

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第375號

原告 原宇不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 許惠雯

訴訟代理人 陳樹村律師

梁詠晴律師

被告 鄭宇志

訴訟代理人 鄭雅鎰

劉家榮律師

複代理人 陳正軒律師

訴訟代理人 蔡孟家律師

陳富絹律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰壹拾參萬參仟玖佰柒拾柒元及自民國一一五年二月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣肆拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新台幣壹佰壹拾參萬參仟玖佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告之胞姐即訴外人鄭雅鎰於民國114年8月30日，代理被告專任委託原告出售被告所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（面積1973平方公尺，即596.83坪，下

稱系爭土地），期間自114年8月30日至114年11月30日止，委託銷售金額每坪新台幣（下同）95,000元，並簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）及授權書。依系爭契約第6條第(一)項約定：「甲方（即被告）簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如有違反本項約定，甲方應依第4條之約定服務報酬以現金一次給付乙方（即原告），作為違約金。」及依系爭契約第4條約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價4%。」詎被告於該期間私下透過其他仲介或中間人介紹，自行以每坪95,000元價格成交系爭土地，並收受買方商業本票5,660,000元作為定金。被告違反系爭契約第6條第(一)項約定，原告得請求給付違約金2,267,954元（ $596.83\text{坪} \times 95,000\text{元} = 56,698,850\text{元}$ ； $56,698,850\text{元} \times 0.04 = 2,267,954\text{元}$ ）。爰依系爭契約第4條、第6條第(一)項約定及民法第233條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告2,267,954元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年2月6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、被告則以：原告於兩造簽約後1個月，僅報告1組買方有意以每坪80,000元購買，遠低於被告最低委賣價格每坪95,000元，被告請原告協助勸說提高出價，惟原告不斷向被告表示被告出價高於市場行情導致無其他買家，建議降低底價，被告基於對原告仲介專業信任，於114年10月4日同意降為每坪90,000元，並簽署契約變更附表。然原告未覓得願意出價之新買方，仍僅向被告報告稱原出價每坪80,000元之買方提高價格至每坪85,000元。被告於114年10月15日請原告詢問每坪90,000元是否有成交機會，原告表示會詢問後即無下文，亦無進一步洽談進度。嗣於114年10月23、24日，被告親友告知有買方願出價每坪100,000元，因價格高出原告歷來報告價格，被告甚感驚訝，立刻告知原告，經雙方通話溝通，原告表示每坪100,000元價格高於其所能報告之機會，故同

01 意終止兩造間系爭契約，被告可自行與他人做後續接洽。因
02 系爭契約在原告已知現有其他第三人買方出現之情況下，業
03 經兩造於114年10月24日合意終止，原告不得再主張被告違
04 反系爭契約。縱認系爭契約未終止，然被告將有人出價每坪
05 100,000元告知原告，原告仲介請被告將收到訂金之支票拍
06 照，由仲介寫報告給原告撤件等語，可知原告同意被告與第
07 三人進一步接洽。原告現訴稱被告違約，令被告無所適從，
08 甚且藉此獲取顯不相當報酬。倘被告應負違約金賠償責任，
09 惟系爭契約原訂委售期間為114年8月30日起至114年11月30
10 日止，原告於委售期間並未積極替被告尋求合適條件之買
11 家，僅一再建議被告降低底價，甚至於委售期間僅報告過1
12 組出價每坪80,000元之買方，調整後最高出價也僅有85,000
13 元，遠低於兩造間簽約之最低委售價格95,000元，並無買方
14 出價達於被告委售底價，是無任何磋商洽談進到具締約可能
15 之階段，亦無法看出原告有何盡力為被告磋商、媒介交易機
16 會之處；又自兩造簽約時起至114年10月24日系爭契約終止
17 時止，期間僅不到2個月，原告於此期間縱有投入廣告、帶
18 看等勞務、人事支出，其費用亦不高，應依民法第252條規
19 定予以酌減違約金至零元等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁
20 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項如下（見115年度訴字第375號卷，下稱訴
22 卷，第32頁）：

23 (一)鄭雅鎂於114年8月30日代理被告專任委託原告出售被告所有
24 系爭土地，依兩造於114年8月30日成立之系爭契約所載，專
25 任委託銷售金額為每坪95,000元，委託期間自114年8月30日
26 至114年11月30日止。

27 (二)兩造於114年10月4日簽立契約變更附表，約定成交價每坪9
28 0,000元等語。

29 (三)被告於114年10月25日與訴外人簽約，以每坪95,000元價格
30 成交系爭土地，並已辦理移轉登記。

31 (四)兩造書證形式上真正。

01 四、本件爭點如下（見訴卷第32至33頁）：

02 (一)系爭契約是否經兩造合意終止？

03 (二)原告是否同意被告出售予其他買方？

04 (三)原告依系爭契約第4條、第6條第(一)項約定及民法第233條第1
05 項規定，請求被告給付違約金，有無理由？原告請求之違約
06 金是否過高而應予酌減？

07 五、本院得心證之理由：

08 (一)系爭契約未經兩造合意終止或原告同意被告出售予其他買
09 方：

10 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
11 即為成立，民法第153條第1項定有明文。查鄭雅鎂於114年8
12 月30日代理被告專任委託原告出售被告所有系爭土地，專任
13 委託銷售金額為每坪95,000元，委託期間自114年8月30日至
14 114年11月30日止，後於114年10月4日簽立契約變更附表，
15 約定成交價每坪90,000元乙情，為兩造所不爭執（見訴卷第
16 32頁），復有系爭契約、授權書、契約變更附表可考（見11
17 5年度審訴字第45號卷，下稱審訴卷，第13至15、39至41
18 頁），堪信為真，是系爭契約依約定，應至114年11月30日
19 始告終止。

20 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。被告辯稱系爭契約
22 經兩造合意終止，應負舉證責任。被告雖舉兩造間於114年1
23 0月15日、114年10月24日通訊軟體LINE對話紀錄為證（見審
24 訴卷第17至18、71頁、訴卷第33頁），然該對話係被告希望
25 原告仲介之買家提高出價，原告人員請被告將收到支票拍照
26 傳送給原告，需向原告提出報告才能撤銷此件委託等情，未
27 見有何原告同意終止契約或撤案、同意被告出售予其他買方
28 之表示。且原告已於114年10月28日、29日傳訊給原告，明
29 白表示經原告確認被告實際出售價格為每坪9.5萬元而非10
30 萬元，該價格在原告仲介之買方願意承受範圍內，乃要求被
31 告賠償10萬元始同意解除系爭契約等語（見訴卷第47至51

頁），遑論有何依系爭契約第9條以書面終止之情形，足見系爭契約未經兩造合意終止或原告同意被告出售予其他買方，是原告主張未同意終止系爭契約，亦未同意被告自行出售等語（見訴卷第41至42頁），應屬可採。被告辯稱原告於114年10月24日通話中已同意終止契約云云（見訴卷第33、75頁），委無可採。

(二)原告得請求約定之服務報酬作為違約金，然本院酌減一半金額：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第565條、第568條第1項、第572條前段分別定有明文。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之（最高法院109年度台上字第1780號判決參照）。次按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段、第252條分別定有明文。民法上之違約金，有懲罰性質之違約金及賠償性質之違約金（最高法院112年度台上字第1120號判決參照）。約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否相當（最高法院114年度台上字第1931號判決參照）。準此，如約定之違約金衡酌實際損害過

01 高而不相當時，法院得酌減違約金。

02 2.查系爭契約第6條第(一)項約定：「甲方（即被告）簽訂本契
03 約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲介
04 公司出售、出租，如有違反本項約定，甲方應依第4條之約
05 定服務報酬以現金一次給付乙方（即原告），作為違約
06 金。」及系爭契約第4條約定：「買賣成交時，乙方得向甲
07 方收取服務報酬，其數額為實際成交價4%。」，可見第6條
08 第(一)項約定係如被告所辯（見訴卷第33頁），屬損害賠償總
09 額預定性質。至於系爭契約第6條第(三)項約定原告覓得買方
10 成交時，被告藉故不賣之情形，除應付清約定之服務報酬，
11 若因而致買方受有損害，被告應負賠償之責等語（見審訴卷
12 第13頁），與本件規範情形不同，且該項後段約定之賠償對
13 象為買方，並非原告。原告以該約定係約束被告於專任委託
14 期間內不得私下成交，而主張屬懲罰性違約金云云（見訴卷
15 第45、72頁），委無可採。

16 3.本院審酌原告於委售期間並未替被告尋求符合被告所出最低
17 委賣價格每坪95,000元條件之買家，僅建議被告降低底價，
18 故後續簽訂買賣契約、協助辦理過戶及貸款等節亦未履行。
19 原告雖稱於114年10月30日，以通訊軟體LINE告知被告有買
20 方願意出價高於被告與訴外人成交總價400萬元，相當於每
21 坪10萬元云云（見訴卷第42頁），然僅有原告通知被告之對
22 話紀錄（見訴卷第51頁），原告與訴外人吳美玲之對話看不
23 出有何出價（見訴卷第55至57頁），被告亦否認有何買家出
24 價之具體事證（見訴卷第71頁），原告亦無提出有何買家願
25 意甚至已下斡旋金或簽立意向書等實務上常見出價之具體事
26 證。原告雖又提出訴外人鄧永成於114年12月11日，在通訊
27 軟體LINE向原告表示上個月同樣斡旋9.5萬元被別組買走等
28 語（見訴卷第87頁），然此等對話仍無從證明有向原告表示
29 願意具體出價每坪9.5萬元、後又追價到相當於每坪10萬元
30 之事實。且被告早於114年10月25日與訴外人以每坪95,000
31 元價格成交簽約，自難認被告有何不顧原告覓得願意出價每

01 坪10萬元之買家而仍與訴外人簽約之情形。又原告雖有刊登
02 網路廣告、製作文宣（見訴卷第53、61至65、71頁），然無
03 相關金額支出之憑證，僅於114年10月28日要求被告賠償廣
04 告及作業成本10萬元，自難憑此認定原告所受實際損害。原
05 告提出耀陞廣告社於115年7月20日之報價單955,489元（見
06 訴卷第85頁），主張由該類似報價單可證明原告為被告處理
07 廣告、DM文宣及提供台灣房屋網站及相關資源廣告通路，受
08 有特別損害云云（見訴卷第71、83頁），難以憑採。

09 4.反觀被告有將其他人出價之資訊及價格如實告知原告，雖未
10 獲原告同意終止契約或同意被告自行成交，然被告違約情節
11 非如單純私下出售之違約程度嚴重。是以，本院審酌上開情
12 事，認酌減50%違約金較為適當，爰依民法第252條規定予以
13 酌減至1,133,977元。

14 六、從而，原告依系爭契約第4條、第6條第(一)項約定及民法第23
15 3條第1項規定，請求被告給付1,133,977元及自起訴狀繕本
16 送達翌日即115年2月6日起至清償日止（送達回證見審訴卷
17 第57頁），按週年利率5%計算之利息，為有理由。逾此部分
18 之請求則屬無據，應予駁回。

19 七、原告陳明願供擔保聲請宣告准予假執行，經核均無不合，爰
20 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
21 得免為假執行。原告敗訴部分，假執行失所附麗，併予駁
22 回。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及相關舉證，
24 經核與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述。

25 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
26 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
29 民事第三庭 法 官 李俊霖

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

03 書記官 童郁惠