

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第382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 謝淦彥

訴訟代理人 謝語庭

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年9月17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：原告與被告曾於民國112年11月7日簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭委託契約），被告委託原告銷售門牌號碼為桃園市○○區○○路○段00巷0號及6號3樓房地二戶（下稱系爭房地），原委託售價售價為新臺幣（下同）1058萬元，底價970萬元，嗣於112年11月28日兩造復簽訂委託銷售內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），被告同意售價為900萬元、3%服務費。原告於113年3月20日覓得買方即訴外人王儒芬，王儒芬並已給付5萬元及55萬元之本票，經原告多次聯絡原告，原告竟拒絕出面協商成交簽約日，拒絕與買方簽訂系爭房地買賣契約，依系爭委託契約第六條第九項：「委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知後五日內，配合簽認要約書、溢價委託書或買賣契約書等相關契約」，是被告上開拒絕與買方簽訂買賣簽約，應屬違約行為，依系爭委託契約第十條第二項第一款，仍應視為原告已完成仲介之義務，被告應給付委託銷售總價6%之違約金即54萬元，為此爰依契約之法律關係起訴，並聲明：(一)被告應給付原告54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯：被告確於112年11月7日與原告簽訂系爭委託契約  
03  ，約定專任委託銷售期間為112年11月17日起至113年3月31  
04  日。然被告於113年3月間發現原告未經被告同意將系爭房地  
05  2戶拆賣，此舉已與委託銷售之內容不符，且售屋廣告上之  
06  金額也低於委託出售價格，被告公司之業務更於臉書社團廣  
07  告上揭露系爭房地位置，造成被告時常被陌生人按鈴詢價，  
08  造成被告及家人不堪其擾。被告於113年3月26日原告法定代  
09  理人至被告家中時，明確表示終止系爭委託契約，詎料原告  
10  竟於隔日以存證信函通知被告有買家即訴外人王儒芬願意以  
11  900萬元購買系爭房地，並已簽發本票10萬元為斡旋金及本  
12  票30萬元為定金，要求被告3日內與買方簽約。然被告並無  
13  授權原告代為收受買方之定金，若買方給付定金，需經被告  
14  簽收買賣契約才會成立，但被告迄今並未收到買方簽立之本  
15  票，也未曾在買賣議價委託書或買賣定金收款憑證簽收表示  
16  同意出售系爭房地，依照系爭委託契約第八條第二項之反面  
17  解釋，被告與買方之買賣契約並未成立，且被告已於113年2  
18  6日終止系爭委託契約，原告隔日才達底確認，應屬無權代  
19  理，被告不予承認，且原告迄今並未將本票交付，買方亦從  
20  未至現場看屋，顯然不符常理，原告請求被告給付違約金並  
21  無理由等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，  
22  願供擔保請准免為假執行之宣告。

23 三、原告主張兩造於112年11月7日簽訂系爭委託契約，由原告就  
24  系爭房地為專任銷售，期間自112年11月7日至113年3月31日  
25  ，系爭房地原售價為1058萬元，底價970萬元，後兩造於112  
26  年11月28日簽訂系爭變更同意書，被告同意售價變更為900  
27  萬元等情，業據提出與其所述相符之系爭委託契約、系爭變  
28  更同意書（見本院卷第13至17頁）等為證，被告對此並不爭  
29  執，應堪信為真實。至被告仍以前詞置辯，是爭點厥為：系  
30  爭委託契約係於何時終止？

31 四、得心證之理由：

01 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，  
02 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；稱委任者，係一方  
03 委託他方處理事務，他方允為處理之契約。民法第565條、  
04 第528條分別定有明文。而關於勞務給付之契約，不屬於法  
05 律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。民法第52  
06 9條定有明文。倘當事人契約目的在一方為他方處理事務，  
07 而此項事務之內容或性質，在法律上已明定屬其他種類之契  
08 約者，即應優先適用該其他種類契約之規定。若該其他種類  
09 之契約未明文規定或約定之事項，則得參酌該訂約之經濟目  
10 的及內容，而為是否適用委任契約之判斷。次按委任契約之  
11 當事人，得隨時終止契約。民法第549條第1項定有明文。而  
12 居間契約之委託人得隨時終止居間契約（最高法院98年度台  
13 上字第363號判決、台灣高等法院112年度上字第721號判決  
14 參照）。準此，不論系爭委託契約性質為委任抑或為居間，  
15 被告均得任意終止該契約，不受約定期間之拘束，惟終止權  
16 之行使，仍應向他方當事人以意思表示為之，並以終止之意  
17 思表示到達他方當事人時起發生效力。

18 (二)被告主張原告法定代理人於113年3月26日曾至被告家中協  
19 商，並提出協商錄音譯文（見本院卷第119頁至第131頁）附  
20 卷可參，原告對此並不爭執（見本院卷第144頁），應堪信  
21 為真實。當日對話中，被告多次提及「我有跟你講是我老婆  
22 不想賣了」「是不是要協商？我協商終止啊」「我現在跟你  
23 講說我房子不要賣了」，由此可見被告主張終止系爭委託契  
24 約之意甚明，原告雖未明確表示同意，亦未當場為明示反對  
25 之意思表示，基於系爭委託契約乃立基於兩造間信任關係而  
26 締約，參酌民法第549條第1項「當事人之任何一方，得隨時  
27 終止委任契約」（立法理由略謂委任係根據信用，信用既失  
28 ，自不能強其繼續委任等語），居間契約為勞務契約之一種  
29 ，委任契約為勞務契約典型，居間一節未規定者，自應回歸  
30 委任之相關規定，故系爭委託契約之委託人即被告得隨時終  
31 止契約，不受約定期間之拘束，且此為兩造當面之對話，是

01 系爭委託契約應於113年3月26日兩造對話時即已終止。買方  
02 王儒芬乃遲於113年3月27日向原告表示加價至900萬，然系  
03 爭委託契約已於前日終止，故被告拒絕與買方簽立買賣契約  
04 ，自無違反系爭委託契約之處。被告雖於上開終止意思表示  
05 之對話後，另回應原告稱「我只有禮拜天有空，你禮拜天帶  
06 人來看就好了，其他都不要」等語，惟終止系爭委託契約之  
07 意思表示業已發生效力，被告嗣後提及原告於禮拜天帶人來  
08 看等語，並不發生已終止之系爭委託契約復活生效或另行締  
09 結新的委託銷售契約之效力。

10 五、綜上所述，系爭委託契約既已先行終止，則原告依系爭委託  
11 契約第十條之請求被告給付違約金54萬元為無理由，不能准  
12 許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併  
13 予駁回。

14 六、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，經核  
15 與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日  
18 民事第二庭法 官 毛松廷

19 正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日  
23 書記官 鍾宜君