

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3727號

原告 豐陞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 何燕珠

訴訟代理人 蔡鎮隆律師

被告 劉力太

兼上一人

訴訟代理人 劉高宏

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國112年11月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告2人委託伊銷售其等共有之門牌號碼臺北市
○○區○○街000號1樓房地（下稱系爭不動產），兩造並於
民國112年3月15日簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭契
約），約定委託銷售價格新臺幣（下同）2,880萬元、委託
期間自112年3月15日起至同年6月30日止，同日兩造另簽訂
委託銷售契約內容變更同意書，變更委託銷售底價為2,700
萬元。伊於112年6月20日覓得留姓買家出價2,700萬元，且
收受面額100萬元支票1紙作為定金，通知被告簽約無果，伊
乃於同年6月20日寄送存證信函催告履行，未獲置理，被告
已違反系爭契約第6條第9項約定；另被告於112年6月中旬委
託其他仲介帶看系爭不動產，於專任銷售期滿後3日即與他
人簽訂買賣契約出賣系爭不動產，被告顯有違反系爭契約第
6條第1項情事，爰依系爭契約第11條第1項第1款約定請求被
告給付委託銷售總價6%計算之違約金等語。並聲明：(一)被告
劉高宏、劉力太應共同給付原告162萬元，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。(二)願供擔保

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：劉高宏於112年5月9日詢問原告公司仲介人員施
03 光龍買方出價多少，施光龍均含糊其詞，違反系爭契約第7
04 條第6項約定，於買方出價不明狀況下，即約定同年5月10日
05 就要簽約，劉高宏於112年5月11日以LINE通知原告公司仲介
06 人員施光龍取消簽約，詎施光龍仍以2,645萬元價格出售系
07 爭不動產，擅自收取留性買家交付100萬元支票之定金，低
08 於系爭契約記載底價2,700萬元，違反系爭契約，致委託信
09 賴基礎盡失，劉高宏於112年5月12日以LINE向施光龍為終止
10 系爭契約之意思，如112年5月11日原告收受買家定金後已成
11 立買賣契約，又何需於112年6月20日再次收受買家定金，原
12 告以服務費折讓為由便宜行事，系爭契約既已終止，兩造間
13 已無委任關係，自無需於112年6月26日與留姓買家簽約等語
14 置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
15 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第153-154頁，並依判決格式
17 修正或刪減文句）：

18 (一)被告2人於112年3月15日與原告簽訂專任委託銷售契約書、
19 委託銷售契約內容變更同意書、不動產委託銷售標的現況說
20 明書，委託原告銷售系爭不動產，原約定委託銷售總價
21 2,880萬元，嗣變更委託銷售底價為2,700萬元，委託銷售期
22 間自112年3月15日起至同年6月30日。

23 (二)原告於112年6月20日寄送臺北光華郵局存證號碼319號存證
24 信函，被告2人於112年6月22日收受。

25 (三)原告公司仲介人員施光龍於112年6月21日傳送買方簽立買賣
26 總價2,700萬元之買賣定金收款憑證予被告劉高宏，通知被
27 告於112年6月26日至原告公司與買方簽訂買賣契約。

28 (四)系爭不動產被告於112年7月3日以交易總價2,500萬元出售第
29 三人。

30 四、本院之判斷：

31 (一)系爭契約是否經被告於委託期間內合法終止？

01 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又按關於勞務給付之
03 契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之
04 規定，民法第565條、第529條定有明文。是居間契約為勞務
05 給付契約之一種，於居間契約未規定時應適用委任契約之規
06 定。再按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人
07 之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責
08 任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約
09 者，不在此限，民法第549條亦有明文。蓋委任契約是基於
10 信用，信用既失，自不能強其繼續委任，故各當事人無論何
11 時，均得聲明解約（民法第549條立法理由參照）。又契約
12 終止權屬形成權之一種，形成權於權利人行使時，即發生形
13 成之效力，無待乎對方之同意，亦無從撤回，更不得附條
14 件。

15 2.經查，依原告仲介人員施光龍與被告劉高宏間112年5月11
16 日、同年5月12日、同年6月22日對話內容（見本院卷第92、
17 93、97頁），劉高宏表示：「施光龍先生，在本人已明確告
18 知取消與買方簽約之情況下，您未經授權同意即擅自代收定
19 金，實已嚴重違背貴我之委託契約，緣此，本人即刻終止雙
20 方之專任委託銷售契約」、「施光龍先生，閣下全然違背委
21 託人之意志並擅意專為，在未經授權同意便收受定金的當
22 下，貴我雙方的誠信與信任即已蕩然無存，致使委託之基礎
23 盡失，在此情形下，只得終止委託關係，相關契約亦當同時
24 作廢。」、「施光龍先生您好，緣於今年5月11日，閣下在
25 本人明確告知取消與買方簽約後，未經授權同意，以低於委
26 託底價之價格，擅自代收定金一事，業已嚴重違反委託契約
27 之精神與內容，足以構成終止委託契約之要件，本人再次重
28 申雙方於彼時起，再無任何委任關係，所有責任一概由閣下
29 自行負責。」。依上開內容可知，被告於112年5月11日已明
30 確向原告表示終止系爭契約之意思表示至明。

31 3.依系爭契約第10條前段約定：「本契約非經雙方同意，不得

單方任意變更之」（見本院卷第19頁）；再依系爭契約原約定委託銷售總價2,880萬元，嗣變更委託銷售底價為2,700萬元，為兩造所不爭執，並有系爭契約、委託銷售契約內容變更同意書可憑（見本院卷第17、23頁），可知系爭不動產被告最終委託銷售價格為2,700萬元。另依原告仲介人員施光龍與劉高宏間112年5月11日對話內容（見本院卷第91頁），施光龍提及：「剛跟買方談好價錢為2645萬，買方付100萬元當做定金」，並傳送買賣定金收款憑證予劉高宏，有該收款憑證、支票1紙在卷可稽（見本院卷第135頁），依收款憑證其上記載買方購買系爭不動產願出之總價款為2,645萬元，顯然低於系爭契約約定委託銷售底價2,700萬元，原告未經被告同意，擅自降低委託銷售底價即以2,645萬元出賣系爭不動產，顯然違反系爭契約第10條約定，亦破壞兩造間委任之信賴關係，被告以此為由終止系爭契約，自屬合法，且自112年5月11日終止意思表示到達原告時起，已發生終止系爭契約之法律效果。

- 4.至原告主張被告於112年5月11日之後對話內容，並無終止系爭契約之意思云云，此為被告所否認。經查，依原告提出施光龍與劉高宏間112年5月22日、同年6月18日對話紀錄（見本院卷第215、225頁），劉高宏僅表示會持續溝通、店面先暫時擱置不動為宜，請向買方說聲抱歉，特別感謝施先生的奔波，後續有需要再來麻煩您等語，顯然被告並無繼續契約之意思，原告此部分主張自非有據。原告另主張施光龍於112年5月10日與劉高宏達成保底實拿2,592萬元，願意折讓服務報酬，雙方已達成口頭協議云云，為被告所否認。依原告提出112年5月13日劉高宏與原告公司店長、副店長及施光龍於建國北路店內進行會談，施光龍雖提及：「禮拜三的時候我有跟你講說你實拿是2592，然後我服務費不夠，有跟劉先生你報告說...」，然劉高宏多次質疑：「你們認定2592是底價嗎？」，依上開內容無法認定112年5月10日被告同意將委託銷售底價調降為2,592萬元，原告此部分主張，難認

01 可採。再查兩造就系爭不動產約定委託銷售價格為2,700萬
02 元，此即俗稱「底價」，原告居間覓得之買家至少要達到委
03 託銷售價格2,700萬元，被告始有出賣之義務，不動產仲介
04 業者依專任委託銷售契約於買賣成交後，既可依實際成交價
05 4%向賣方收取服務報酬，其受託處理仲介事務，應盡善良管
06 理人之注意義務，無從藉由少收仲介服務費方式而調整兩造
07 約定委託銷售價格，如此一來仲介業者儼然以賣方角色自行
08 調整底價以利成交，不僅間接洩漏因業務知悉之底價，亦未
09 將買方出價據實報告於賣方，被告既為出賣人，自有決定出
10 賣底價之權利，原告主張被告實拿2,592萬元，不影響被告
11 權益云云，自非可取。

12 (二)原告依系爭契約第11條第1項第1款請求被告給付違約金，有
13 無理由？

14 1.依系爭契約第11條第1項第1款約定：「一、委託人如有下列
15 情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支
16 付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，並應全額一次付
17 予受託人：(一)違反本約第6條第1項、第9項之約定。」；第6
18 條第1項、第9項約定：「一、委託銷售期間內，委託人就委
19 託標的「不得」有自行出售、出租或贈與等類似行為，亦
20 「不得委託」其他不動產經紀業或第三人為出售、出租或其
21 他類似行為。九、委託期間內，若受託人已覓得符合底價及
22 相關條件之買方時，委託人應於通知後5日內，配合簽認要
23 約書、議價委託書或買賣契約等相關契約。」（見本院卷第
24 18-19頁）。

25 2.原告主張112年6月中旬曾有其他仲介公司帶看系爭不動產，
26 固據證人即永慶房屋業務副理吳宇澤到庭證稱：其曾於112
27 年6月中旬就系爭不動產帶看2組客戶，帶看時伊不認識劉高
28 宏，亦未接受劉高宏委託，伊同事林國隆有無接受委託不清
29 楚等語（見本院卷第298頁），佐以被告自承系爭不動產自
30 108年10月起，至委託原告前，先後曾委託超過10家房仲業
31 者代為銷售，系爭不動產自105年5月起即出租他人經營自助

01 洗衣店等情（見本院卷第333頁），原告既未舉證證明被告
02 確有委託其他不動產經紀業或第三人為出售、出租或其他類
03 似行為，被告先前既委託多家仲介代為銷售系爭不動產，並
04 交付鑰匙以利帶看房屋，無法排除仲介私下自行配製鑰匙之
05 可能，且自住洗衣店為自由進出之開放空間，自不得單以證
06 人吳宇澤於委託期間帶看系爭不動產之事實，即推認被告有
07 違反系爭契約第6條第1項之情事。原告另主張被告於專約期
08 滿後3日即出售系爭不動產，推定被告於專約期間自己或委
09 託其他仲介交易云云，固提出內政部不動產交易實價查詢服
10 務網（見本院卷第141頁），並有土地建物查詢資料、異動
11 索引、臺北市中山地政事務所112年9月23日函覆土地登記申
12 請書、土地暨建築改良物所有權買賣移轉契約書等件可參
13 （見本院卷第141、75-79、255-272頁）。依證人即系爭不
14 動產買主林品毅到庭證稱：其係透過新店七張住商不動產仲
15 介購得系爭不動產，是透過網路獲悉，111年間也到現場看
16 過，因為該屋賣很久，伊已觀察1、2年，價格不太能接受就
17 沒買，之前也有自己去看外觀、環境，因為是自助洗衣店也
18 有自己進去看過，一開始口頭詢價，價格高過預算伊沒有要
19 買，後來仲介談到能接受價格才通知伊等語（見本院卷第
20 293-297頁），足認證人林品毅於112年3月15日兩造委託銷
21 售期間開始前即已獲悉系爭不動產待售，且已觀察1、2年，
22 僅因價格過高而作罷之事實，然依其證述無法證明被告於委
23 託銷售期間有委託其他不動產經紀業或第三人為出售、出租
24 或其他類似行為，系爭契約業經被告於112年5月11日單方合
25 法終止，已如前述，佐以內政部不動產交易實價查詢服務
26 網、土地建物查詢資料記載交易日期（買賣原因發生日期）
27 為112年7月3日，係系爭契約終止後所為交易，以林品毅長
28 期關注瞭解系爭不動產，僅價格需進行磋商，無從單以交易
29 日期推認被告於委託銷售期間至終止系爭契約前有委託他人
30 銷售之違約情事，則原告主張被告有違反系爭契約第6條第1
31 項之情事，即非有據。

01 3.原告主張其已覓得符合底價2,700萬元之買方，向買方收取
02 定金100萬元，並以LINE、存證信函通知被告於112年6月26
03 日到場簽約，被告並未到場等情，並提出施光龍與劉高宏對
04 話紀錄、112年6月20日買賣定金收款憑證暨本票、存證信函
05 等件為證（見本院卷第227、136、25-29頁），為被告所不
06 爭執，惟系爭契約既經被告於112年5月11日單方合法終止，
07 原告於系爭契約終止後覓得符合底價之買方，被告即無配合
08 簽訂要約書、議價委託書或買賣契約等相關契約之義務，更
09 無違反系爭契約第6條第9項之情事，原告此部分主張，亦非
10 可採。

11 4.依上，被告既無違反系爭契約第6條第1項、第9項之情事，
12 原告依系爭契約第11條第1項第1款請求被告給付違約金，難
13 謂有據。

14 四、綜上，原告依系爭契約第11條第1項第1款請求被告共同給付
15 162萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
16 執行之聲請失所附麗，併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
18 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
21 民事第八庭 法 官 張瓊華

22 上列正本係照原本作成。

23 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
24 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
27 書記官 邱美榕