

# 臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1480號

原告 高祿地產有限公司

法定代理人 徐金順

訴訟代理人 黃敬寓律師

被告 維鈦光電科技股份有限公司

法定代理人 劉讚衛

訴訟代理人 黃志樑律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國108年1月2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：被告前於民國105年11月起至106年4月30日止  
委託原告銷售其所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○  
○○○○○○○○○○號土地（下依序稱系爭178-9、178、190  
、192地號土地），於期滿後仍持續以口頭委託原告銷售。  
原告公司負責人徐金順於102年12月間因故結識訴外人良衛  
環保工程股份有限公司（下稱良衛公司）副理即證人涂尚志  
，涂尚志於106年7月18日與徐金順聯繫，詢問有無工業土  
地可以購買，徐金順當日便以電子郵件寄送系爭土地相關資  
料及建築平面圖予涂尚志，並於同年8月4日再將土地標示  
明細、地籍圖等資料傳給涂尚志，嗣於107年1月3日，涂  
尚志與再與徐金順以LINE通話討論系爭178-9地號與同段17  
8-7地號土地出售進度及狀況，可知良衛公司先後於106年  
7月18日、107年1月3日委託原告表示購買系爭土地之訊  
息。且原告亦於106年7月18日、同年月19日、107年1月  
3日向被告提及要介紹買方良衛公司，徐金順並於107年1  
月4日將系爭土地登記謄本、地籍圖等資料傳予涂尚志，復  
於同年1月5日與被告公司員工即證人林靜芳通話後，評估  
被告可能有機會與良衛公司達成買賣交易，因此約林靜芳於

同年1月9日至原告公司洽談簽訂委託銷售契約並交付相關土地文件資料。兩造於107年1月9日，就系爭土地委託銷售事宜簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約）後，徐金順為促使土地成交，即於當日11時30分致電涂尚志表示林靜芳現在原告公司，雙方可以相互認識一下，建立信任感，遂將電話交予林靜芳，使其與涂尚志通話並互留聯絡方式，詎料其後被告即不再主動向原告詢問土地買賣事宜，更於107年4月9日系爭契約期滿之次日即同年月10日，與良衛公司就系爭178-9、178、190地號土地（下合稱系爭土地），簽訂系爭土地之買賣契約（下稱系爭買賣契約），顯係為規避給付原告仲介服務費，而私下與良衛公司締約，爰依系爭契約第6條第2項約定，請求被告給付按原委託售價新臺幣（下同）8253萬元之2%計算之違約金等語。並聲明：（一）被告應給付原告165萬600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；（二）訴訟費用由被告負擔；（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地坐落觀音工業區內，良衛公司即設立在系爭土地對面，而林靜芳與涂尚志為專科同學，於103年12月24日觀音工業區眾多公司欲對買賣土地作公證，林靜芳與涂尚志、徐金順皆在場，林靜芳與涂尚志當場互換名片並互留電話，林靜芳亦告知徐金順其與涂尚志係同學，林靜芳嗣於104年4、5月間曾向涂尚志請教廠房污水處理、建照核發等問題。而被告於104年底、105年初考慮出售系爭土地，林靜芳即將此一訊息向觀音工業區內包含良衛公司在內之公司散發出去，惟當時良衛公司尚無意願購買，至105年11月間，被告公司已篤定欲出售系爭土地，林靜芳因此與原告等多家仲介公司簽訂一般委託銷售契約，然於兩造簽訂之系爭契約存續期間，系爭土地並未成交售出。後林靜芳於106年7月間突然接獲林金順訊息，表示有一潤泰集團之公司可能有意願購買土地，斯時林靜芳猜想應是良衛公司，並詢問該公司是否即是被告對面做回收之公司，林靜芳並向涂尚志

01 詢問良衛公司是否考慮購買系爭土地，涂尚志當時表示良衛  
02 公司僅有考慮，其後林靜芳便無接獲徐金順或良衛公司方面  
03 之訊息。至107年1月5日，徐金順以另有自大陸回來之台  
04 商公司有意願購買土地為由，邀約林靜芳於同年月9日前往  
05 原告公司商談並簽訂委託銷售契約，當日眾人商談之內容係  
06 關於大陸回來之台商公司欲願購買土地事宜，與良衛公司無  
07 關，惟商談至後段時，徐金順突然拿手機予林靜芳邀其通話  
08 ，林靜芳立即認出通話之人為涂尚志，詢問：是你等語，涂  
09 尚志亦回稱：你怎麼在那裡等語，雙方旋即終止通話，並無  
10 其他交談，同時林靜芳再次向徐金順表示與涂尚志本為同學  
11 ，互有聯絡等語；而林靜芳於107年1月9日上午將系爭契  
12 約攜回公司，於同年月10日完成用印，嗣涂尚志、良衛公司  
13 經理陳世昌於107年1月16日主動聯繫林靜芳並前往被告公  
14 司詢問系爭土地買賣事宜，經林靜芳當場報價後，良衛公司  
15 於107年1月19日確定購買系爭土地，且於同年4月10日簽  
16 訂系爭買賣契約。是簽定系爭契約後原告從未提供任何良衛  
17 公司之資料予被告，且系爭土地係由良衛公司主動向被告聯  
18 繫而購買，故系爭土地買賣交易實與原告無涉，倘非如此，  
19 被告如有意規避給付原告任何費用，豈會於107年4月10日與  
20 良衛公司簽約，而非待系爭契約第6條所定2個月期間過後再  
21 與良衛公司簽約，故原告自不得向被告請求違約金，且原告  
22 請求之違約金亦明顯過高，應予酌減等語置辯。並聲明：(一)  
23 原告之訴駁回；(二)訴訟費用由原告負擔；(三)如受不利判決，  
24 願供擔保免為假執行。

25 三、得心證理由：

26 (一)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
27 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
28 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、56  
29 8條第1項定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情  
30 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。  
31 所謂之媒介居間，非僅以為他方報告訂約之機會為已足，尚

01 需訂約時周旋於他人之間為之說合為必要。依系爭契約第4  
02 條、第6條、第7條分別約定，委託銷售期間，賣方應配合  
03 受託人提供權狀影本，受託人應隨時向賣方報告業務處理狀  
04 況；於委託期間內，已達成委託條件，而賣方反悔不賣或可  
05 歸責於委託人之事由而解除買賣契約書者，視為違約，並應  
06 給付受託人原委託售價價金做為違約金；買賣雙方達買賣條  
07 件時，受託人全權代理賣方收受定金（或要約金），買賣契  
08 約不履行係可歸責於買方者，定金（或要約金）沒收，由賣  
09 方與受託人各分得50%等語（本院卷第22頁）。顯見原告受  
10 託之居間內容，並非僅單純為被告報告訂約機會，而屬媒介  
11 居間，合先敘明。

12 (二)、原告主張：原告已提供客戶即良衛公司之資料予被告，被告  
13 於委託期間屆滿2個月內，與良衛公司締結買賣契約，依系  
14 爭契約第6條第2項被告應負違約責任云云。然為被告否認  
15 ，並以前詞置辯。惟查：

16 按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而真意何在，又  
17 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥  
18 文字致失真意，即解釋契約，應斟酌訂立契約當時及過去之  
19 事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的，及  
20 經濟價值作全盤之觀察（最高法院85年度台上字第517號判  
21 決意旨參照）。系爭契約第6條第2項約定：「受託人已提  
22 供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿2  
23 個月內經與該資料內之客戶成交者，應視為違約，並應給付  
24 受託人原委託售價價金做為違約金」等語（本院卷第22頁）  
25 。考此條約定之規範目的，係在防止委託人於委託期間，因  
26 仲介之媒介居間取得交易相對人之資料，為規避應給付之居  
27 間報酬，而於仲介期間故不為成交之承諾，而於委託期屆滿  
28 ，方為交易，所為之處罰，係就委託人以不當行為阻止契約  
29 成立，而規避居間報酬給付義務所為違約金約定。是本條之  
30 約定，自應參照兩造所簽定之契約內容為解釋，而系爭契約  
31 為屬於一般委託銷售之媒介居間，亦即系爭媒介居間期間，

01 其他仲介或被告均得與潛在的買方接洽締約，原告僅於買賣  
02 契約係因原告周旋於買方與被告間為之說合而成立買賣契約  
03 時，方得請求仲介報酬。是該條所謂之「受託人已提供委託  
04 人曾經仲介之客戶資料」等情，解釋上應認係指受託人於系  
05 爭委託期間，曾就該客戶與被告為斡旋或說合之客戶，因此  
06 為被告知悉之客戶，被告為規避給付報酬，而不為承諾者，  
07 若僅單純告知潛在可能的買方之資料，而未實際就委託銷售  
08 標的買賣價金等買賣條件為說合，即不屬之。查依原告之主  
09 張，原告係於107年1月9日欲與被告之代理人簽定系爭契  
10 約之際，以手機與證人即良衛公司之經理涂尚志聯絡後，將  
11 手機交予被告之代理人即證人林靜芳告知良衛公司之資訊云  
12 云，惟斯時良衛公司尚未與被告接洽買賣事宜，而原告亦尚  
13 未受託居間參與良衛公司與被告間之斡旋或說合事宜，是原  
14 告僅係單純告知良衛公司之資訊，依前開說明，與系爭契約  
15 第6條第2項之約定不符。再者，依原告提出之與林靜芳10  
16 6年7月18日之line對話，提及被告公司對面的潤泰集團（  
17 按指良衛公司）對系爭土地有興趣、107年1月3日之line  
18 對話，提及潤泰集團來電詢問土地的事情（本院卷第191、  
19 193頁）；與證人涂尚志106年7月18日之line對話，原告  
20 將土地及建物資料傳證人涂尚志、107年1月3日之line對  
21 話，證人涂尚志詢問178-7及178-9地號土地是否已賣出、  
22 107年1月4日原告將土地資料傳予證人涂尚志等（本院卷第  
23 230、232、233頁）及證人林靜芳證述：104年公司在申請建  
24 照，有關排水問題，曾請教過證人涂尚志，當時也向其透露  
25 公司有意出售系爭土地等語（本院卷第125頁）；證人涂尚志  
26 證述：在103年12月參加土地共同使用簽署會，工業區的廠  
27 商都會過去，當時我與證人林靜芳交換名片，中間需要申請  
28 建照，我與證人林靜芳有交流，直到104年，我們公司建廠  
29 完畢，證人林靜芳申請建照時，碰到狀況，有透露訊息，老  
30 闆想賣系爭土地，當時也是聽聽，後來陸續徐金順都會提供  
31 訊息，我也只是聽聽，直到107年1月3日，老闆要我去蒐集

01 訊息看有沒有土地要賣，問了徐金順，系爭土地賣出去了沒  
02 有，當時也只是市場蒐集的狀況，我們公司還沒有決定要買  
03 ，只是瞭解一下等語(本院卷第128頁)。足見良衛公司對被  
04 告所有之系爭土地有興趣，為潛在之買家一事，被告於簽立  
05 系爭契約前已知悉。復依原告提出與證人涂尚志之line對話  
06 內容(本院卷第232至234頁)，僅得知悉良衛公司確對包含系  
07 爭土地在內之土地有興趣，惟尚不足認定良衛公司已委託或  
08 曾委託原告為良衛公司居間仲介並代理公司與土地所有權人  
09 ，洽商土地買賣事宜，且被告與原告簽立的為一般委託出售  
10 契約，本得與原告所居間以外之人洽商系爭土地買賣事宜，  
11 而證人林靜芳、涂尚志為專科同學，雙方已有聯絡之方式，  
12 亦有被告提出畢業紀念冊、畢業證書、line通訊群組畫面為  
13 證(本院卷第54至61頁)，則被告於107年1月16日因良衛公司  
14 主動向其洽詢而於107年4月10日合意成立買賣契約(本院卷  
15 第91至100頁)，難認與原告於107年1月9日告知證人林靜芳  
16 良衛公司經理即證人涂尚志資訊有何因果關係，縱系爭買賣  
17 契約成立於系爭契約期間，因系爭買賣契約非原告居間說合  
18 而媒介成立，應不得請求居間報酬，更遑論於系爭契約屆滿  
19 後得依系爭契約第6條第2項規定之請求違約金。

20 (三)、原告雖另稱：原告與被告間除簽立系爭契約外，於106年4月  
21 30日第一次委託出售後，迄107年1月9日間被告一直口頭委  
22 任原告居間出售，縱被告係於系爭契約前已得知良衛公司資  
23 訊，該資訊亦係於口頭委任期間知悉，亦應依系爭契約第6  
24 條第2項之規定，應負違約責任云云。然為被告否認簽立系  
25 爭契約之前與原告間有以口頭委託原告居間出售系爭土地之  
26 約定。惟查原告自承口頭委託居間約定，並無系爭契約第6  
27 條第2項之約定(本院卷第240頁)。是縱認被告否口頭委任原  
28 告居間仲介，亦無該條之適用，自不得以被告於口頭委託期  
29 間知悉良衛公司資訊，而於委託期滿與良衛公司締約，而依  
30 該條約定，請求違約金。況僅單純告知客戶資料之締約機會  
31 與媒介居間之要件不合，亦與系爭契約第6條第2項約定應給

01 付違約金之要件未合，業如前述，是原告前開主張亦無足採  
02 。

03 (四)、綜上所述，難認被告有違反系爭契約第6條第2項之約定，  
04 則原告依該條之約定，請求如聲明所示之金額及遲延利息，  
05 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請  
06 亦失所附麗，亦應駁回。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用  
08 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘  
09 明。

10 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
11 如主文。

12 中 華 民 國 108 年 1 月 25 日  
13 民事第一庭 法官 劉逸成

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 1 月 25 日  
18 書記官 孫謙