臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

107年度重簡字第994號

原　　告　台忠不動產有限公司
法定代理人　吳宥臻
訴訟代理人　羅一順律師
複　代理人　陳安安律師
被　　告　簡陳羽仙

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國107年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：

（一）被告於民國107年3月27日委託原告仲介出售其所有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（權利範圍10000分之133）及其上門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○號5樓房屋（下合稱系爭房地），而與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），委託銷售價格為新臺幣（下同）451萬元。後兩造於同年月30日合意變更委託銷售價格為430萬元，約定契約期間自同年月30日起至同年4月7日止，其間訴外人黃双喜於107年4月6日經由原告仲介同意以430萬元價格購買系爭房地，同時交付定金30萬元予原告，惟經原告於107年4月10日以存證信函通知被告上情時，被告竟拒絕回應，更據悉被告已另行委託他人將系爭房地出售第三人，原告別無他法，為維權益，不得已始提起本件訴訟。

（二）按「甲方（指被告）義務：專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（指原告）已完成居間仲介之義務，

甲方仍應乙次付清第二條委託銷售價格之百分之六之服務報酬為違約金予乙方：1.委託期間，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者居間仲介者。2.乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約書時。....。」爭契約書第7條第5項約有明文；另按「媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬。」（最高法院84年度台上字第2925號決意旨參照）。本件原告在委任期間已依照專任委託契約之內容，覓得訴外人黃双喜承諾購買系爭房地，已完成委任契約，且被告未曾向原告為終止契約之意思表示，然被告竟於系爭契約書存續之期間，自行將系爭房地出賣予第三人，有違上開約定，原告自得據以請求被告給付委託銷售價格百分之6之服務報酬即270,600元（計算式：4,510,000元x 0.06＝270,600元）作為違約金。為此，爰聲明請求被告給付270,600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定延利息。

三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，其於前言詞辯論則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：之前有訂一般委託銷售契約，沒有寫委託期間，後來有雖變更委託價格為430萬元，委託期間是從107年3月30日至4月7日止，但4月7日前原告都沒有通知伊有人出價430萬元買受系爭房地，且原告在同年4月3日就有說幫伊取消了等情。

四、原告主張被告於107年3月27日委託原告仲介出售系爭房地，而與原告簽訂系爭契約書，委託銷售價格為451萬元。後兩造於同年月30日合意變更委託銷售價格為430萬元，約定契約期間自同年月30日起至同年4月7日止等事實，業據其提出系爭契約書、契約內容變更合意書為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告另主張契約期間之107年4月6日，訴外人黃双喜經由原

告仲介同意以430萬元價格購買系爭房地，同時交付定金30萬元予原告，經原告於107年4月10日以存證信函通知被告上情時，被告竟拒絕回應，更已另行委託他人將系爭房地出售第三人，已構成違約，原告自得依系爭契約書第7條第5項約定請求被告給付委託銷售價格百分之6之服務報酬即270,600元作為違約金等事實，固據其提出買賣定金收據、買方給付服務報酬承諾書、存證信函為證，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。次按「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應乙次付清第二條委託銷售價格之百分之六之服務報酬為違約金予乙方：1.委託期間，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者居間仲介者。2.乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約書時。....。」「定金之收取：買方出價達到委託價格時，乙方無須再行通知甲方即得全權代理收受定金及安排買賣雙方簽約事宜。甲方並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效，甲方應於乙方通知後五日內或依書面上所約定之日期，出面簽訂不動產買賣契約書，於簽約時該定金即轉為買賣價款之一部份，並同意由乙方所選任之地政士(代書)辦理簽約、買震價金信託履約保證及一切過戶手續，以保障交易安全。」「乙方之義務：....5.如買方簽立「要約書」，乙方應於二十四小時內，將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。6.乙方應隨時依甲方之查詢，向甲方報告銷售狀況。7.

契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。至於定金收取之授權，詳見第九條。8.乙方應於收受定金後廿四小時內送交甲方。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。9.有前款但書情形者，乙方應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知甲方。」系爭契約書第7條第5項、第9條第2項、第8條第5至9項分別約有明文。

（二）本件專任委託銷售期間係自107年3月30日起至107年4月7日止，然原告迄未能舉證證明被告於此委託銷售期間內另行委託他人將系爭房地出售第三人，且本院依職權向新北市新莊地政事務所函調系爭房地之登記資料，結果認系爭房地仍登記在被告名下，此有該地政事務所107年7月27日新北莊地資字第1074015784號函暨所附系爭房地公務用謄本在卷可憑，難謂被告確已另行委託他人將系爭房地出售第三人，則原告主張被告違反系爭契約書第7條第5項「1.委託期間，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者居間仲介者」之約定，應給付原告違約金等情，洵非有據。

（三）另依系爭契約書第9條第2項約定，原告固得代理被告收受買方定金，然此非謂原告對被告無告知或交付定金予被告之義務，此觀系爭契約書第8條第5項至第9項亦約定「乙方之義務：....。5.如買方簽立「要約書」，乙方應於二十四小時內，將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。6.乙方應隨時依甲方之查詢，向甲方報告銷售狀況。7.契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。至於定金收取之授權，詳見第九條。8.乙方應於收受定金後廿四小時內送交甲方。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。9.有前款但書情形者，乙方應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知甲方。」自明，據此，足認原告於收受定金後至遲

應於24小時內告知被告此有人出價買受系爭房屋及收受定金之事實，惟依被告所提上開存證信函，原告卻遲至「107年4月10日」始通知被告訴外人黃双喜於「107年4月6日」同意以430萬元之價格購買系爭房地並已支付定金30萬元之事實，且無證據證明原告已於24小時內將所收受之定金送交被告，顯見原告並未依約履行其告知及交付定金之義務甚明。再者，原告所提訴外人黃双喜為買方之買賣定金收據及買方給付服務報酬承諾書上並無黃双喜之身分證字號、地址、聯絡電話等個人基本資料，與通常之社會交易常情有違，足以致被告無法詳細查證該人是否確已出價購買系爭房地；另觀原告之法定代理人吳宥臻更於「107年4月8日」仍以Line通訊軟體詢問被告「有約兩組客人看屋!今天方便嗎?」等情，此有被告所提而原告不爭執之雙方Line對話紀錄為證，苟訴外人黃双喜確已於107年4月6日出價購買系爭房地，原告何須於之後之同年月8日再告知被告尚約其他人看屋，益證是否真有黃双喜其人已因原告之仲介而出價購買系爭房地，大有可疑？是以原告主張被告違反系爭契約書第7條第5項「2.乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約書時。」約定，應給付原告違約金等情，亦非有據。

六、綜上所述，由原告上開之舉證，尚不足以證明被告有何違反系爭契約書第7條第5項約定之情事，則原告據以請求被告給付違約金270,600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

法　官　趙義德

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　莊雅萍