

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第861號

原告 永原不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 邱黃詩庭

訴訟代理人 秦睿昀律師

複代理人 洪珮珊律師

訴訟代理人 李佳穎律師

被告 陳韋岑

指定送達址：0000 devonshire west d
rive, G, Greenwood, Indiana, 00000, USA

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年8月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣60萬元，及自民國112年9月19日起至
清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣60萬元為原告預供擔保，得免為假
執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年6月16日與原告簽訂不動產專任
委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告銷售被告所有
門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房
屋），銷售底價為新臺幣（下同）3,000萬元，服務費為系
爭房屋成交價格4%，原約定之委售期間為112年6月16日至11
2年8月7日，嗣另簽定契約變更附表，將委售期間延至112年
8月31日。買方於112年8月20日表示願以3,000萬元購買系爭
房屋，並開具票面金額300萬元之支票及簽署不動產買賣意

願書，訴外人即原告營業員洪千惠亦於同日20時14分許，將上開支票、不動產買賣意願書照片傳送予被告，被告亦已收受訊息，卻遲未聯繫履約事宜。原告尋獲之買家出價已達兩造間所定委託價格3,000萬元，依系爭契約第10條第2項約定，原告得有權代理被告受領定金即票面金額300萬元之支票、通知買方成交，並請求被告支付實際成交價4%即120萬元（計算式：3,000萬元×4%=120萬元）之服務報酬作為違約金。為此，爰依系爭契約第10條第2項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告120萬元，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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於112年8月20日商討系爭房屋買賣事宜時，被告並未同意洪千惠所提以3,000萬元出售系爭房屋之提議，原告卻擅自擬定不動產買賣意願書，於其上記載價款3,000萬元、含全棟傢俱、電器等語，嗣被告離開後，洪千惠復傳送支票、不動產買賣意願書照片予被告，希望被告再考慮。又依系爭契約第10條第2項，兩造係約定買方出價達委託銷售價格3,280萬時，被告應履行契約，而非買方出價達底價時即應履約等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按系爭契約第5條約定，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4%；系爭契約第10條第2項約定，若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通知即得全權代理收受定金、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日內出面簽訂不動產買賣契約書……如因可歸於甲方之事由，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（見審訴卷第14、17頁）。原告主張被告於112年6月16日與原告簽訂系爭契約，委託原告銷售被告所有系爭房

01 屋，銷售底價為3,000萬元，服務費為系爭房屋成交價格
02 4%，原約定之委售期間為112年6月16日至112年8月7日，嗣
03 另簽定契約變更附表，將委售期間延至112年8月31日等情，
04 業據提出系爭契約、契約變更附表為證（見審訴卷第13-19
05 頁），被告亦不否認系爭契約、契約變更附表為其所簽立
06 （見本院卷第29頁），此情首堪認定。又原告主張其尋得之
07 買家業於112年8月20日表示願以3,000萬元購買系爭房屋，
08 開具票面金額300萬元之支票及簽署不動產買賣意願書，洪
09 千惠並於同日20時14分許將上情告知被告乙節，亦有支票、
10 不動產買賣意願書、通訊軟體LINE對話紀錄截圖照片附卷為
11 佐（見審訴卷第20頁、本院卷第47、53頁），被告亦不否認
12 其已收受洪千惠傳送之支票、不動產買賣意願書照片（見本
13 院卷第31頁），被告卻遲未聯繫履約事宜，則依系爭契約第
14 10條第2項約定，被告自應依該契約第5條約定給付服務報酬
15 予原告作為違約金。

16 (二)被告雖以前詞置辯，惟查：

17 1.被告抗辯系爭契約第10條第2項係約定買方出價達委託銷售
18 價格3,280萬時，被告應履行契約，而非買方出價達底價3,0
19 00萬時即應履約，底價僅為可能可以成交之價格，而非必須
20 成交之價格等語（見本院卷第31頁）。然按解釋意思表示，
21 應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98
22 條所明定，所謂探求當事人之真意，應從其意思表示所根基
23 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
24 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
25 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果，對兩造之權利
26 義務是否符合公平正義（最高法院112年度台上字第2467號
27 判決意旨參照）。系爭契約第2條約定「委託銷售價格」為
28 3,280萬元；該契約第20條特約條款則記載「一般買賣底價
29 3,000萬元，服務費4%」等語，並經原告承辦人洪千惠及被
30 告簽名在旁（見審訴卷第13、18頁），足知被告雖期望得以
31 3,280萬元出售系爭房屋，然亦願給予原告與買方一定之議

01 價空間，並與原告特約約定系爭房屋出售底價為3,000萬
02 元，且售價達底價3,000萬元時，被告仍應給付服務報酬即
03 成交價4%予原告。依一般社會之理性客觀認知，可知兩造締
04 約之真意為買方出價達3,000萬元時，被告即同意出售系爭
05 房屋，並給付服務報酬予原告。是應認系爭契約第10條第2
06 項約定所載「若買方同意本契約之出售條件及出價已達『委
07 託價格』」，包含買方出價已達底價之情形，以免生買方出
08 價已達被告同意出售系爭房屋之底價3,000萬元時，被告仍
09 得恣意拒絕簽訂該房屋買賣契約，原告卻無相關權利得向被告
10 主張，致原告無端耗費勞力、時間、費用替被告找尋買家
11 之結果，如此方符合兩造締約真意及公平正義。

12 2.被告再抗辯原告擅自於不動產買賣意願書記載「含全棟傢
13 俱、電器」等語。然系爭契約第19條約定「附隨買賣設備：
14 本條未勾選者，以簽訂本契約時之現況為準」，而該條未經
15 兩造勾選，有系爭契約附卷可稽（見審訴卷第18頁）。依兩
16 造約定，被告所售之系爭房屋設備，即以該屋之現況為準，
17 則原告於不動產買賣意願書記載「含全棟傢俱、電器」等
18 語，並未違反被告之出售條件，無解於被告支付違約金之義
19 務。

20 (三)次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
21 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
22 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
23 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
24 違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
25 害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金
26 過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。
27 所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事
28 人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可
29 得享受之一切利益為衡量之標準（最高法院 108年度台上字
30 第123號判決意旨參照）。系爭契約第10條第2項約定，未約
31 明違約金之性質，核屬損害賠償總額預定性之違約金，而原

01 告主張其已尋得買家以兩造約定之底價3,000萬元購買系爭
02 房屋，被告卻遲未聯繫履約事宜，其得依系爭契約第10條第
03 2項約定，請求被告支付實際成交價4%即120萬元（計算式：
04 3,000萬元×4%=120萬元）之服務報酬作為違約金，固屬有
05 據。惟本院審酌依系爭契約第10條第2項約定，被告本應於
06 原告通知後5日內出面簽訂不動產賣賣契約書，卻拒不履
07 行，亦未給付服務報酬，及考量原告於銷售系爭房屋期間，
08 支出廣告費、協助清潔、更換燈管、漆油漆、整理房屋及架
09 設廣告帆布等，有通訊軟體LINE對話紀錄截圖照片附卷為憑
10 （見本院卷第55-72頁），暨原告因本件締約耗費之時間、
11 精力、費用、目前利率水準、社會經濟狀況、被告違約情
12 節、原告所受上開損害及平衡買賣雙方利益等情，認以120
13 萬元計算違約金，尚屬過高，應酌減為60萬元為適當。

14 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項約定，請求被告給
15 付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月19日起（見
16 審訴卷第47頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
17 由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

18 五、兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告
19 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准
20 許之。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予駁
21 回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
23 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

27 民事第二庭 審判長法 官 謝文嵐

28 法 官 翁熒雪

29 法 官 許家菱

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

04 書記官 葉憶棠