

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第524號

原告 光耀開發有限公司

法定代理人 林志豪

訴訟代理人 施正欽律師

被告 賴宸緯

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰零肆萬捌仟元，及自民國一一一年三月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告供擔保新台幣肆拾萬元後，得假執行；但被告如以新台幣壹佰零肆萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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

二、原告主張：被告於民國110年9月13日，為出售門牌號碼高雄市○○區○○路000號18樓之1之不動產（下稱系爭不動產），約定由原告光耀開發有限公司仲介銷售，簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）。嗣於110年11月16日，訴外人林宗儒與原告簽立不動產買賣意願書，表示願以新台幣（下同）26,200,000元購買系爭不動產。被告亦同意林宗儒之出價，並簽名於該意願書，旋於同年月17日，以通訊軟體LINE通知原告要準備與林宗儒簽立買賣契約。詎被告開始藉故不願出售系爭不動產，並出言恫嚇原告，且片面終止雙方委託關係。然被告委由原告仲介銷售，已於系爭契約

第6條中約定被告不得任意單方終止契約、第8條和第10條(二)中約定原告覓得買方時被告不得藉故不賣。原告得依系爭契約之法律關係，向被告請求約定之違約金1,048,000元(26,200,000×4%=1,048,000)及法定遲延利息等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,048,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未到場亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條定有明文。系爭契約第5條：「服務報酬：買賣成交時，乙方(即原告)得向甲方(即被告)收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之4(最高不得超過中央主管機關之規定)，於成交時以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支付。前開服務報酬百分比未記載者，乙方不得向甲方收取服務報酬。」、第6條：「甲方同意自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方做為違約金。」、第8條：「乙方如在委託期間內依甲方委託條件覓得買方成交時，甲方同意本契約到期日，順延至買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約書日止，期間甲方不得以任何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於成交後3日內，一次付清第5條之約定服務報酬予乙方做為違約金，若因而致買方受有損害時，甲方亦應負賠償之責。」及第10條：「定金之收取：(一)甲方同意乙方得為買賣雙方之代理人。(二)若買方同意本契約之出售條件及出價已逾委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金(甲方簽章：賴宸緯，甲方於此處未簽章者，視為不授權代收定金)、通知買方成交並代為臨時保管定金。甲方應於乙方通知後5日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書，若乙方有

代收定金時，將定金交付甲方後，該定金即轉為買賣價款之一部分。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第5條之約定服務報酬給付乙方做為違約金。如因可歸責於買方之事由，致無法完成簽約者，甲方得沒收買方已支付之定金，甲方並同意支付該沒收定金百分之50（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報酬；沒收定金百分比未記載者，乙方不得向甲方請求服務報酬或費用）予乙方，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。(三)甲方未於依本條第2項約定期間出面與買方簽訂不動產買賣契約，經買方限期催告後甲方仍未履約時，乙方得應買方之請求逕行返還定金予買方。」（見111年度審訴字第189號卷，下稱審訴卷，第13至14頁）

(二)查原告主張之事實，有系爭契約（110年9月13日不動產專任委託銷售契約書）、標的現況說明書、不動產買賣意願書、兩造間於110年11月17日至21日通訊軟體LINE對話紀錄可考（見審訴卷第13至24頁），且被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定，視為自認，原告主張堪信為真。是以，倘被告如期履行債務時，原告得獲取1,048,000元報酬，堪以認定。茲因被告單方終止契約，違反系爭契約之約定，原告請求該筆約定之違約金，洵屬有據。

(三)從而，原告依系爭契約之約定，請求被告給付1,048,000元及自111年3月18日起（送達回證見審訴卷第45頁），至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告准予假執行，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。並就被告部分宣告如預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決
如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 28 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

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。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 111 年 7 月 29 日
書記官 黃莉君