臺灣基隆地方法院民事判決

113年度基簡字第969號

原告 聯碩房屋仲介有限公司

法定代理人 方明發

訴訟代理人 林聖育

被告 黃李碧霞

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國113年12月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣65,000元，及自民國113年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,200元，由被告負擔新臺幣712元，及加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告前於民國113年3月5日與原告簽立專任委託銷售契約(下稱系爭契約)，委託原告銷售坐落於基隆市○○區○○段000○○00000號土地應有部分暨相對應之其上門牌號碼基隆市○○區○○路000○○0號3樓建物(下合稱系爭房地)，委託銷售底價為新臺幣(下同)730萬元，委託銷售期間自113年3月6日至114年3月6日止。詎被告於113年3月18日以

01 存證信函通知原告略以系爭房地乃借名登記於其名下，其不
02 能也無權轉讓系爭房地暨要終止系爭契約等語，原告遂於同
03 年月22日以存證信函回覆被告以依民法第549條及系爭契約
04 第6條約定，被告不得終止契約，如有違反要給付違約金等
05 語。復依系爭契約第3條第2項約定，被告應保證產權清楚，
06 並使買方完整取得房地，是被告於簽訂系爭契約時，業已保
07 證有權出售系爭房地予買方，被告竟以上開存證信函為由惡
08 意終止系爭契約，顯於法無據。嗣被告置之不理，竟於113
09 年5月25日出售第三人，並於同年6月19日以買賣為原因，將
10 系爭房地移轉登記予第三人。是被告於專任委託期間內將系
11 爭房地另行出售，依系爭契約第6條「甲方（指被告）同意
12 自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自
13 行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲
14 方願依第5條之約定服務報酬給付乙方（即原告）作為違約
15 金」約定，被告仍應給付原告按委託銷售總價百分之4計算
16 之違約金即292,000元（算式：730萬×4%=292,000元）予
17 原告，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：①
18 被告應給付原告292,000元，及自本院113年度司促字第3997
19 號支付命令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之
20 利息。②請准供擔保宣告假執行。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
22 。

23 三、得心證之理由

24 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之土地、建物第二
25 類謄本、系爭契約書、存證信函、系爭房地實價登錄資料網
26 頁截圖等影本為證，而被告已於相當時期受合法之通知，於
27 言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民事
28 訴訟法第436條之23、第436條第2項、第280條第3項準用第1
29 項之規定，視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

30 (二)系爭契約第5條約定「買賣成交時，乙方得向甲方收取服務
31 報酬，其數額為實際成交價百分之4…」、第6條約定「甲方

01 同意自本契約簽訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停
02 止自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規
03 定，甲方願依第5條之約定服務報酬給付乙方作為違約
04 金」，可知被告依系爭契約第6條約定應給付之違約金乃
05 「實際成交價百分之4」，被告以委託銷售價格而為請求，
06 於法無據，不足為採。查系爭房地於113年5月25日之實際成
07 交價格為650萬元，此有系爭房地實價登錄資料網頁截圖影
08 本在卷可憑，是原告依系爭契約第6條、第5條約定，得請求
09 被告給付之違約金應以實際成交價650萬作為計算之依據。

10 (三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
11 252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得
12 依此規定核減至相當之數額，此項核減，法院得以職權為之
13 （最高法院79年台上字第1612號判決先例意旨參照）。而違
14 約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人
15 所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際
16 損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金
17 或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529
18 號判決意旨參照）。查本件被告固有違約情事，惟原告並未
19 提出證據證明其因被告之違約行為，而實際受有如請求金額
20 之損害。再者，本件被告於簽約後僅13日即通知原告終止系
21 爭契約，並於同年5月25日出售系爭房地予第三人，原告後
22 續自無須再進行帶看屋、協調稅費、斡旋付款條件、簽約、
23 貸款事宜、交屋過戶、點交等種種關於簽約及履約之事宜，
24 亦減少相當之人事成本、勞務費用等開銷，是原告就本件所
25 為之付出及成本支出，與業已銷售成功之案例相較，尚屬輕
26 微，且依系爭契約第5條約定，若原告仲介成功，其得向被告
27 請求給付之服務報酬至多僅為實際成交價之4%，然依系爭
28 契約6條之約定，就違約之處罰卻能取得系爭契約第5條所定
29 實際成交價之4%，顯有失衡之嫌，併審酌原告僅刊登系爭房
30 地出售之廣告，被告倘依約履行，原告尚能取得來自買方之
31 若干約定報酬，因被告片面之違約而失卻服務報酬利益，是

01 本院審酌上開事實，暨考量原告所受損害、付出成本及社會
02 經濟狀況，認系爭契約第6條約定之違約金核屬過高，應酌
03 減為1%金額即65,000元（算式：650萬×1%=65,000元），
04 始為相當。原告逾此範圍之請求，即不應准許。

05 (四)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1
10 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
11 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
12 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
13 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
14 條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬
15 無確定期限之給付，既經原告請求，且本院113年度司促字
16 第3997號支付命令於113年8月12日合法送達被告（送達證書
17 影本附本院卷），則原告請求被告自支付命令訴狀繕本送達
18 被告之翌日即113年8月13日起至清償日止，按週年利率百分
19 之5計算之遲延利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則屬無
20 據。

21 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付65,0
22 00元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息百分之5計
23 算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無
24 據，應予駁回。

25 五、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟
26 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條
27 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣
28 告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院
29 就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其
30 假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

02 基隆簡易庭 法官 黃梅淑

03 以上正本係照原本作成。

04 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
05 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

08 書記官 謝佩芸