

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度岡簡字第185號

原告 安莉國際行銷有限公司

法定代理人 張安安

訴訟代理人 林鈞郁

被告 黃怡華

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰伍拾元由被告負擔新臺幣壹仟伍佰元，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國114年8月15日與原告簽定「房企貸款委任契約書」（下稱系爭契約），約定由原告代為向金融機構申請貸款，申請金額為新臺幣（下同）250萬元，且約定當原告找尋之金融機構核准貸款後，被告應給付以核貸金額10%計算之服務報酬予原告（即系爭契約第4條），另約定如被告在委任期間無正當理由終止或拒絕配合辦理各項作業經催告仍未履行者，視為被告違約，原告除仍可請求約定之服務報酬外，亦可請求給付按約定申請金額10%計算之懲罰性違約金（即系爭契約第5條第4款）。現因原告於系爭契約簽定後，已於114年8月19日代被告向訴外人新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）申請房屋貸款200萬元獲准，被告卻於114年8月26日下午約定對保前之1個小時臨時取消並終止系爭

01 契約。為此，依系爭契約第5條第4款、第7條之約定提起本
02 件訴訟，請求被告給付懲罰性違約金25萬元等語。聲明：被
03 告應給付原告25萬元。

04 二、被告則以：原告幫忙找到的貸款光是包含手續費等，被告就
05 要付30萬元，也就是貸款200萬元，實拿170萬元，這還不包
06 含要給貸款公司的，被告才拒絕貸款等詞置辯。

07 三、本院之判斷：

08 (一)、查原告主張兩造於114年8月15日簽定系爭契約，約定由原告
09 代被告向金融機構申請貸款，申請金額為250萬元，且約定
10 當原告找尋之金融機構核准貸款後，被告應給付以核貸金額
11 10%計算之服務報酬予原告（即系爭契約第4條），另約定
12 如被告在委任期間無正當理由終止或拒絕配合辦理各項作業
13 經催告仍未履行者，視為被告違約，原告除仍可請求約定之
14 服務報酬外，亦可請求給付以約定申請金額10%計算之懲罰
15 性違約金（即系爭契約第5條第4款）；嗣原告於系爭契約簽
16 定後，已於114年8月19日代被告向新鑫公司申請房屋貸款20
17 0萬元獲准，被告卻於114年8月26日下午約定對保前之1個小
18 時臨時取消並終止系爭契約等情，已提出系爭契約書、新鑫
19 公司額度建議書、通訊軟體對話紀錄、催告存證信函暨回執
20 等件為佐，且為被告所不爭執（見本院卷第169至170頁），
21 是原告主張之前開事實，堪以信實。依此，被告既係簽定系
22 爭契約且原告已代向新鑫公司申請房屋貸款200萬元獲准
23 後，片面終止系爭契約，則原告依系爭契約第5條第4款之約
24 定，請求被告應給付以約定申請金額10%，即250萬元之1
25 0%計算之懲罰性違約金共25萬元，堪認與系爭契約之約定
26 內容相符。

27 (二)、至被告雖稱其係貸款後，僅須支付原告之手續費等金額就要
28 30萬元，也就是貸款200萬元，實拿170萬元，才不願意繼續
29 辦理貸款（即終止系爭契約）云云。然而，被告所稱要扣除
30 之30萬元，係包含申貸200萬元成功後，以核貸金額10%計
31 算之服務報酬20萬元，及代書費用1萬元、帳戶管理費用4萬

01 元等，此觀兩造透過通訊軟體LINE核對金額之對話紀錄即明
02 （見本院卷第115頁），復該等會由原告收取之費用，除簽
03 約之際，即載明於系爭契約外（見司促卷第3頁之系爭契約
04 第4條），原告在簽約當日亦有透過通訊軟體LINE向被告說
05 明、告知（見本院卷第94至96頁之對話紀錄）。因此，被告
06 既知悉該等可能收取之費用後，仍選擇與原告簽約，其事後
07 再以原告收取費用過高拒絕繼續辦理，自難認有可單方終止
08 系爭契約之正當理由存在，併此敘明。

09 (三)、承前，原告在被告終止系爭契約後，依系爭契約第5條第4款
10 之約定，雖可請求被告給付以約定申請金額10%，即250萬
11 元之10%計算之懲罰性違約金共25萬元。但約定之違約金過
12 高者，法院得減至相當之數額，民法第252條已規定甚明；
13 復約定之違約金苟有過高情事，法院即得依規定核減至相當
14 之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此
15 項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。
16 而查，原告透過系爭契約所須協助被告辦理之事項，僅係代
17 為向金融機構申請房屋貸款，且所稱之金融機構不僅包含銀
18 行等機關，尚包含願意配合之融資公司或民間代書之房屋轉
19 貸，有系爭契約書可查（見司促卷第3頁），復原告實際覓
20 得貸款業者後，貸款契約之簽定及貸款條件之擬定，係推由
21 貸款公司或願意核貸者與被告自行簽定，亦經原告陳述無誤
22 （見本院卷第170頁），而以該等居間、媒合義務，對照坊
23 間其他常見之居間行業，如房屋仲介等，尚須在廣大、潛在
24 之交易市場中，透過廣告、帶看等大量耗費時間、勞力之手
25 續，方能覓得可能之買賣雙方，且最終僅可收取主管機關訂
26 定居間報酬上限為6%等情況，已見原告請求以申請貸款金
27 額之10%計算之懲罰性違約金，顯然高於現今社會經濟狀況
28 所可容忍之情形，致有酌減之必要。又此部分參酌兩造在11
29 4年8月15日簽定系爭契約前之商討經過，以及簽約後約10
30 日，原告即已覓得相關貸款機關，並可進行對保流程等情況
31 （見本院卷第79至128頁之通訊軟體對話紀錄），所知原告

01 所投入之時間及人力成本，暨協助被告申辦資料等情形，復
02 衡量本件違約時點與情節，及被告違約之緣由、兩造相關所
03 受損害及利益等一切綜合情況後，本院認原告因被告違約可
04 請求之懲罰性違約金應以實際核貸金額之1.5%計算，即應
05 將懲罰性違約金酌減至3萬元（計算式：實際核貸金額200萬
06 元 $\times$ 1.5%=3萬元）始為適當，逾此部分，則屬無據。

07 (四)、至原告雖提出書狀認其有支出大量廣告成本等，且係被告片
08 面違約，如酌減違約金，將顯失公平云云（見本院卷第67至
09 68頁），但系爭契約之內容，除申請貸款額度、報酬數額等
10 個案事項外，其餘均係原告為與多數消費者訂立同類契約之
11 用，所提出之預先擬定契約條款，為原告所不爭執（見本院
12 卷第170頁），換言之，原告於系爭契約締結階段，即處於
13 較為優勢之資訊地位，則倘不考量契約具體情形，進一步審
14 酌、判斷違約金數額是否適當，逕以契約內容要求被告全盤
15 支付，此無疑係使契約締造過程中之優勢一方，假以契約自
16 由之名，行權利侵害之實。再者，原告為吸引不特定之消費
17 者前來與其締結契約，因而支出、投入廣告成本，本屬其企
18 業經營所須，當不宜將之均認屬被告違約所造成之損害，況
19 且，本院予以酌減原告可得請求之違約金數額時，即已將原
20 告之支出、損害、利益等均納入考量，有如前述，是以，原
21 告前詞補充，尚無由使本院為其有利之認定。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付之懲罰性違約金3
23 萬元，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁
24 回。

25 五、原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依
26 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。
27 另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免
28 為假執行。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

01 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

03 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

09 書 記 官 蔡宜伶

10 訴訟費用計算式：

11 裁判費（新臺幣） 3,450元

12 合計 3,450元