

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度簡上字第201號

上訴人 張惠祥

訴訟代理人 江曉俊律師

湯凱立律師

被上訴人 敦信不動產經紀有限公司

法定代理人 劉貞延

訴訟代理人

即受告知人 臧震宗

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國107年7月6日本院中壢簡易庭107年度壢簡字第158號第一審判決提起上訴，本院於民國108年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除確定部分外廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審簡易之訴及假執行之聲請均駁回。

三、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：兩造於民國106年1月11日就上訴人所有坐落桃園市○○區○○路○段000號8樓之房屋及其土地、停車位（下合稱系爭不動產）簽訂「專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），約定委託銷售總價為新臺幣（下同）2,360萬元，底價為2,220萬元，委託期間自106年1月11日起至同年7月30日止。詎上訴人以系爭契約誤載系爭不動產之總價為2億3千6百萬元為由，於同年6月22日以通訊軟體LINE（下稱LINE）通知被上訴人終止系爭契約，且拒絕配合其帶客戶看屋，然系爭契約之委託銷售總價雖有誤載，但已更正且不影響委託銷售金額，是上訴人所為實有悖雙方之約定。經被上訴人於同年7月4日以存證信函通知上訴人違約後，上訴人雖於同年7月6日函覆無終止系爭契約之意思，但仍藉故不願配合其銷售系爭不動產；被上訴人遂

於同年7月13日再以存證信函通知上訴人違約，並向法院聲請支付命令後，上訴人始表示同意將帶客看屋期間延至106年8月30日止，惟上訴人仍未履行雙方之協議，致其權益受損。故上訴人依系爭契約第7條第1項約定，提起本件訴訟請求上訴人給付888,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人於原審答辯及上訴補充：其於106年6月22日發現系爭契約上之委託銷售總價誤載為2億3千6百萬元之重大錯誤，故以LINE向被上訴人表示欲更改契約或銷售人員，並無終止系爭契約之意思，被上訴人稱其片面終止系爭契約是認知錯誤。嗣兩造溝通後，繼續以原委託價格銷售，被上訴人乃分別於106年7月25、28日通知其預定於同年7月27、29日帶買方看屋，其均配合被上訴人仲介人員與買方入內看屋，並無被上訴人所稱違約之情事。又其已向被上訴人表明不同意延長原約定之委託銷售期間，且被上訴人於106年7月25日向法院聲請支付命令時，委託期限106年7月30日尚未屆至，是被上訴人向伊請求給付違約金，實無理由。另縱認其有終止系爭契約之意思表示，應認係兩造合意終止系爭契約，原告自不得請求違約金等語置辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判令上訴人應給付被上訴人222,000元，及自106年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴，另就被上訴人勝訴部分，依職權宣告假執行。上訴人就原審判決敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：（1）原判決不利於上訴人之部分廢棄。（2）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，兩造就系爭不動產於106年1月11日簽訂系爭契約，約定委託銷售總價為2,360萬元，底價為2,220萬元，委託期間自106年1月11日起至同年7月30日止，又系爭契約就系爭不動產之銷售總價誤繕為「貳億參仟陸佰萬元」、上訴

01 人曾於107年6月22日以LINE與被上訴人聯絡、被上訴人曾
02 於106年7月4、13日寄發存證信函通知上訴人違約等情，
03 有系爭契約、LINE擷圖、存證信函影本等在卷可稽（見本院
04 106年度司促字第15182號卷〈下稱司促卷〉第4至6頁；
05 原審卷第11至13頁背面、第50至56頁、第79至83頁），且為
06 兩造所不爭執，堪信屬實。

07 五、被上訴人於原審主張上訴人違約片面終止系爭契約等語，上
08 訴人則以前詞置辯。是本件本件爭點即為：（一）系爭契約
09 是否經上訴人於委託期間內片面終止？（二）被上訴人可否
10 依據系爭契約第7條第1項請求上訴人給付違約金？如可，
11 約定之違約金有無過高情事？茲分述如下：

12 （一）系爭契約是否經上訴人於委託期間內片面終止：

13 1、按委任契約依民法第549條第1項規定，不論有無報酬，或
14 有無正當理由，均得隨時終止，蓋委任契約是基於信用，
15 信用既失，自不能強其繼續委任，故各當事人無論何時，
16 均得聲明解約（民法第549條立法理由參照）。又契約終
17 止權屬形成權之一種，形成權於權利人行使時，即發生形
18 成之效力，無待乎對方之同意，亦無從撤回，更不得附條
19 件。

20 2、次按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於
21 所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人之真意
22 ，應以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，
23 不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。

24 3、經查，依兩造於107年6月22日LINE的對話內容，上訴人
25 所表示之內容為「我請律師看過了所以我正式通知中信仲
26 介合約有問題停止委託」、「很抱歉通知你委託賣屋，契
27 約金額犯了這麼重要的錯誤之後賣房子無法安心交予你主
28 張終止合約」、「不我還是想賣只是忙而且你們的服務及
29 態度方式讓我頭痛加上契約錯誤對你們無法放心及安心等
30 我明年比較有空的時候再來處理房子的事情」、「我個人
31 建議你可以去請教中信的律師該契約是否有效我也正式通

01 知你們在委託未達底價前終止合約關係」等語（見原審卷
02 第48至51頁）。依上開對話內容上訴人雖稱：「主張終止
03 合約」、「等我明年比較有空的時候再來處理房子的事情
04 」，惟亦同時表示「委託未達底價前終止合約關係」，審
05 酌上開上訴人當日全部表示內容，足認上訴人對於「終止
06 合約關係」是附加「未達底價前終止委託契約」、「已達
07 底價則委託契約繼續存在」之條件，即便如被上訴人主張
08 上訴人意思是在行使終止權，則已將終止權之行使附加條
09 件，顯然違反前揭所述，終止權之性質是於權利人行使時
10 ，即發生形成之效力，不得附條件。且上訴人所附條件，
11 是將系爭契約是否終止，端視「買受人之出價是否達底價
12 」之條件是否成就，從而兩造委任契約是否終止，仍無法
13 由上訴人上開表示內容發生形成效力，上訴人所附加之條
14 件實與形成權性質相牴觸，自無法使系爭契約發生終止之
15 法律效果。

16 4、況依兩造在107年6月17日LINE的對話內容，對於被上訴
17 人表示希望能與上訴人會面報告買方情形，並稱：「買方
18 的狀況很特別！希望我能當面跟您報告！」、「買方想約
19 我們見面」等語，上訴人則表示：「我不會減價就是底價
20 要就買不要就算了」、「還是同樣一句話高於底價我就賣
21 沒有就算了」、「其他的事情我不想去了解」、「別在煩我
22 了」等語（見本院卷第39至42頁）；另在同年6月21日相
23 同意旨的對話內容，對於被上訴人告知：「買方有出價到
24 \$2000萬以上您可以協助我們嗎？」，上訴人回稱：「我
25 還是老話高於底價再跟我說」、「高於底價我會配合你其
26 他的就別打擾我了」等語。足見兩造在簽訂系爭契約後，
27 上訴人除屢屢對被上訴人反應誤載底價一事外，也很堅持
28 必須是買受人出價高於底價後，才願意與被上訴人、買受
29 人會面商談相關事宜，則察以兩造歷次LINE的對話內容，
30 對於必須買受人出價達底價，上訴人才願配合與被上訴人
31 洽談相關事宜等情，為上訴人所一貫堅持，而此立場並未

違反系爭契約之本旨，據此綜觀兩造歷次對話內容，堪認上開上訴人所表示「委託未達底價前終止合約關係」等語，其真意應是指當買受人所出價達到底價時，上訴人即願意與被上訴人、買受人商談買賣相關事宜，以促使系爭契約之委任關係達成出售系爭不動產之目的，反之則否，而非有終止系爭契約之真意。

5、復參以上訴人與被上訴人公司店長於106年7月19日對話內容，上訴人也是一再反應被告訴訟代理人臧震宗未能尊重其對於底價之要求，且表明當買受人達到系爭契約之底價時，其即必須配合被上訴人出賣系爭不動產，系爭契約委任期間是到七月底等語，被上訴人則認為上訴人有耽誤其委任契約期間，要求延長之，而在上訴人不同意延長委任期間後，被上訴人表示：「……你如果只剩下十天的話，那我不要賣了……」、「……那沒關係，那這個案子我們就不要賣了，因為你這樣剩下十天，其實沒有甚麼用意拉，……」等語，有上訴人與被上訴人公司店長之錄音譯文在卷可憑（見原審卷第96頁背面至109頁），顯然兩造在106年7月19日亦認為系爭契約尚未終止，即依系爭契約之約定，自當日起尚有10日之委任期間，只是被上訴人另希望能延長原本之委任期間。參以兩造於106年7月20日至21日LINE的對話內容，兩造仍在商談是否將原先委任期間延長，且被上訴人亦要求「續約到8/30號！」等情（本院卷第62至63頁、84頁），益證上訴人於107年6月22日所表達之意思，並未終止系爭契約，亦為兩造在委託期間對系爭契約效力之共同認知。

6、況且上訴人仍配合被上訴人分別於7月27、29日帶客看屋等情，為兩造所不爭執（見原審卷第9頁背面、19頁背面、本院卷第44頁、第76至77頁），而觀此客觀事實，顯悖於一般經驗上委任契約終止後，委任人即不會再配合受託人行使相關委託事務之常情。對此被上訴人雖主張上訴人已終止契約後，兩造在106年7月22日達成新協議，讓被

上訴人於同年7月22日至同年8月30日繼續代客看屋，又因系爭契約於106年7月30日到期，故要求上訴人延長一個月至同年8月30日等語（見本院卷第44頁），然審酌前揭106年7月19日至21日LINE的對話內容，並非基於系爭契約業已終止後，對於新協議之商談過程，察以被上訴人表示「我們的立場很清楚！如果您是有誠意要賣屋，應該要由6/22-7/19日中斷約看的時間補給我們，續約到8/30號！因為安排帶看客戶出價，拉價是需要時間的！」等語（見原審卷第62頁），堪認對於被上訴人所稱「續約到8/30號」乙語，實是因被上訴人認為上訴人於106年6月22日到7月19日有「中斷約看的時間」，而要求補回該期間，使其更有充分的期間帶客看屋，而非是終止契約後，另新成立新的委任契約協議。從而上訴人辯稱107年6月22日以LINE通知被上訴人之內容，並無終止系爭契約之意思等語，應堪採信。至被上訴人主張上訴人已於107年6月22日以LINE表示終止委任契約等語，顯是截取上訴人當日全部意思中片段字句所為之推解，並非上訴人全部對話之真意，自不得作為被上訴人有利之認定。

7、綜合上開事證，依當時客觀事實、兩造全部對話交涉過程、經驗法則及終止權之行使不得附條件等情，堪認上訴人於106年6月22日所為意思表示並未發生終止系爭契約之效力，且其真意亦不是在終止契約，而是要求被上訴人必須在買受人出價到達底價後，其才願意出面協商相關買賣事宜，以完成系爭契約委託銷售系爭不動產之目的。準此，被上訴人主張上訴人違約片面終止系爭契約等語，即無可採。

（二）上訴人並未於契約所定期限屆滿前片面終止系爭契約等情，業如前述，則被上訴人主張上訴人違約片面終止系爭契約，依系爭契約第7條第1項請求上訴人給付違約金，即屬無據，從而關於兩造違約金有無過高情事之爭點，即無庸再為論述，併此敘明。

01 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第7條第1項之約定，請求
02 請求被上訴人給付888,000元，及自支付命令送達翌日起至
03 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許
04 。其假執行亦失所附麗，應併予駁回。原審判令上訴人應給
05 付被上訴人222,000元，及自106年8月2日起至清償日止
06 ，按週年利率5%計算之利息，並依職權宣告假執行，尚有未
07 洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。
08 爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示
09 。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
11 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴有理由，依民事訴訟法第436條之1第
13 3項、第450條、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
15 民事第一庭 審判長 法官 卓立婷
16 法官 徐雍甯
17 法官 林其玄

18 正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
21 書記官 張芸菁