

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第526號

原告 承運開發有限公司

法定代理人 黃宏章

訴訟代理人 林宏鈞律師

被告 劉修吾

劉漢銘

共同

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年5月7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：被告劉修吾、劉漢銘分別委託原告仲介銷售坐落
臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，個
別逕稱地號），並均於民國108年1月4日簽訂土地專任委
託銷售契約書（下合稱系爭專任委託契約書），委託銷售期
間均自108年1月4日起至同年7月5日止，委託銷售總價
分別為新臺幣（下同）3,465萬元、4,620萬元。惟被告於
系爭專任委託契約期間尚未屆滿前，另委託永慶不動產臺中
太平鼎峰加盟店（下稱鼎峰加盟店）居間銷售系爭土地，至
108年7月1日仍透過鼎峰加盟店，基於營利之目的將系爭
土地銷售廣告放置於網路，並持續為出賣、介紹之銷售行為
。又被告不顧原告於系爭專任委託契約期間投入相當人力、
物力，竟於期間屆滿後不久，分別於108年7月10日出售39
地號土地，同年9月25日出售37地號土地，故被告於系爭專
任委託契約期間確有委託他人銷售之行為，且為規避應給付
原告之仲介報酬，被告故意於系爭專任委託契約期間屆滿後
，始辦理系爭土地之買賣及移轉登記事宜。從而，被告於系
爭專任委託期間內另委託他人銷售之行為，已違反系爭專任

01 委託契約第10條第1項第1款約定，應給付委託銷售總價6
02 %之違約金，是被告劉修吾應給付違約金207萬9,000元（
03 計算式：3,465萬元×6%=207萬9,000元）；被告劉漢
04 銘應給付違約金277萬2,000元（計算式：4,620萬元×6
05 %=277萬2,000元），爰依系爭專任委託契約第10條第1
06 項第1款約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告劉
07 修吾應給付原告207萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告劉
09 漢銘應給付原告277萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔
11 保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：被告於104年間即有意共同出售系爭土地，曾分
13 別委託21世紀不動產、住商實業股份有限公司臺中水湳經貿
14 加盟店（下稱水湳經貿加盟店）銷售系爭土地，被告於106
15 年10月29日再協議委託鼎峰加盟店居間銷售系爭土地，由被
16 告劉漢銘與鼎峰加盟店簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱
17 系爭一般委託契約書），委託銷售總價為8,792萬元，訴外
18 人即鼎峰加盟店經理吳孟儒並前往拍攝系爭土地之現況照片
19 ，隨即公告於永慶不動產之官網，卻始終未成功銷售。原告
20 復於108年1月4日與被告簽訂系爭專任委託契約書，被告
21 劉修吾於同年1月3日尚以通訊軟體LINE（下稱LINE）向訴
22 外人即原告承辦仲介銷售系爭土地之業務何俊賢表示：「帆
23 布已拆除」等語，可知被告劉修吾確已告知何俊賢已將系爭
24 土地之廣告帆布拆除，足見何俊賢已知悉系爭土地原有委託
25 其他仲介進行居間銷售之事宜。再者，原告業務人員於108
26 年7月1日尚與鼎峰加盟店業務人員就系爭土地討論配件，
27 而所謂配件即不動產經紀業居間銷售不動產時，同業間常見
28 之合作方式，足證原告對鼎峰加盟店參與居間銷售系爭土地
29 ，並無反對之意思。又兩造簽訂系爭專任委託契約書後，被
30 告曾告知吳孟儒系爭土地已委託原告銷售，並已簽訂系爭專
31 任委託契約書，鼎峰加盟店自此即未再進行銷售行為，且被

告售出系爭土地之時間，均非於系爭專任委託契約期間。另原告迄至110年4月9日仍未將刊登在臉書官網作為廣告之系爭土地照片撤下，可見刊登廣告在網路之方式，並非銷售行為。是被告並無違反系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約定，原告請求被告給付違約金，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一) 被告劉漢銘於106年10月29日委託鼎峰加盟店居間銷售系爭土地，委託期間至售出之日為止。被告劉漢銘並與鼎峰加盟店簽訂系爭一般委託契約書，委託銷售總價為8,792萬元。吳孟儒並前往拍攝系爭土地之現況照片，隨即公告在永慶不動產之官網上，吳孟儒迄至108年7月1日仍未撤下上開官網上之照片。
- (二) 被告劉修吾於108年1月3日以LINE文字訊息向何俊賢表示：「帆布已拆除」等語。
- (三) 被告劉修吾委託原告仲介銷售37地號土地，雙方於108年1月4日簽訂系爭專任委託契約書，委託銷售期間自108年1月4日起至108年7月5日止。被告劉修吾嗣於108年9月25日售出37地號土地。
- (四) 被告劉漢銘委託原告仲介銷售39地號土地，雙方於108年1月4日簽訂系爭專任委託契約書，委託銷售期間自108年1月4日起至108年7月5日止。被告劉漢銘嗣於108年7月10日售出39地號土地。
- (五) 系爭專任委託契約第10條第1項第1款均約定：「委託人（即被告，下同）如有下列情形之一者，視為受託人（即原告，下同）已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：（一）委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者」等語。

01 (六) 原告於108年4月15日將系爭土地之照片放上臉書官網作
02 為廣告，迄至110年4月9日止，原告尚未將系爭土地之
03 照片撤下。

04 四、本件兩造爭執之點，應在於：被告是否違反系爭專任委託契
05 約第10條第1項第1款之約定？若是，被告應給付之違約金
06 數額為何？是否過高？茲分述如下：

07 (一) 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
08 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
09 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
10 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
11 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
12 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院106
13 年度台上字第40號判決意旨參照）。又所謂專任委託銷售
14 契約（下稱專任委託契約），係指於專任委託契約期間內
15 ，委託人不得再委託其他不動產經紀業者仲介銷售，委託
16 人亦不得自行出售，縱使委託人自行覓得買方，亦須透過
17 受託人仲介，或待專任委託契約期間屆滿後，始得自行出
18 售，惟若於專任委託契約期間內，受託人已覓得符合委託
19 人底價之買方時，委託人即不得拒絕出售。

20 (二) 經查，觀諸系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定記
21 載：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲
22 介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之
23 六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：（一）委託
24 期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第
25 三人介紹或其他類似之銷售行為者」等語（見本院卷第17
26 至20頁），參以系爭專任委託契約同條項其他款記載：「
27 （二）委託人與受託人覓得之買方私下成交。（三）委託
28 人違反第五條第六項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買
29 方客戶簽訂不動產買賣契約書者。（四）受託人已提供委
30 託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間或屆滿後
31 三個月內，逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成交者

」等語（見本院卷第17至20頁），於文義上及論理上推求，系爭專任委託契約第10條第1項第2款、第3款、第4款所定之違約態樣，係為防免被告利用或浪費原告耗費勞力、時間、費用所覓得之交易機會，卻透過私下成交或拒絕簽約之方式，規避給付服務報酬之義務。而從上開規定均以買賣成交或買方出價符合被告底價為要件，及違約金數額係以主管機關規定被告最高得收取之報酬數額即委託銷售總價6%約定觀之，並探求當事人立約時之真意，可知原告所覓得之交易機會，至少應具備高度成交可能，而與原告所耗費之勞力、時間、費用相當，始能視為原告已完妥仲介之義務，而得請求服務報酬。換言之，若被告與原告覓得之買方嗣後並未成交，或被告係拒絕出價未達底價之買方，均難認被告有違上開規定。從而，通觀契約全文及交易上之習慣，系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定，應與同條項其他款作相似解釋，係指被告若自行將系爭土地出售，或經由第三人介紹將系爭土地出售，或經由其他類似之銷售行為將系爭土地出售，被告仍應支付原告以委託銷售總價6%計算之違約金，而非指被告一旦經由第三人介紹，或有其他類似之銷售行為，不論買賣有無成交，均須給付違約金，否則對於被告實屬過苛，故仍須被告於系爭專任委託契約期間內，有成交之事實，始足當之。且依首揭說明，被告非不得自行尋覓買方，僅係於系爭專任委託契約期間內，仍須透過原告始得出售，並依約給付服務報酬，或待系爭專任委託契約期間屆滿後再出售，以保障原告於專任委託期間內不會虛耗勞力、時間、費用。又被告若利用原告覓得之交易機會，與買方尚須私下成交，始違系爭專任委託契約第10條第1項第2款約定，依舉重以明輕之法理，難謂被告未利用原告覓得之交易機會，僅因有其他類似之銷售行為，即違系爭專任委託契約第10條第1項第1款之約定。從而，原告主張被告於系爭專任委託契約期間內，有另行委託他人銷售系爭土地之

行為，即應依系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定給付違約金等節，顯與該約定之內容相違，且被告劉漢銘係於108年7月10日售出39地號土地；被告劉修吾係於108年9月25日售出37地號土地，均非於系爭專任委託契約期間內，是原告之主張，即難認有據。

(三) 原告既不得依系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定請求被告給付違約金，則就被告應給付違約金之數額，即無審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告主張依系爭專任委託契約第10條第1項第1款約定，請求被告劉修吾給付207萬9,000元；被告劉漢銘給付277萬2,000元，及均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，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 清 洲
法 官 林 金 灶
法 官 董 庭 誌

正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
書 記 官 盧 弈 捷