臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第141號

上　訴　人　張育碩
被　上訴人　千源不動產仲介有限公司
法定代理人　林于綉
訴訟代理人　蕭榕辰

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國109 年5 月8 日本院中壢簡易庭109 年度壢簡字第66號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年9 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第一項廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人千源不動產仲介有限公司（下稱千源公司）主張：上訴人張育碩於民國108 年9 月7 日委託千源公司銷售其母張桃所有之門牌號碼桃園市○○區○○街○○○ 巷○○號13樓房屋及其基地（下稱系爭不動產），委託總價為新臺幣（下同）538 萬元，委託期間自108 年9 月7 日起至109 年1 月31日止，並簽立專任委託銷售契約（下稱系爭契約），千源公司自受託後即積極刊登廣告銷售系爭不動產，並多次要帶客戶至現場看屋，然張育碩均表示無法配合或臨時取消，致千源公司自簽訂系爭契約起均未成功帶客戶看屋，千源公司乃於108 年10月24日寄發存證信函催告張育碩履行配合看屋義務，並於108 年11月8 日寄發存證信函終止系爭契約。本件係因可歸責於張育碩之原因終止契約，依系爭契約第10條約定，張育碩應賠償委託總價2 %之違約金即107,600 元等語。並於原審聲明：㈠張育碩應給付千源公司107,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、張育碩則以：兩造於108年9月7日有另簽立委託銷售變更同意書，將委託總價調整為460萬元、銷售期限提前至108年12月31日屆滿。張育碩於簽立系爭契約時，已告知千源公司系爭不動產目前有人居住，故只接受非常有意願之客戶看屋，且要事先聯絡，不同意千源公司要求提供備用鑰匙隨時看屋。張育碩於108年9月11日有接受客戶看屋，108年9月21日是千源公司臨時取消看屋，張育碩並未違約，縱認有違約，因張育碩全戶為低收入戶，經濟狀況勉以維持，請求酌減違約金等語置辯。並於原審答辯聲明：千源公司第一審之訴駁回。

三、原審判決為千源公司部分勝訴之判決，判命張育碩應給付千源公司92,000元，及自108年12月10日起至清償日止，按年息5％計算之利息，駁回其餘請求。千源公司就其敗訴部分未聲明不服已告確定。張育碩就其敗訴部分提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於張育碩之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，千源公司第一審之訴駁回。千源公司則答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

千源公司主張張育碩未履行配合千源公司帶客戶看屋之義務，業已終止系爭契約，並請求張育碩給付違約金乙情，為張育碩所否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：㈠張育碩是否有違約情形？㈡千源公司請求違約金有無理由？分述如下：

㈠張育碩並未違約。

1.依系爭契約第6條第7項後段約定：「委託期間內，委託人應開放出售之不動產供買方參觀，並配合委託人之促銷活動」，有系爭契約在卷可參（原審卷第8頁）。

2.千源公司主張其事先聯絡張育碩於108年9月21日、108年9月25日、108年10月27日配合客戶看屋，均遭張育碩拒絕等情，固據其提出兩造間LINE對話紀錄附卷可參（原審卷第20、21頁），堪信為真實。

3.惟查，張育碩亦曾同意千源公司於108年9月11日帶客

戶看屋，亦有兩造間LINE對話紀錄附卷為憑（原審卷第73、74頁），則張育碩並非全未配合履約，且委託期間自108年9月7日起至108年12月31日止，將近4個月，千源公司僅於108年9月間數次聯絡張育碩配合看屋，108年10月間則僅於108年10月24日寄發存證信函催告張育碩於文到3日內配合履約（原審卷第14、15、22頁），及於同日以LINE詢問張育碩於108年10月27日是否方便帶客戶看屋等語（原審卷第21頁），隨即以張育碩未配合履約為由，於108年11月8日寄發存證信函表示終止系爭契約（原審卷第16至18、23頁）。然截至108年10月底止，委託期間尚未過半，張育碩僅一時未能配合千源公司帶客戶看屋，難謂張育碩於其他時間或後續委託期間均無法配合客戶看屋，而有違約情形。

4.至千源公司雖稱張育碩封鎖千源公司業務員電話及LINE，且前往張育碩住處找人，警衛稱張育碩已搬走云云，然千源公司並未舉證以實其說，不可採信。

㈡千源公司請求違約金為無理由。

1.依系爭契約第10條約定：「本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價2％計算之違約金，作為違約賠償」（原審卷第9頁）。

2.次依系爭契約第15條約定：「委託人及受託人雙方所為之意思表示、徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方。其因拒收或其他原因無法送達而遭退回者，均以郵寄日視為已依本契約受送達通知」（原審卷第9頁）。

3.承上所述，張育碩僅一時未能配合千源公司帶客戶看屋，難謂張育碩即有違約情形。再者，張育碩在系爭契約上記載之地址為桃園市○○區○○路○○○ 號23樓之1，但千源公司於108年11月8日寄發終止系爭契約之存證

信函將上址誤載為「743號」，自無法送達且不生終止之效力。而另址寄送至桃園市○○區○○街○○○巷○○號13樓即系爭不動產地址，遭退件而未合法送達，有存證信函及回執在卷可考（原審卷第16至18、23頁），嗣委託期間亦已屆滿無法再終止，從而，千源公司未合法終止系爭契約，其依系爭契約第10條約定請求張育碩給付違約金，即屬無據。

五、綜上所述，千源公司依系爭契約第10條約定，請求張育碩應給付千源公司107,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，不應准許。原審為千源公司部分勝訴判決，命張育碩應給付千源公司92,000元，及自108年12月10日起至清償日止，按年息5％計算之利息，尚有未洽。上訴意旨指摘該部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

民事第三庭　審判長法　官　周玉羣

法　官　林靜梅

法　官　吳佩玲

本判決不得上訴。

上列正本證明與原本無異。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　龍明珠