臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上更一字第8號

上　訴　人即
附帶被上訴人　花蓮中山不動產企業社
000000000000000000
兼法定代理人　溫文雅
共　　同
訴訟代理　人　簡燦賢律師
　　簡雯珺律師
被上訴人即附
帶　上訴　人　譚純妹
訴訟代理　人　林易徵律師
　　陳怡榮律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於民國111年7月29日臺灣花蓮地方法院110年度重訴字第53號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴及假執行宣告暨訴訟費用裁判，均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人溫文雅新臺幣參拾伍萬元，及自民國110年9月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應再給付上訴人花蓮中山不動產企業社新臺幣柒拾參萬元，及自民國110年9月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人溫文雅其餘上訴駁回。

附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由附帶上訴人負擔百分之六十，餘由上訴人溫文雅負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：附帶上訴人譚純妹授權其子即原審共同被告譚

高定榮於民國109年11月4日與上訴人花蓮中山不動產企業社（下稱中山企業社）簽訂「土地專任委託銷售契約書」，委託中山企業社以總價新臺幣（下同）3400萬元，銷售坐落分割前之花蓮縣○○市○○段○○○○○段○000○00地號土地（下稱系爭土地）內之500坪，委託期間自109年11月4日起至109年11月30日止（下稱系爭銷售契約）。109年11月25日，上訴人溫文雅（與中山企業社下合稱上訴人）以3000萬元之價額買受（該買賣契約下稱系爭買賣契約）。溫文雅已依約給付簽約款100萬元及備證用印款400萬元，共500萬元。嗣因譚純妹變更印鑑，經溫文雅之催告，始完成系爭土地之分割。辦理完稅時，因譚純妹拒不提供變更後之印鑑證明及於過戶文件上用印，經溫文雅催告，譚純妹仍置之不理；溫文雅乃解除系爭買賣契約。系爭土地譚純妹應有部分為20分之17，譚純妹應依該比例給付溫文雅已付款項同額之違約金及給付中山企業社買賣總價6%之仲介費、代書費等情。爰依系爭買賣契約第10條第3項後段及第15條約定，求為：㈠確認系爭買賣契約之買賣關係不存在。㈡譚純妹應給付溫文雅425萬元、中山不動產企業社153萬元、原審原告東雲地政士事務所即何志哲14萬9,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年9月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行等之判決。

二、附帶上訴人則以：系爭買賣契約所定之違約金性質為賠償總額預定。溫文雅並未舉證其因伊違約而實際受有損害。縱有損害，參酌同地段土地於112年5月25日實價登錄出售資料換算每坪單價為6.3萬元，如系爭買賣契約未解除，溫文雅可取得利益為150萬元，故本件違約金約定金額過高，應酌減至150萬元。系爭買賣並無任何買方、賣方仲介介入，自無需給付第三人仲介費，且溫文雅亦未曾給付仲介費予中山企業社。縱使系爭買賣契約解除後，溫文雅應依該契約第15條特別約定事項給付仲介費，亦僅應給付伊持分範圍內之代書費等語為辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決認系爭買賣契約就譚純妹部分，溫文雅已合法解除而不存在，譚純妹應分別給付溫文雅違約金220萬元本息、中山不動產企業社仲介費80萬元本息，東雲地政士事務所即何志哲代書費用149,000元本息，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決駁回後開之訴部分廢棄。㈡廢棄部分，譚純妹應再給付溫文雅205萬元本息，中山不動產企業社73萬元本息。譚純妹就命其給付溫文雅、中山不動產企業社部分提起附帶上訴，求為廢棄第一審該部分判決，駁回上訴人該部分之訴及假執行之宣告（原審判決確認系爭買賣契約於溫文雅與譚純妹部分之買賣關係因解除而不存在及命譚純妹給付代書費用部分，均已確定）。本院前審判命譚純妹應給付溫文雅155萬元本息，駁回上訴人之上訴及譚純妹其餘附帶上訴。嗣上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，請求譚純妹再給付溫文雅270萬元、中山企業社153萬元各本息。經最高法院就上訴人上訴部分全部發回更審（故原審判決就命譚純妹給付溫文雅155萬元本息部分已為確定，不在本件審理範圍）。上訴人於本案上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開之訴及假執行宣告暨訴訟費用裁判，均廢棄。㈡譚純妹應再給付溫文雅205萬元，及自110年9月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢譚純妹應再給付中山企業社73萬元，及自110年9月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。譚純妹之附帶上訴聲明：㈠原判決除確定部分外，關於命譚純妹給付及假執行宣告暨訴訟費用裁判，均廢棄。㈡上廢棄部分，附帶被上訴人於原審之訴及假執行聲請均駁回。

四、兩造不爭執事項《見本院111年度上字第53號民事卷（下稱前審卷）第179至181頁》：

㈠譚高定榮本人兼譚純妹代理人之名義，於109年11月4日，與中山企業社簽訂系爭委託銷售契約，委託銷售系爭土地內之500坪，總價3400萬元，約定仲介費為成交價額4%，委託期間自109年11月4日起至109年11月30日止，雙方同意辦理分

割完成後再履約。

㈡溫文雅為中山企業社負責人，與中山企業社簽立不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，擬以3000萬元購買系爭土地內之500坪，約定仲介費為買賣總價款2%，斡旋有效期間至109年11月30日。

㈢譚高定榮以本人兼譚純妹代理人名義，於109年11月25日與溫文雅簽立系爭買賣契約，將系爭土地內之500坪出售予溫文雅，譚純妹應有部分為20分之17，譚高定榮為20分之3，約定價款為3000萬元。同日並簽立「價金履約保證申請書」及「價金履約保證書」，委託合泰建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證事宜。溫文雅簽約當日將簽約款100萬元，匯入約定之台新國際商業銀行受託信託財產專戶帳號00000-000000000內（下稱履保專戶），嗣再於110年1月15日將備證用印款400萬元匯入履保專戶。

㈣本件土地買賣承辦地政士何志哲以譚純妹代理人名義，於109年11月27日申請系爭土地鑑界，譚純妹於土地複丈及標示變更登記申請書上「代運界樁」欄位簽名。嗣何志哲以譚純妹及譚高定榮代理人名義，於110年3月9日申請系爭土地分割，同年4月14日複丈完成後，同年5月11日辦理分割登記完畢。

㈤系爭土地申請分割後、辦理分割登記前，溫文雅曾於110年5月7日寄發存證信函，以花蓮地政事務所通知譚純妹因其辦理變更印鑑證明，原印鑑已失效，無法委託代書辦理土地分割，而催告譚純妹應於7日內出面解決，逾期不處理，將依合約違約規定辦理。

㈥系爭土地分割登記後，溫文雅於110年7月5日寄發存證信函，催告譚純妹應於7日內交付印鑑證明及於過戶文件用印，若逾期不處理，將依合約違約規定辦理。

㈦溫文雅委託律師於110年8月4日寄發存證信函予譚純妹，催告譚純妹應於10日內交付變更後之印鑑章及印鑑證明予何志哲代書，以履行本件土地買賣契約，逾期不處理將解除契

約，請求損害賠償。譚純妹已收受該存證信函，惟未予置理。

㈧溫文雅委託律師於110年8月30日寄發存證信函予譚純妹，解除系爭買賣契約。譚純妹已收受該存證信函。

㈨譚純妹於109年間名下不動產僅有系爭土地，別無其他土地。

五、本件兩造爭執之點應在於：㈠溫文雅得否請求譚純妹給付上開違約金425萬元？㈡中山企業社得否請求譚純妹給付上開仲介費用153萬元？茲分述如下：

㈠溫文雅得否請求譚純妹給付上開違約金425萬元？

1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院112年台上字第1605號判決意旨參照）。又違約金之約定，雖不因契約解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除後所生之損害，非履行利益損害範圍，不在賠償之列，自非違約金核減之斟酌事項（最高法院110年度台上字第881號判決意旨參照）。另按系爭買賣契約第10條第3項後段約定：「……如乙方（譚純妹）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（溫文雅）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」（見原審卷第34頁）。

2.本件係譚純妹授權譚高定榮與溫文雅簽立系爭買賣契約而有履行契約之責任，嗣因譚純妹拒絕交付印鑑證明及於過戶文件上用印，經溫文雅催告後，譚純妹未予理會，再經溫文雅以信函為解除契約之意思表示，譚純妹已收受，故兩人間之系爭買賣契約已因解除而失其效力，原判決乃確認溫文雅與

譚純妹間就系爭買賣契約之買賣關係不存在，後因譚純妹撤回此部分附帶上訴而告確定（見前審卷第206頁），是温文雅依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，按譚純妹應有部分比例計算而請求其給付違約金，應屬有據。又上開約定屬損害賠償總額之預定性質部分，為兩造所不爭（見前審卷第61頁），温文雅係主張依上開約定可得請求之違約金為425萬元（計算式：已給付款項500萬元x譚純妹應有部分比例17/20＝425萬元），且提出民意段641之17地號土地（110年5月11日自系爭土地分割出）不動產估價報告（見本院卷第109至135頁）以說明該違約金金額並未過高。譚純妹抗辯除温文雅未舉證因其本件違約而受損害外，且參酌附近土地112年5月25日交易價格，其請求之違約金亦過高等語，及提出實價登錄資料1份為證（見本院卷第151頁）。

3. 就違約金是否過高部分，查上開實價登錄資料所載交易標的為民意段641之15地號土地於112年5月25日之交易價格，另上開估價報告書則為112年3月11日之民意段641之17地號土地估價價格，距系爭買賣交易日期即109年11月間已有相當時間，又土地買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，實難單憑該等資料即可推論温文雅因譚純妹違約當時實際所受損害。又參酌內政部公布之成屋買賣契約書範本所約定之違約時所沒收已付款項以不超過房地總價款15%為限（見本院卷第95頁），此雖非政府專以規範土地買賣交易所使用，但仍可為一般不動產買賣交易時參酌之依據，又温文雅主張之違約金金額為425萬元，與譚純妹間買賣價款換算後，所佔比例約為16.67%《計算式：425萬÷（3000萬x譚純妹應有部分比例17/20）＝0.1666...》，實已超過上開所述之15%，故温文雅上開請求之違約金金額，依一般不動產交易實務確有過高之情。本院斟酌譚純妹違約之程度、温文雅應給付價金之總數及以繳付款項、其受損情況、卷附系爭土地第一類登記謄本及地籍圖謄本（見原審卷第27頁、第43頁）所示該土地為原住民保留地

及其坐落地段及公告土地現值等，與社會經濟狀況等一切情狀，認温文雅得請求之違約金以系爭土地總價款之10%為適當。據此計算，温文雅本件所得請求違約金之金額應為255萬元《計算式：3000萬×10%×17/20（即譚純妹應有部分比例）＝255萬元》，是故，譚純妹請求酌減違約金，於上開數額範圍內，應予准許，而温文雅請求譚純妹給付違約金之數額，於逾上開數額部分，則屬無據。

㈡中山企業社得否請求譚純妹給付上開仲介費用153萬元？

1.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年台上字第1605號判決意旨參照）。

2.系爭買賣契約第15條約定「於簽約後若有一方違約時，違約方需給付雙方之代書費，違約金及總價6%之仲介費」，所指「總價6%之仲介費」乃賣方譚純妹依系爭銷售契約應付中山企業社成交價額4%仲介費，及買方温文雅依買方給付服務費承諾書應付中山企業社買賣總價款2%仲介費而言，有系爭委託銷售契約及買方給付服務費承諾書可憑（見原審卷第23至25頁，前審卷第109頁）。中山企業社係主張其為該約定之當事人，因譚純妹違約不賣，故依上開約定請求其給付6%仲介費即153萬元《計算式：3000萬×6%×17/20（即譚純妹應有部分比例）＝153萬》，此為譚純妹所否認。查，依系爭買賣契約書之內容觀之，上開約定文字內容係以蓋章方式蓋於契約內特別約定事項下方空白處，旁邊有「温文雅」、「譚高定榮」兩人之簽名。另系爭買賣契約之立契約書人欄記載買方為温文雅、賣方為譚純妹及譚高定榮、代理人為譚高定榮，不動產經紀業為中山企業社等（見原審卷第35至36頁），及温文雅已到院陳稱簽約當時其有以中山企業社負責

人到場，就上開約定部分，當時代書有跟雙方告知說買賣如有一方不履行契約，必須給付該仲介服務費用，中山企業社為上開約定之當事人；若中山企業社向違約一方收取6%仲介費，即不得再依其與買賣雙方原委託契約收取仲介費等語（見本院卷第160至161頁），由上可知，系爭買賣契約簽立當時譚高定榮係以譚純妹代理人身分簽約，另温文雅亦有兼中山企業社負責人身分參與，而上開約定既已記載於契約內，參酌温文雅陳稱之上開簽約過程，足可推知兩造及譚高定榮於簽約當時應有約定倘買賣雙方有一方違約不買賣時，雙方應負擔之仲介服務費共計總價6%均應由該違約方負擔而需給付予中山企業社，該約定性質應屬雙方就仲介費給付之特別約定，而非違約金。又本件確實因譚純妹違約不賣之可歸責事由而系爭買賣契約業經解除，故中山企業社依上開約定，請求總價6%之仲介服務費用153萬元，應屬有理由。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。上訴人起訴請求上開給付為無確定期限，譚純妹經上訴人請求給付而未給付，上訴人自得依上開規定，請求譚純妹加付法定遲延利息。查，上訴人起訴狀繕本業於110年9月23日送達譚純妹，有原審法院送達證書可參(原審卷第95頁)，則上訴人請求自110年9月24日起至清償日止之法定遲延利息，自應准許。

七、綜上所述，温文雅依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，請求譚純妹給付255萬元違約金，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月24日至清償日止按年息5%計算之利息等，為有理由，應予准許，逾此範圍外，則無依據，應予駁回。另中山企業社依同契約第15條約定請求譚純妹給付153萬元仲介

費，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月24日至清償日止按年息5%計算之利息等，為有理由，亦應准許。原審就上開駁回溫文雅請求譚純妹再給付35萬元違約金本息、中山企業社請求譚純妹再給付73萬元仲介費本息，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。而原審就上開不應准許部分，為溫文雅敗訴之判決並駁回假執行之聲請，尚無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。另原審除確定部分外，就上開應准許部分，判命譚純妹給付溫文雅65萬元、中山企業社80萬元，並為假執行之宣告，核無不合，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，亦應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴部分為有理由，部分無理由；附帶上訴部分則為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭審判長法　官　廖曉萍

法　官　詹駿鴻

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

溫文雅、譚純妹如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

花蓮中山不動產企業社不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。