

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第162號

原告 譽誠不動產有限公司

法定代理人 謝易儒

原告 人文首富建設有限公司

法定代理人 林美華

訴訟代理人 陳盈如

被告 張助銘

訴訟代理人 吳振東律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國110年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告譽誠不動產有限公司新臺幣壹拾參萬參仟捌佰玖拾貳元，及自民國110年5月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告人文首富建設有限公司新臺幣拾萬元，及自民國110年5月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告人文首富建設有限公司其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣壹萬貳仟貳佰捌拾陸元由被告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行；但被告如分別以新臺幣壹拾參萬參仟捌佰玖拾貳元、新臺幣拾萬元為原告譽誠不動產有限公司、原告人文首富建設有限公司預供擔保，各得免為假執行。

六、原告人文首富建設有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告人文首富建設有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依被

01 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：原告譽誠不動產有限公司（下稱譽誠公司）與被
04 告於民國109年12月16日簽訂土地專任委託契約書（下稱系
05 爭契約），委託原告譽誠公司仲介銷售被告所有之宜蘭縣○
06 ○鎮○○段000地號土地（面積147.54平方公尺，下稱系爭
07 土地），委託銷售期間自109年12月16日起至110年1月31日
08 止，委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）98,000元；復於11
09 0年1月3日簽立契約內容變更合意書，將委託銷售價格變更
10 為每坪75,000元。嗣經原告譽誠公司覓得符合委託銷售條件
11 之買方即原告人文首富建設有限公司（下稱人文首富公
12 司），原告人文首富公司於系爭契約有效委託銷售期間之11
13 0年1月20日簽立不動產購買意願書（下稱系爭購買意願
14 書），並已交付100萬元之斡旋金予原告譽誠公司。詎被告
15 經原告多次通知，仍拒不與買方訂立不動產買賣契約，依系
16 爭契約第5條第1項第3款第4點之約定，被告仍應給付原告譽
17 誠公司依成交價之4%計算之服務報酬133,892元，並應賠償
18 買方即原告人文首富公司與其所支付出價金等額之違約金10
19 0萬元。爰依系爭契約第5條第3項第4款（應為第1項第3款第
20 4點之誤植）之約定提起本訴。並聲明：(一)、被告應給付原
21 告譽誠公司133,892元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、被告應給付原告
23 人文首富公司100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、願供擔保請准宣
25 告假執行。

26 二、被告則以：被告與原告譽誠公司雖簽訂系爭契約，惟因原告
27 譽誠公司屢次要求被告降價出售，被告不勝其煩，爰於110
28 年1月18日通知原告譽誠公司之承辦人廖萬榕終止系爭土地
29 之委託銷售契約。是原告人文首富公司簽立系爭購買意願書
30 前，系爭契約業已終止。又系爭購買意願書第1條約定簽約
31 款為總價款10%即約35萬元、第4條第1項約定買方須給付依

賣方委託價2%計算之出價金即66,940元，是原告人文首富公司於系爭購買意願書記載出價金高達100萬元，顯與一般交易常規有違，被告否認其真正。縱認原告人文首富公司得據以請求被告給付違約金，其請求之違約金數額顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張原告譽誠公司與被告於109年12月16日簽訂系爭契約，由原告譽誠公司負責居間仲介出售被告所有之系爭土地，委託期間自109年12月16日起至110年1月31日止，於110年1月3日原告譽誠公司與被告再行簽訂契約內容變更合意書，變更委託出售每坪為75,000元等事實，為被告所不爭執（見本院卷第147頁），且有系爭契約、契約內容變更合意書在卷可參（見本院卷第13、17頁），自堪信為真實。

四、原告譽誠公司於系爭契約有效委託銷售期間之110年1月20日，已覓得原告人文首富公司以系爭契約之委託價格購買系爭土地，並簽訂系爭購買意願書，且原告人文首富公司已交付100萬元之斡旋金予原告譽誠公司，原告譽誠公司亦已將上情通知被告等事實，有原告提出之系爭購買意願書（見本院卷第19至21頁），line對話紀錄（見本院卷第91頁）可參。證人即原告譽誠公司業務員廖萬榕於本院證稱：原告譽誠公司於109年12月27日已收受原告人文首富公司之斡旋金100萬元，但當時原告人文首富公司出價為每坪55,000元，嗣於109年1月13日原告人文首富公司同意以每坪75,000元購買，伊即聯繫被告，惟被告已讀不回，嗣被告表示即使每坪75,000元也不願賣等語（見本院卷第116至117頁），且有原告提出之109年12月27日不動產購買意願書（見本院卷第139至141頁）可參，且有被告於110年1月18日傳送與證人廖萬榕之line對話紀錄中所稱「我決定沒有要賣了」、「一次加到7萬5我也不敢賣」等語可佐（見本院卷第87至89頁）。是原告主張被告於109年12月16日起至110年1月31日止委託期

限內，即於110年1月18日拒絕以系爭契約所定委託條件訂立不動產買賣契約，自堪信為真實。被告雖抗辯其於110年1月18日已終止系爭契約，惟查，系爭契約第3條約定：「委託銷售期間自109年12月16日起至110年1月31日止。委託期間得經雙方以書面延長之。未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止」。則依該約定之反面解釋，系爭契約既定有委託銷售期間，委託人即不得任意終止，則原告就系爭契約並無終止權，其所為之終止系爭契約之意思表示不發生效力，被告此部分抗辯，即不足採。

五、依系爭契約第5條第1項第1款、第3款第4點約定：「（第1項第1款）加盟店於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內容如下：一、以成交價之4%計算之。（第1項第3款第4點）三、委託人有下列情形之一者，應一次全部給付本條所約定之服務報酬：（四）委託期限內委託人拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時，如買方使用意願書並另須賠償買方與其所支付出價金或定金等額之違約金」（見本院卷第13頁）。被告於委託期限內拒絕以委託條件與原告譽誠公司所仲介之原告人文首富公司訂立不動產買賣契約，依系爭契約第5條第1項第1款、第1項第3款第4點前段之規定，原告譽誠公司得請求成交價4%計算之報酬。系爭土地為147.54平方公尺，有系爭契約可參，如依委託價格每坪75,000元出售予原告人文首富公司，則系爭土地之買賣價金即成交價應為3,347,313.75元（即75,000×147.54×0.3025），原告譽誠公司之報酬則應為133,892.55元（即3,347,313.75×4%），原告請求被告給付133,892元，自屬有據。

六、按當事人得約定債務人於債務不履行時，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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，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、252條定有明文。又按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決參照）。依系爭契約第5條第1項第3款第4點後段之約定，被告於委託期限內拒絕以委託條件與原告譽誠公司所仲介之原告人文首富公司訂立不動產買賣契約，應賠償與原告人文首富公司所支付出價金等額之違約金100萬元。而當事人間並無其他約定，則依前開條文之規定，上開賠償金視為因不履行而生損害之賠償總額。惟查，系爭土地如依委託條件訂立買賣契約，買賣價金約為3,347,000元，被告雖於委託期間內拒絕訂立買賣契約，惟原告人文首富公司未能陳明其因被告之債務不履行而受損害之情形，從而，逕依上開約定所生之違約金達100萬元，應有過高。本院參酌系爭購買意願書第4條約定：「買方於簽訂本意願書之同時，須給付加盟店依賣方委託價2%計算之出價金」，則原告人文首富公司於簽訂系爭購買意願書時僅須支付66,940元即足，然原告人文首富公司早於109年12月27日即已給付100萬元與原告譽誠公司，有上開證人之證述可參，原告人文首富公司就系爭土地所投注資源及購買意願、原告人文首富公司為具有資金之建設公司，被告為系爭土地地主，並系爭土地之價值等一切情狀，認違約金應酌減至10萬元，始為相當。原告人文首富公司請求之違約金，在10萬元之範圍內，為有理由。逾上開金額之請求，即屬無據。

七、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告譽誠公司133,892元、給付原告人文首富公司10萬元，及均

自起訴狀繕本送達翌日110年5月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；原告人文首富公司逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、本判決第一、二項為所命給付之價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行。原告人文首富公司其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78、79條。又原告人文首富公司請求違約金100萬元，雖經本院依職權酌減，惟原告人文首富公司依系爭契約所為之請求，尚屬伸張權利所必要，是本院審酌上情，依民事訴訟法第79條之規定命訴訟費用由被告一造負擔，附此敘明。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
民 事 庭 法 官 謝佩玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
書 記 官 陳建琪

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	12,286元	
合 計	12,286元	