臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2066號

原　　告　新堯企業社

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　羅玉萍

被　　告　古芝蜜

000000000000000000

訴訟代理人　翁瑞麟律師

　　涂鳳涓律師

上列當事人間請求給付價款等事件，本院於民國114年3月13日辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年6月30日與中信房屋中壢新生加盟店（即原告新堯企業社）就坐落於桃園市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專任銷售契約書）及並簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），兩造以口頭約定委託銷售總價新臺幣（下同）1198萬元。嗣因委託銷售期限內經由中信房屋業務人員積極協銷覓得買方龐先生，以斡旋金1195萬元於113年7月25日簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書，並於113年7月28日以1198萬元承購價格簽立購屋承諾書（下稱系爭購屋承諾書），已到達被告委託之價金，經原告多次通知及溝通，以存證信函請求被告出面簽立買賣合約，但被告卻多次蓄意單方面調漲價價金，且單方面想解除系爭專任銷售契約，故依系爭專任銷售契約書貳、甲乙雙方之權利義務之第6條第5項第4款及第7條違約處理及服務報酬計算及支付方式等規定，得向被告請求銷售總價百分之6之違約金71萬8,8

00元，並聲明：被告應給付原告718,800元等語。

二、被告則以：系爭房屋坐落於桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭71地號土地），而系爭房屋與其他相鄰建物屬連棟式建築，尚包含中壢區雙嶺段65地號土地（下稱系爭65地號土地）作為公設使用（供全體社區住戶作出入口），且系爭房屋旁另有一空地即桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭72地號土地），被告除為系爭房屋及系爭71地號土地之所有權人外，亦為系爭65、72地號土地之共有人，權利範圍各為10/674、1/3。兩造於113年6月30日就系爭建物及系爭71地號土地以1198萬元之價額委託其居間仲介銷售，並簽訂系爭專任銷售契約，並口頭約定系爭72地號土地，待原告員工羅云蕎尋覓系爭建物之買方時，再與該買方就系爭72地號土地討論出售事宜。嗣羅云蕎通知被告於113年8月3日至原告公司洽談，被告以為羅云蕎已尋覓願以1198萬元之價額承買系爭建物及系爭71 地號土地之買方，然當被告至原告公司洽談時，方知悉原告及羅云蕎係將「系爭建物、系爭71、65、72地號土地」以總價1198萬元與買方簽訂系爭購屋承諾書，此實與被告與羅云蕎洽談僅就系爭土地及系爭71地號土地（尚包含作為公設之65地號土地權利範圍10/674，雖於系爭專任銷售契約未載明）委託銷售之內容不符，亦與系爭委託契約約定銷售之不動產相違，系爭72地號土地僅是雙方口頭約定而未記載於契約，依系爭專任銷售契約第4條約定自不生效力。雙方因認知不同而於113年8月6日至桃園市政府消費者服務中心進行申訴，向桃園市政府消費者服務中心表達原告及羅云蕎使被告權益受損，而主張解除系爭委託契約，桃園市政府消費者服務中心亦表示會再通知原告，此後被告並未再接獲任何通知。至原告辯稱以存證信函催告被告締約云云，並非寄送予被告居住之地址，被告自然未獲通知。再者，系爭專任銷售契約第6條第5項第4款約定係以「甲方（即被告）同意出售」或「乙方（即原告）所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件」為前提，方有系爭專

任銷售契約第7條第2項之適用，而本件不動產交易與被告同意之銷售條件未合等情已如前述，顯與上揭約定之情形迥異，遑論羅云蕎與被告洽談後旋於當日簽訂系爭專任銷售契約，未給予不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項所定之3日合理審閱期間，違反消費者保護法第11條之1第1項規定，即得排除系爭專任銷售契約第6、7條約定之適用，則原告依系爭專任銷售契約第6、7條約定請求被告給付違約金價款顯無所據等詞，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）兩造間委託銷售契約之標的不包含系爭72地號土地：

1、原告委託被告仲介銷售系爭建物及系爭建物所坐落的系爭71地號土地（權利範圍全部）、系爭65地號土地（權利範圍10/674），及兩造委託銷售之價格為1198萬元等情，為被告所自認（本院卷第117頁）。

2、按當事人主張有利於己之事實者，就該事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。主張契約關係存在之當事人，應就該契約成立之事實，負舉證責任（最高法院 113年度台上字第1262號判決參照）。原告主張被告就系爭72地號土地成立委託銷售契約，為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。

3、兩造所簽訂之系爭專任銷售契約書與系爭變更同意書（本院卷第9至13頁，其中系爭專任銷售契約書將銷售總價載為1198萬元）所載之銷售不動產中僅將建物載為系爭房屋之門牌地址、並未載有任何土地地號或足資識別特定土地的特徵，而系爭房屋僅坐落在系爭71地號土地，而系爭65地號土地、系爭72地號土地上並未登記有地上建物等情，有該等土地第一類謄本在卷可佐（被證4，本院卷第71至85頁），即便寬認契約標的包含系爭房屋所坐落之土地，亦無法認該契約標的及於系爭72地號土地。

4、原告雖提出被告與羅云蕎之line對話紀錄（本院卷第137

至143頁）欲證明系爭72地號土地亦為委託銷售契約之標的，然該等對話紀錄只有被告在詢問相關增值稅之稅率，並未見有何委託原告銷售72地號土地之言語，況且原告既係以居間仲介不動產買賣為業，對於相關書面契約應將契約標的詳為記載以防事後糾紛一事不可謂不知，更何況系爭專任銷售契約書最上方方格內第4點約定「...除本契約書及附件外，任何口頭約定均不生效力」（本院卷第9頁），故被告主張兩造間委託銷售契約之標的不包含系爭72地號土地，為有理由。

（二）原告雖主張其於兩造委託銷售期間內已覓得願以1198萬元（即兩造約定的銷售總價）承購的買主（即訴外人龐先生），並持系爭購屋承諾書為證（本院卷第15頁），然系爭購屋承諾書所約定以1198萬元承買的標的除了系爭建物及系爭71地號土地、系爭65地號土地外，尚包含系爭72地號土地，與兩造所約定之委託銷售標的不同，顯然並未達到兩造所約定之銷售條件，被告自無需依兩造之契約與訴外人龐先生簽訂買賣契約，原告以此要求被告依照系爭專任銷售契約書給付報酬與違約金，為無理由。

四、綜上所述，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　11　　日

民事第三庭　　法　官　洪瑋嬬

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　謝喬安