

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1830號

原告 國暘開發有限公司

法定代理人 蕭輔國

訴訟代理人 邱清銜律師

複代理人 游淑琄律師

被告 鍾森實業股份有限公司

法定代理人 李鐘亮

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年10月6日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣150萬元，及自民國111年9月24日起
至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣50萬元供擔保後，得假執行。但若被
告以新臺幣150萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：被告於民國111.5.9委託原告（即中信房屋
八德介壽加盟店）銷售門牌號碼桃園市○○區○○路000000
號房地（下稱系爭不動產），並簽訂一般委託銷售契約書
（下稱系爭委託銷售契約）。系爭委託銷售期間自111.5.9
至111.7.30。原告受託後即投入相當之成本，支出市場調
查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤、安排專人
負責銷售事宜等，與此同時，覓得買家耀勝電子股份有限公
司（下稱耀勝公司），並經原告多次聯繫磋商，於111.5.12

01 介紹原告所覓得之買方耀勝公司董事長蘇浩熙予被告並親自
02 帶看系爭不動產（詳原證二LINE對話紀錄），爾後原告旋即
03 多次聯繫買賣雙方，積極探詢磋商，惟尚在契約期間內原告
04 仍戮力協助促成當中，竟突於111.7.13（系爭委託銷售契約
05 仍存續期間）聽聞耀勝公司對外發出公告，稱其已向被告公
06 司成交而買受系爭不動產。依系爭委託銷售契約書第6條就
07 服務報酬約定：「一、買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報
08 酬，其數額為實際成交價之1.5%（最高不得超過中央主管
09 機關之規定）。…二、有下列各款情形之一者，視為乙方已完
10 成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙
11 方：(二)甲方與乙方覓得之買方私下成交者。…三、前項(二)至(四)
12 情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價1%計算
13 之違約金。」，是原告依上開契約第6條第1、2項約定，以
14 成交價格2.2億元之1.5%計算，請求被告給付服務報酬330
15 萬元，並依契約同條第3項以成交價格2.2億元之1%計
16 算請求被告給付違約金220萬元，合計550萬元。爰依法起
17 訴，聲明：被告應給付原告550萬元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。並願供擔保
19 請准宣告假執行。

20 二、被告答辯略以：被告有意出售系爭不動產，因被告代表人李
21 鐘亮對出售不動產並不熟悉，僅曾委託訴外人冠達不動產股
22 份有限公司（21世紀不動產天母克強加盟店，下稱冠達公
23 司）居間出售系爭不動產，而李鐘亮在加拿大的姐姐亦協助
24 聯繫委託出售相關事宜，經李鐘亮姐姐聯繫原告及洽談後，
25 於111.5.9與原告簽訂一般委託銷售契約書（一般委託即出
26 賣人可以委託多家仲介公司居間出售，非專任委託），委託
27 原告居間出售系爭不動產，委託出售價格為2億8500萬元，
28 委託期間為111.5.9起至111.7.30止。兩造簽約後，原告曾
29 於111.5.12帶買方前來系爭不動產參觀，被告代表人李鐘亮
30 並未在場，由鄒中琪協助帶領參觀，李鐘亮及鄒中琪都不知
31 道買方為何人，也沒有交換名片等情事。因兩造所簽為一般

01 委託銷售契約，他人亦得居間出售；而冠達公司也積極為被
02 告居間出售系爭不動產，經冠達公司居間尋得買方有意購買
03 系爭不動產，於多次磋商買賣契約之價格及條件後，被告始
04 同意出售，被告至此才知悉買方為耀勝公司，並於111.7.14
05 與耀勝公司簽訂不動產買賣契約。原告主張被告係明知耀勝
06 公司乃原告正在仲介之買方仍私下與之訂立買賣契約一節，
07 並非事實。被告既係經由其他公司居間而出售系爭不動產，
08 自無需給付原告服務報酬，是原告請求被告給付服務報酬及
09 違約金，均屬無據。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
10 回。願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)查兩造於111.5.9簽訂系爭一般委託銷售契約書，由被告委
13 託原告銷售系爭不動產，委託銷售期間自111.5.9至111.7.3
14 0，經原告覓得買家耀勝公司，並於111.5.12介紹耀勝公司
15 董事長蘇浩熙予被告並由原告帶看系爭不動產（帶看當日被
16 告係由鄒中琪接待一同帶看參觀），其後，被告於111.7.14
17 （為系爭委託銷售契約之存續期間）與耀勝公司就系爭不動
18 產簽訂買賣契約，實際成交價格為2.2億元等情，為兩造所
19 不爭執，並有相關買賣契約、對話紀錄等在卷為憑，足信屬
20 實。

21 (二)原告主張：被告係與原告覓得之買方私下成交，故依系爭委
22 託銷售契約書第6條關於服務報酬之約定，原告得向被告收
23 取以系爭不動產實際成交價2.2億元之1.5%計算之服務報酬
24 330萬元，及應支付按銷售總價1%計算之違約金220萬元，
25 合計550萬元等語，則為被告否認，並以前詞置辯。查：

26 1.經本院傳喚被告承辦人員鄒中琪到庭，其證稱略以：我從88
27 年起迄今，擔任被告公司老闆的秘書迄今，因為老闆要賣房
28 子，我打給很多仲介公司說被告公司要賣房子，冠達公司是
29 在網路上看到資訊所以打電話給我，原告公司部分是我們老
30 闆的姊姊去找，原告公司再來找我；被告係先與冠達公司簽
31 約，再與原告國暘公司簽約等語，又稱：其與原告公司簽立

01 一般委託銷售契約時，有向原告公司表示當時被告只有與原
02 告簽約，但其當時這樣講，是希望原告可以盡力去賣，但事
03 實上被告之前已跟冠達公司簽立一般銷售契約等語（詳見本
04 院卷第191-192頁筆錄）。則若依證人鄒中琪之上開證詞，
05 顯示被告承辦人員自承在與原告簽約當時，就雙方交易之重
06 要資訊確有故為不實陳述之違反誠信行為，足認被告就兩造
07 間系爭契約已有重大違約之事實。

- 08 2. 且依冠達公司之專案業務侯凱文到庭證稱略以：我當初是從
09 網路上591出租網看到被告系爭不動產要出售的訊息，我依
10 照上面的訊息聯繫鄒中琪等語、「（法官問：你在111年何
11 時與被告公司鄒中琪聯絡？）時間不太記得」、「（法官
12 問：是否可從手機上看出你何時與鄒中琪互加好友？）經當
13 庭查看手機，手機上顯示是111年5月18日」（詳見本院卷第
14 84頁筆錄），按諸目前社會一般交易常情，不論各行各業，
15 在雙方接洽之初，首要事項即為雙方互加LINE以便聯繫，在
16 瞬息萬變且多方競爭的不動產仲介業，理當更是如此，是衡
17 情侯凱文應係於111.5.18始與鄒中琪初次取得聯繫，較符常
18 情。惟觀諸卷附之兩份委託銷售合約，被告與原告之簽約日
19 期為111.5.9（本院卷第15頁），被告與冠達公司之簽約日
20 期卻為111.5.5（本院卷第101頁），與前揭冠達公司與被告
21 承辦人員互加LINE的111.5.18顯有落差，以此對照鄒中琪前
22 述證稱「其與原告公司簽立一般委託銷售契約時，確有向原
23 告公司表示當時被告只有與原告簽約」一情，足認被告與冠
24 達公司所簽委託銷售契約之實際日期，並非契約所載之111.
25 5.5，而應係在被告與原告簽約日之後，始符常情而可信為
26 真實【況就兩份委託銷售契約之日期與約定報酬以觀，被告
27 若係先與冠達公司已約定較低之服務報酬（1%），事後僅
28 相隔幾日卻願與原告另約定較高的服務報酬（1.5%），亦
29 與交易常情不符】。至侯凱文所稱：我與鄒中琪一開始都是
30 用電話聯繫，是到很後來才有家LINE等語，及鄒中琪前揭所
31 稱「我當時這樣講（指：對原告表示被告當時只有與原告簽

約），是希望原告可以盡力去賣」等語，均核與事實不符，不足採信。

3. 承上，復綜觀卷內相關證人之證詞（原告承辦人員朱冠霖、蕭旭佑亦到庭作證，詳參卷附本院112.7.8筆錄）及原告人員與被告人員鄒中琪於111.6.16對話之譯文（本院卷第63-67、69-79頁）等，本院認為：被告就其系爭不動產係於111.5.9與原告簽訂一般委託銷售契約（委託銷售期間至111.7.30為止），並經原告於111.5.12帶原告所覓得之買方耀勝公司至系爭不動產看屋，之後被告始另與冠達公司接洽及簽約，並最終於111.7.14被告與冠達公司就系爭不動產簽訂買賣契約，總價金為2.2億元（此即為原告人員於111.6.16與鄒中琪對話中所提出之價格，然於對話中遭鄒中琪明白拒絕及否認，詳見本院卷第69、77頁），則按諸兩造所簽系爭委託銷售契約第6條所約定「一、買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之1.5%…。…二、有下列各款情形之一者，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務報酬予乙方：(二)甲方與乙方覓得之買方私下成交者。…三、前項(二)至(四)情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價1%計算之違約金。」等內容，應認原告依約請求被告給付約定之服務報酬與違約金，核屬有據，應予准許。

4. 而審酌被告最終出售系爭不動產之買方耀勝公司，確為原告付出相當心力所覓得之買方，並已帶買方至現場查看廠房，然依證人侯凱文所述，可知冠達公司在其後與被告、耀勝公司接洽中亦有為相關促成之舉，復考量原告與被告所約定之服務報酬為成交價金之1.5%，而被告與冠達公司所約定之服務報酬則為成交價金之1%（二者差額0.5%之金額，經計算為110萬元，即2.2億元*0.5%=110萬元），及被告之前揭違約情節等一切情狀，本院認為本件原告關於服務報酬與違約金之請求，均應予酌減為合計150萬元，較為妥適。

四、綜上所述，原告主張依系爭委託銷售契約及相關法律關係，

01 請求被告給付150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9
02 月24日（送達證書見本院卷第43頁）起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至逾
04 此部分之請求，則尚屬無據，不應准許。

05 五、末以，關於原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執
06 行或免為假執行，經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准
07 許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失
08 所附麗，應併予駁回。

09 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據經核與判決結果不生影
10 響，爰不予逐一論述。

11 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
13 民事第二庭 法 官 周玉羣

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
18 書記官 蕭尹吟