

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第206號

上訴人 新一不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉奇璋

訴訟代理人 張珉瑄律師

被上訴人 吳永斌

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國112年12月21日本院中壢簡易庭111年度壢簡字第1747號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於114年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回後開第二項之部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰壹拾參萬參仟貳佰伍拾柒元，及自民國一百一十一年十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、第一審（除確定部分外）、第二審（除減縮部分外）訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於簡易訴訟程序第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第446條第1項及第255條第1項第3款規定甚明。查：上訴人之上訴聲明第二項原為「被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）1,699,885元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息」（本院卷第7頁），嗣上訴人於民國113年3月21日提出之民事上訴理由狀，減縮上訴聲明第二項為「被上訴人應給付上訴人1,133,257元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息」（本院卷第15頁），

01 上訴人上開上訴聲明第二項之變更，核屬減縮上訴聲明，依
02 前揭規定，應予准許。

03 貳、實體部分

04 一、上訴人即原告於原審、二審之主張：

05 (一)被上訴人與訴外人吳永清為兄弟，被上訴人為桃園市○○區
06 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，吳永清
07 則係相鄰之448之1地號土地、449地號土地所有權人，被上
08 訴人於110年8月20日委託上訴人居間銷售系爭土地，委託銷
09 售期間自110年8月20日起至110年12月31日止，兩造嗣合意
10 將委託銷售期間延長至111年6月30日止，而吳永清經由被上
11 訴人之介紹，亦於111年2月23日將其名下之土地，委託上訴
12 人居間銷售。

13 (二)上訴人於委託銷售系爭土地之期間，曾告知被上訴人有關訴
14 外人呂傳金及其配偶褚蕊有意購買系爭土地及吳永清名下之
15 土地，然因被上訴人當時認呂傳金購買之金額過低，不願出
16 售系爭土地，故呂傳金與吳永清於111年4月22日先行簽立買
17 賣契約，且被上訴人於111年5月5日土地鑑界當日，亦知悉
18 欲購買系爭土地之人為呂傳金，惟被上訴人卻於委託銷售期
19 間屆滿後之3個月內（即111年8月4日），私下將系爭土地出
20 售予呂傳金。

21 (三)被上訴人於委託銷售期間屆滿後之3個月內，即私自將系爭
22 土地出售予呂傳金，業已違反兩造所簽立專任委託銷售契約
23 書（土地）（下稱系爭銷售契約書）第六條第四項第(六)款之
24 約定，上訴人得依系爭銷售契約書第七條第二項之約定，向
25 被上訴人請求依契約約定銷售總價6%計算之違約金，而系
26 爭土地面積為4730.21平方公尺，約為1430.88坪，依委託銷
27 售契約內容變更同意書之約定，系爭土地之委託銷售價格至
28 少為28,331,424元，上訴人僅向被上訴人請求4%之違約金
29 即1,133,257元等語。

30 二、被上訴人於原審、二審之答辯：

31 吳永清約於111年4月9日，就其名下之土地，近乎將與買主

01 成交，而伊直至111年5月5日始知悉買主為呂傳金，呂傳金
02 直至111年7月、8月時，才向伊稱欲購買系爭土地，而伊委
03 託上訴人銷售之期間，至110年12月即已到期，伊是用續約
04 之方式，當時上訴人並未告知伊有關續約之期間，伊認為僅
05 有延長4個月，伊跟上訴人稱不願再續約，因此兩造之委託
06 銷售契約，至111年7月20日止，即已滿3個月，況伊係與中
07 信房屋之吳小姐簽約，伊不知悉與上訴人有何關聯等語，資
08 為抗辯。

09 三、原審判決上訴人於原審之訴及假執行之聲請均駁回，上訴人
10 不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項部
11 分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人1,133,257元，及自起訴
12 狀送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。被
13 上訴人則聲明：上訴駁回。

14 四、爭執事項（本院卷第107頁）：

15 (一)上訴人主張被上訴人於委託期間屆滿後之3個月內（111年
16 8月4日）將系爭土地出售予呂傳金，違反系爭銷售契約書
17 第六條第四項第(六)款之約定，有無理由？

18 (二)上訴人請求被上訴人應依系爭銷售契約書第七條第二項之約
19 定，給付違約金總計1,133,257元，有無理由？

20 五、本院之判斷：

21 (一)上訴人主張被上訴人於委託期間屆滿後之3個月內（111年
22 8月4日）將系爭土地出售予呂傳金，違反系爭銷售契約書
23 第六條第四項第(六)款之約定，有無理由？

24 1.兩造於110年8月20日簽立系爭銷售契約書，該契約書第六條
25 第四項約定「有下列各款情形之一者，視為乙方（即上訴
26 人）已完成仲介之義務，甲方（即被上訴人）仍應支付第一
27 項約定之服務報酬予乙方：(六)甲方於委託期間屆滿後三個月
28 內與乙方所曾媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交
29 者」、第七條第二項約定「前條第四項第(三)款至第(六)款情
30 形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之六計
31 算之違約金」，另兩造於111年1月3日再簽立「委託銷售/出

租契約內容變更同意書」（下稱系爭變更同意書），將委託期間延長至「111年6月30日止」、特別約定事項則記載「屋主實拿每坪1.98萬元相關稅費自付...」，有系爭銷售契約書、系爭變更同意書在卷可佐（111年度壠簡字第1747號卷第7-10、15頁），而被上訴人於本院準備程序期日亦稱系爭變更同意書上，就「委託期間延長至111年6月30日止」欄位旁之簽名，確係其親自簽名無訛等語（本院卷第117頁），堪認兩造確有簽立系爭銷售契約書，並再簽立系爭變更同意書，將委託銷售期間延長至111年6月30日止，被上訴人雖辯稱其係與「中信房屋」簽立委託契約，且其不知悉延長委託銷售之期間為何等語，然系爭銷售契約書、系爭變更同意書之「乙方（受託人）」欄位，皆蓋有「中信房屋內壠加盟店新一不動產仲介經紀有限公司」之印章，足認與被上訴人簽立上開契約書之受託人，即係上訴人無訛，被上訴人空言辯稱非與上訴人簽立上開契約書，委不足採，至於委託銷售期間延長至111年6月30日乙事，誠如前述，被上訴人既稱係其於上開委託期間延長之欄位旁簽名，足認被上訴人應當知悉兩造業已延長原先委託銷售契約之期間，若非如此，被上訴人有何必要於該欄位旁再次親自簽名、藉此確認延長之期間為何？被上訴人事後片面辯稱其不知悉兩造延長銷售契約之期間為何，又未提出客觀事證相佐，自無從作為被上訴人有利之認定，要無可採。

- 2.其次，依桃園市地籍異動索引所示，系爭土地於111年8月23日以買賣為登記原因，移轉所有權予呂傳金，有該地籍異動索引在卷可佐（本院卷第97頁），被上訴人於本院準備程序期日亦稱確有將系爭土地出售予呂傳金乙事（本院卷第108頁），該部分事實，亦堪認定；又依照上訴人所提出與被上訴人間通訊軟體Line對話紀錄所示，被上訴人於111年4月9日即詢問上訴人「不是說有下幹旋金。請問跟我的開價差多少」、「你說買主想一起買，我哥的底價你知道」、「我開19800你說買方開價15000左右價差還降多」、「價差不會太

多下幹旋金是有誠意，價差太多就叫來亂的」，被上訴人於111年5月13日又再次詢問上訴人「我想請問阿伯不是以經跟我哥哥成交了不是嗎？對方仲介是不是忘記我了？」（111年度壢簡字第1747號卷第58-60頁反面），觀諸兩造上開通訊軟體Line之對話紀錄內容，被上訴人於111年4月、5月間，透過上訴人之居間仲介，確已知悉有位買主欲購買系爭土地，上訴人甚告知被上訴人該位買主欲出價購買系爭土地之金額為何，足認上訴人主張被上訴人於111年4月、5月間，已知悉有買主欲購買系爭土地乙節，核屬有據，另被上訴人於本院準備程序期日自稱「111年3月、4月的時候，我知道呂傳金要一起購買我跟我哥哥的土地」、「111年4月9日的时候，買主跟我哥哥已經差不多要成交了，111年5月5日鑑界的時候我才知道買主的名字」、「111年4月份的時候，我知道有買主，直到鑑界的時候，也就是111年5月5日，我才知道買主的名字是呂傳金」（本院卷第118頁），絀繹被上訴人上開陳述之內容，被上訴人於111年4月、5月間，除透過上訴人之居間仲介，而知悉有買主欲購買系爭土地外，被上訴人於111年5月5日鑑界當日（本院卷第113頁），更已知悉該位買主即係呂傳金，則上訴人主張被上訴人於111年5月5日，即知悉上訴人仲介介紹之買主是呂傳金乙節，洵堪認定。

- 3.依兩造所簽立系爭銷售契約書第六條第四項第(六)款之約定，倘被上訴人於委託期間屆滿後3個月內，與上訴人曾媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交，仍視為上訴人已完成仲介之義務，揆諸前開所述，被上訴人於111年5月5日即已知悉上訴人仲介欲向被上訴人購買系爭土地之買主為呂傳金，然依上開通訊軟體Line對話紀錄內容所示，斯時被上訴人與呂傳金就系爭土地之買賣價金並未達成共識，故被上訴人未出售系爭土地與呂傳金，惟被上訴人卻於111年8月23日自行將系爭土地出售予呂傳金，該出售土地之日期既尚未逾委託期間屆滿（111年6月30日）之3個月，則上訴人主張被

01 上訴人上開出售系爭土地予呂傳金之舉，業已構成系爭銷售
02 契約書第六條第四項第(六)款之約定，要屬有據。

03 (二)上訴人請求被上訴人應依系爭銷售契約書第七條第二項之約
04 定，給付違約金總計1,133,257元，有無理由？

05 1.兩造簽立系爭銷售契約書第七條第二項約定「前條第四項第
06 (三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售
07 總價6%計算之違約金」(111年度壠簡字第1747號卷第9
08 頁)，而誠如前述，被上訴人既於111年5月5日即已知悉上
09 訴人所仲介欲購買系爭土地之買主為呂傳金，被上訴人卻仍
10 於銷售期間屆滿之3個月內(即111年8月23日)，逕將系爭
11 土地出售予呂傳金，自己違反系爭銷售契約書第六條第四項
12 第(六)款之規定，上訴人主張依兩造簽立系爭銷售契約書第七
13 條第二項之約定，向被上訴人請求違約金，當屬有據。

14 2.又兩造於110年8月20日簽立之系爭銷售契約書，原第二條約
15 定銷售總價為33,000,000元、第九條其他約定事項約定屋主
16 實拿每坪20,000元，稅費自付，嗣兩造於111年1月3日另簽
17 立之系爭變更同意書，則將委託價格調整為20,000,000元，
18 並特別約定屋主實拿每坪1.98萬元，相關稅費自付等事項，
19 有上開系爭銷售契約書、系爭變更同意書可佐(111年度壠
20 簡字第1747號卷第7、10、15頁)，而系爭土地之面積為473
21 0.21平方公尺(本院卷第99頁)，換算約為1,430.88坪，則
22 被上訴人委託上訴人銷售總價至少應為28,331,424元(計算
23 式：1,430.88坪 每坪1.98萬元=28,331,424元)，又依系
24 爭銷售契約書第七條第二項之約定，上訴人得向被上訴人請
25 求之違約金，至多以銷售總價6%計算，上訴人於該範圍
26 內，僅向被上訴人請求銷售總價4%之違約金(本院卷第23
27 頁)，自屬有據，為此，上訴人向被上訴人請求銷售總價
28 4%之違約金即1,133,257元(計算式：28,331,424元 4%
29 =1,133,257元，元以下四捨五入)，要有理由，確堪可
30 採。

31 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查：上訴人依系爭銷售契約書第六條第四項第(六)款、第七條第二項之約定，向被上訴人請求給付違約金，給付並無確定期限，且以支付金錢為標的，而起訴狀繕本於111年11月10日送達被上訴人本人，有本院送達證書可佐（111年度壙簡字第1747號卷第46頁），則上訴人請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即111年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、綜上所述，上訴人依系爭銷售契約書第六條第四項第(六)款、第七條第二項之約定，向被上訴人請求給付總計1,133,257元暨自111年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就被上訴人應給付上訴人上開違約金暨遲延利息，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

民事第三庭 審判長法官 游智棋

法官 譚德周

法官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日
02 書記官 陳佩伶