

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳簡字第596號

原告 尚誠不動產仲介有限公司

法定代理人 梁淑女

被告 張簡小暄

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣8萬元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之35，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8萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年3月19日與伊公司簽訂委託銷售契約（下稱系爭契約），委由伊公司代為銷售其配偶陳世創所有坐落高雄市○○區○○○段0000○○地號土地及其上同段2335建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○巷00弄00號，與上開土地以下合稱系爭房地），約定委託銷售期間自113年3月19日起至113年5月19日止，委託銷售總價為新臺幣（下同）760萬元。詎其後被告竟於委託銷售期間內之113年4月26日，另行委託訴外人大家房屋高雄九如博愛加盟店（下稱大家房屋）仲介，並經大家房屋尋得訴外人黃翊辰願意買受，依系爭契約第11條第1項第1款約定，視為伊公司已完成仲介之義務，伊公司得請求被告給付按委託銷售總價即760萬元百分之3計算之違約金共228,000元等情，並聲明：被告應給付原告228,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：伊確有在系爭契約約定委託銷售期間內之113年4

01 月26日，另行與大家房屋簽訂委託銷售契約書，委託大家房
02 屋銷售系爭房地，並經大家房屋於113年4月底尋得黃翊辰願
03 意買受。惟伊委託大家房屋銷售系爭房地時，即告知大家房
04 屋伊已委託原告銷售在先，無法在系爭契約約定委託銷售期
05 間內與黃翊辰簽訂買賣契約，故伊係在系爭契約約定委託銷
06 售期間屆滿後，始與黃翊辰簽約，並無原告所指違約之情
07 事。原告依系爭契約第11條第1項第1款約定，請求伊給付違
08 約金228,000元，於法不合，金額亦屬過高等語，資為抗
09 辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按系爭契約第5條約定：「買賣成交者，受託人（按即原
12 告，下同）得向委託人（按即被告，下同）收取服務報酬，
13 其數額為實際成交價之百分之3」；第11條第1項第1款約
14 定：「委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售
15 或另行委託第三者仲介者，視為受託人已完成仲介之義務，
16 委託人仍應支付受託人第5條約定之服務報酬，並應全額一
17 次付予受託人」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第17至25
18 頁）。

19 (二)經查，兩造於113年3月19日簽訂系爭契約，約定委託銷售總
20 價為760萬元，委託銷售期間自113年3月19日起至113年5月1
21 9日止，由原告代為銷售系爭房地，其後被告於113年4月26
22 日另行與大家房屋簽訂委託銷售契約，經大家房屋於113年4
23 月底為被告尋得黃翊辰願以675萬元買受系爭房地之事實，
24 為兩造所不爭執，並有系爭契約、被告與大家房屋簽訂之委
25 託銷售契約書、陳世創與黃翊辰簽訂之不動產買賣契約書在
26 卷可稽（見本院卷第17至25頁、第115至137頁、第151至153
27 頁），堪認原告主張被告於委託銷售期間內，另行委託大家
28 房屋仲介系爭房地，而有系爭契約第11條第1項第1款所定之
29 情形一節屬實。被告既有系爭契約第11條第1項第1款所定之
30 情形，則原告依該規定，請求被告給付服務報酬（其性質為
31 違約金，詳後述），於法即屬有據。

01 (三)被告雖執前詞置辯，惟其既在系爭契約約定委託銷售期間
02 內，另行委託大家房屋仲介系爭房地，復經大家房屋尋得黃
03 翊辰願意買受，即已該當系爭契約第11條第1項第1款所定
04 「委託期間內，委託人另行委託第三者仲介者」之情形，此
05 不因被告或陳世創是否在系爭契約約定委託銷售期間內與黃
06 翊辰簽訂買賣契約，而有不同。被告徒以其未在系爭契約約
07 定委託銷售期間內與黃翊辰簽訂買賣契約，而謂其斯時尚未
08 出售系爭房地，進而主張其並無系爭契約第11條第1項第1款
09 所定之情形云云，並無足取。

10 (四)系爭契約第11條約定之性質屬違約金，為兩造所不爭執（見
11 本院卷第157頁），而該約定揭示「視為受託人已完成仲介
12 之義務，委託人仍應支付受託人第5條約定之服務報酬」，
13 堪認其性質上屬以強制債務之履行為目的，確保債權效力所
14 定之強制罰，為懲罰性違約金。查被告雖有系爭契約第11條
15 第1項第1款所定於委託銷售期間另行委託第三人仲介之行
16 為，而應給付違約金予原告，然觀諸系爭契約第7條所定
17 「受託人之義務」，其中第1項約定：「受託人（按即原
18 告）受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之」、第10
19 項約定：「受託人（按即原告）於仲介買賣成交時，為維護
20 交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續」（見本院卷第
21 21、23頁），顯見原告依約應履行之義務，尚有確保買賣價
22 金交付及協助過戶等事宜。又原告於委託銷售期間，刊登廣
23 告、主動與有意願買受系爭房地之客戶聯繫、向客戶介紹推
24 銷並保持聯絡、帶客戶看屋，有其提出之工作日報表及網路
25 廣告在卷可憑（見本院卷第77至91頁），復為被告所不爭執
26 （見本院卷第113頁），則本院審酌原告受託服務進行程
27 度，並斟酌客觀社會經濟環境、被告違約情節及原告所受損
28 害，暨系爭契約第5條約定買賣成交時，原告得向被告收取
29 服務報酬數額為實際成交價之百分之3等一切情狀，因認原
30 告請求按委託銷售總價即760萬元百分之3計算違約金228,00
31 0元，尚屬過高，爰予酌減為8萬元。

01 (五)從而，原告依系爭契約第11條第1項第1款約定，請求被告給
02 付違約金8萬元，應予准許，逾此範圍，則不應准許。

03 四、綜上所述，本件原告依系爭契約第11條第1項第1款約定，請
04 求被告給付其8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月1
05 8日（見本院卷第43頁）起至清償日止，按週年利率百分之5
06 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，
07 應予駁回。

08 五、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
09 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
10 款規定，應依職權宣告假執行，另就被告部分，併依同法第
11 392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，依職權宣告免為假
12 執行。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
14 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
17 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
23 書記官 陳孟琳