

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1478號

原告 二一領航家房地產有限公司

法定代理人 范鈞智

被告 符楊柳

訴訟代理人 黃曼瑤律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月14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、原告主張：被告委託原告銷售門牌號碼桃園市○○區○○路
00號4樓之房地(下稱系爭房屋)，委託銷售期間自民國112年
4月18日起至112年10月31日，委託銷售金額為新臺幣(下同)
1,098萬元(下稱系爭委託銷售契約)，被告於112年6月8日向
原告稱已辦理轉貸，而無利息壓力，使原告誤信被告說詞，
而於同日終止系爭委託銷售契約，嗣經原告查詢發現系爭房屋
於112年8月1日已移轉登記予第三人，成交金額為1,058萬
元，被告已違反系爭委託銷售契約第11條之規定，自行將系
爭房屋出售，被告應支付原告以委託總價6%計算之違約金即
634,800元，爰依系爭委託銷售契約，提起本件訴訟等語，
並聲明：被告應給付原告634,800元；願供擔保請准宣告假執
行。

二、被告則以：系爭委託銷售契約已於112年6月8日合意終止，
被告於系爭委託銷售契約終止後出售系爭房屋並未違約，原
告不得依系爭委託銷售契約向被告請求違約金等語置辯，並
聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，
願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 原告主張被告違反系爭委託銷售契約之約定，故應給付原告
02 634,800元之違約金等語，則為被告所否認，並以前揭情詞
03 置辯，是本件爭點為：(一)系爭委託銷售契約是否已經終止？
04 於何時終止？(二)原告請求被告給付634,800元，有無理由？
05 茲分述如下：

06 (一)系爭委託銷售契約是否已經終止？於何時終止？

- 07 1. 系爭委託銷售契約第19條約定：「委託人因辦理轉貸，上海
08 →國泰，已無利息壓力，即日起停止房屋銷售合約」，又原
09 告亦自陳兩造係於112年6月8日達成上開合意，足認系爭委
10 託銷售契約已於112年6月8日合意終止。
- 11 2. 至原告稱系爭委託銷售契約第19條之合意終止係附有「沒有
12 利息壓力」之條件，需被告確實沒有利息壓力，該合意終止
13 始生效力等語，然為被告所否認，又依系爭委託銷售契約第
14 19條之文字觀之，「沒有利息壓力」應僅屬終止系爭委託銷
15 售契約之原因，而非民法第99條第1項之附停止條件之約
16 定，又原告復未就系爭委託銷售契約第19之約定附有條件舉
17 證以實其說，難認原告主張為真實。
- 18 3. 原告又主張係遭被告欺騙已無利息壓力始同意終止系爭委託
19 銷售契約，系爭委託銷售契約之委託銷售期間是至112年10
20 月31日止，被告不得於112年8月間自行出售等語。按因被詐
21 欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。民
22 法第92條定有明文。被詐欺而為意思表示者，依民法第92條
23 第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺
24 而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院4
25 4年台上字第75號判例意旨參照)。
- 26 4. 揆諸前開說明，若原告欲主張系爭委託銷售契約並未於112
27 年6月8日終止，則原告應先撤銷其終止之意思表示，然原告
28 於本院言詞辯論終結前均未為之，亦未舉證說明被告有何詐
29 欺之事實，本院無從認定原告已合法撤銷其合意終止之意思
30 表示，原告此部分主張，自屬無據，不足採信，是系爭委託
31 銷售契約業已於112年6月8日終止，堪以認定。

01 (二)原告請求被告給付634,800元，有無理由？

02 系爭委託銷售契約業已於112年6月8日合意終止，即兩造於
03 該日起已不受系爭委託銷售契約之拘束，被告自得於112年7
04 月5日自行出售系爭房屋，原告亦無從依系爭委託銷售契約
05 之約定向被告請求之違約金，從而，原告請求被告給付634,
06 800元，為無理由，應予駁回。

07 四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約之法律關係，請求被告
08 給付634,800元，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁
09 回，其所為假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
11 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
12 述。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

15 民事第一庭 法 官 江碧珊

16 正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

20 書記官 林冠諭