

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第857號

原告 合駒不動產仲介有限公司

法定代理人 江建德

被告 胡潤澤

上列當事人間請求服務費事件，本院於民國113年2月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣47萬1,030元，及自民國112年8月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔7/10，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣47萬1,030元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）71萬1,600元及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。嗣將本金減縮為64萬6,800元（卷第121頁），合於前揭規定，程序上應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國112年5月23日委由原告居間銷售坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地及門牌號碼彰化縣○○鄉

○○巷00號建物（合稱系爭房地），委託銷售期間自該日起至112年9月23日，雙方並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），約定委託銷售價格為1,186萬元。兩造於同日另簽立委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），約定委託銷售底價為被告實拿1,000萬元，土地增值稅賣方不負擔，超價部分為仲介費。嗣原告於000年0月間覓得買家即訴外人林游媚願以1,078萬元購買系爭房地，並與林游媚簽立買賣議價委託書，經原告多次催請被告出面簽認議價委託書，被告均置之不理，甚至將系爭房地出賣予訴外人黃沛琰，並於112年8月3日完成所有權移轉登記。被告拒絕配合簽認要約書或議價委託書等相關契約文件，自行出售他人，依系爭契約書第11條第1項第1、3款約定，被告應給付原告委託銷售總價6%之違約金即71萬1,600元（計算式：11,860,000×6%=711,600）作為服務費，惟原告僅請求1,078萬元之6%即64萬6,800元等語。並聲明：(一)被告應給付原告64萬6,800元，及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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，惟於準備程序期日陳述略以：本件仲介有賺價差之行為，違反強制規定與公序良俗，且買方出價條件也沒有達到底價，原告也從未通知被告成交。縱認應給付，應酌減違約金數額等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告之主張，業據其提出專任委託銷售契約書、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）、委託銷售內容變更同意書、授權書、買賣議價委託書、支票影本為據，並有系爭房地土地建物查詢資料及異動索引、彰化縣員林地政事務所112年8月29日函及所附登記申請資料可稽，堪信屬實。

(二)被告違反系爭契約書第11條第1項第1、3款約定，應給付違約金予原告，惟請求金額應酌減至47萬1,030元：

01 1.依系爭契約書（卷第13-15頁）第11條第1項第1、3款約定：

02 「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義
03 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
04 違約金，並應全額一次付予受託人：(一)委託期間內，委託人
05 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
06 似之銷售行為者。.....(三)委託人違反第六條第八項之義務
07 或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書
08 者。」；第6條第8項約定：「委託期間內，若受託人已覓得
09 符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書
10 等相關契約。」。另依系爭同意書所示（卷第19頁），兩造
11 已變更約定為系爭房地委託銷售底價為被告實拿1,000萬
12 元，土地增值稅賣方不負擔，超價部分為仲介費；如本件買
13 賣成交，土地增值稅為30萬8,970元乙情，亦據原告提出土
14 地增值稅概算表（卷第159頁）為證，是林游媚出價之1,078
15 萬元扣除土地增值稅30萬8,970元，仍超過1,000萬元底價
16 （計算式：10,780,000-308,970=10,471,030）。嗣原告於0
17 00年0月下旬覓得林游媚後，即以員林南門郵局存證號碼000
18 094號存證信函通知被告於112年6月29日10時至原告設址辦
19 理簽約手續，該存證信函於112年6月17日送達被告等情，有
20 該存證信函及回執附卷可考（卷第29-33頁），足認原告確
21 曾告知被告成交，惟被告仍拒不簽約，甚至於委託銷售期間
22 內將系爭房地出賣予黃沛琰，被告已違反系爭契約書第11條
23 第1項第1、3款約定，是原告請求被告給付違約金，自屬有
24 據。被告辯稱買方出價尚未達到底價，且原告從未通知被告
25 成交等語，則與前揭事證不符，無從採信。

26 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
27 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
28 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
29 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
30 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
31 之賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金有賠償總額

01 預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之
02 賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後
03 者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履
04 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
05 或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目
06 的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰
07 色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因
08 債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之
09 積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台
10 上字第1013號判決參照）。查系爭契約書第11條第1項並未
11 就違約金之性質有特別約定，亦未就原告依此向被告請求違
12 約金，是否影響其另受損害賠償之請求，有所明文。揆諸前
13 開民法第250條規定，應認係損害賠償總額預定性質違約
14 金。再者，依前揭系爭同意書約定，林游媚出價1078萬元，
15 扣除土地增值稅30萬8,970元及被告實拿之1,000萬元後，超
16 價部分之47萬1,030元（計算式：10,780,000-308,970-10,0
17 00,000=471,030）為原告之服務費，而原告亦自陳除47萬
18 1,030元仲介費外，並無其他損失等語（卷第182頁），是本
19 院審酌上開客觀事實，認原告所得請求之違約金，應酌減為
20 47萬1,030元，方屬適當。

21 (三)系爭契約書、系爭同意書賺取差價（約定超價部分）之行
22 為，並未違反強制規定及公序良俗：

23 按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
24 賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
25 成交價金6%或一個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計
26 收標準規定第1條定有明文。查系爭房地買賣如以1,078萬元
27 成交，原告得向被告請求超價部分即47萬1,030元作為服務
28 費，已如前述，惟其占比仍僅買方出價之4.4%（計算式：4
29 71,030÷10,780,000=0.044，四捨五入至小數點後第3位），
30 未超出不動產成交價金6%，而無違上開規定，是被告辯稱
31 系爭契約書、系爭同意書有賺取差價，違反強制規定及公序

01 良俗等語，未能採信。

02 四、綜上所述，原告依系爭契約書約定，請求被告給付原告47萬
03 1,030元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月25日（送達
04 回證見卷第83、85頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
05 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
06 由，應予駁回。

07 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
08 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
09 389條第1項第5款規定依職權宣告假執行。並依同法第392條
10 第2項規定，酌定相當擔保金額准許被告供擔保免為假執
11 行。至於原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所依
12 據，併予駁回。

13 六、本件事證已經明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
14 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
15 敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

18 民事第一庭 審判長法 官 陳弘仁

19 法 官 徐沛然

20 法 官 張亦忱

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
23 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
24 繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

26 書記官 黃明慧