭不動產於100年間是經永慶房屋仲介而  
11 買受的，所以111年2月就透過我來處理被告委託銷售的事  
12 宜；永慶房屋與被告間的委託銷售不是屬專屬委託，這個物  
13 件一開始是永慶房屋先接受銷售委託，後續其他仲介陸續加  
14 入受託買賣；在委託銷售期間，我們都會知道被告有委託其  
15 他房仲銷售都會知道，因為案件都會公告在網路上，據我所  
16 知，還有信義、大家、住商、中信等家；價格也都看得到，  
17 因為這是對外給消費大眾看的；永慶房屋仲介人員知道被告  
18 亦有委託其他房仲銷售系爭不動產，所以當然會避免讓其他  
19 仲介知道知道我們買、賣方的客戶資訊，因為這是營業機  
20 密，也是客戶個資；（問：永慶房屋方面當初是如何覓得買  
21 方范名蘭？請說明仲介范名蘭承買系爭不動產之經過？）我  
22 是開發經紀人，也就是屋主的經紀人，范名蘭是其他同事在  
23 接洽，因為我們負責各自的客戶，不會知道對方的客戶資  
24 訊，是其他分店業務員認識范名蘭，把范名蘭帶來配對成  
25 交，我們開發這邊對於范名蘭資訊並不清楚；被告於系爭不  
26 動產買賣契約簽約前未見過或知悉買方范名蘭，至於有無提  
27 供范名蘭個資或連繫資訊給永慶房屋之人員，我不清楚；但  
28 依房仲公司慣例，在買賣磋商未成交前，不會將買方資訊告  
29 知賣方，因為這是營業機密，也是客戶個資，何況如果把客  
30 戶個資提供給買賣雙方，買賣雙方會有私下成交的機會，我  
31 們不會做這種事情，如果我們要告訴客戶我們很努力的話，

01 我們會遮蔽部分資料去識別化等語（見本院卷第324至327  
02 頁）明確。由證人王煒迪前開證述可知，系爭不動產成交  
03 前，負責與被告接觸連絡之王煒迪，並不知悉買家范名蘭之  
04 資訊，且該范名蘭係經他分店接洽、以配對方式成交，而未  
05 有與被告接觸之情，該范名蘭自非因被告提供相關資訊予永  
06 慶房屋甚明。復觀諸兩造所簽立系爭契約係一般委託銷售之  
07 性質，被告本可自行出售或委託其他第三人仲介銷售，被告  
08 既係經永慶房屋居間仲介而與范名蘭簽立買賣契約，而非自  
09 行逕與買方成交簽約，亦無事證可資證明前開買賣之成交係  
10 來自被告所提供之買方資料，且被告已支付服務報酬100萬  
11 元予永慶房屋（見上開不爭執事項(六)），本件即無適用系爭  
12 契約第10條第2款之餘地，則原告執前開約款請求被告給付  
13 服務報酬，難認有據。

14 3.再證人即為被告居間賣出系爭不動產之原告營業員熊廷峻於  
15 審理時亦證稱：（問：證人為何於111年7月7日將原告與范  
16 名蘭所簽之買賣議價委託書以簡訊傳送給被告？）因為我想  
17 讓被告知道，我們很努力，確實有范名蘭這個買家在跟我們  
18 談，並且范名蘭有出斡旋，就是買賣議價書5400萬元，這個  
19 金額是我們花了很多努力才達到的；（問：證人所傳上開買  
20 賣議價委託書上，未有范名蘭名字外之個資或連繫資訊，證  
21 人認為被告如何自原告處獲得范名蘭名字外之個資或連繫資  
22 訊？）我傳了簡訊之後，有另外用電話跟被告聯繫，告知范  
23 名蘭是上市公司的老闆，也有4次電聯被告回報范名蘭看屋  
24 的狀況；（問：證人於111年7月7日將買賣議價委託書傳送  
25 給被告的用意究竟為何？）我的用意很單純，就是我們前後  
26 看屋4次，已經花了很多心力，想讓被告知道范名蘭最後是  
27 以5,000萬元出價；我今年成交2個客戶，我也有傳相關買賣  
28 議價委託書給委託客戶來證明我們的努力，我認為這個跟仲  
29 介行規沒有違背；（問：帶看房屋時被告都有在場？）沒有  
30 在場，第1次帶看時被告的兒子有在場，第2到4次都是跟管  
31 理員借鑰匙；（問：被告兒子有無跟范名蘭留對方的聯絡資

料？）沒有；他們也沒有互相留對方的名字；（問：證人在跟被告討論價格時，證人是用范名蘭三個字嗎？）我是用范小姐，因為1次帶看時被告兒子在場，那時候我用范小姐，所以之後我就用這個名稱等語（見本院卷第320至323頁）明確。由證人熊廷峻前開證述可知，雖證人熊廷峻曾將買賣議價委託書以簡訊傳送給被告，然證人前開所為目的，僅在使被告得知系爭不動產之銷售現況，非有意揭露客戶名單，且證人曾陪范名蘭至現場看屋4次，僅第1次時有被告兒子在場，其他均係向管理員借鑰匙進入，而被告兒子在場時，與范名蘭間未留下任何聯絡資訊，更自始至終均係以范小姐稱呼范名蘭等節，益徵被告不知范名蘭為原係原告所仲介買受系爭不動產之客戶。況參之仲介交易常態，一般於仲介人員服務帶看標的物時，為防私下交易，斷無可能將客戶個人資料交予任何一方，縱證人熊廷峻有將載有范名蘭簽名之買賣議價委託書傳送予被告，而使被告得知議價之買方為范名蘭，然被告既不知范名蘭之聯絡方式，且無何證據顯示被告有主動與范名蘭接觸進而私下為交易之情，此亦與兩造所締系爭契約第10條第2款所定「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單」有間。此外，原告復未就此提出其他證據以證明被告有故意規避給付原告仲介服務費，而私下與原告曾媒介交易之范名蘭完成系爭不動產之買賣，依首揭說明，被告自無支付違約金予原告之義務。

(三)、準上，本件被告與范名蘭成交之系爭不動產買賣情況，非屬系爭契約第10條第2款所列之違約事由，原告執前開約款請求被告支付銷售總價6%之違約金，並無理由。原告之請求既無理由，則就原告所得請求之金額應否予以酌減，即無再事審究之餘地。

五、綜上所述，原告請求被告應給付原告違約金372萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

01 六、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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、依民事訴訟法第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 1 月 26 日  
06 民事第三庭 法 官 蔡英雌

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日  
11 書記官 潘惠敏