

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第943號

原告 駿亨地產仲介經紀有限公司

法定代理人 許翔迪

訴訟代理人 翁祖立律師

游芳瑜律師

複代理人 林夏正律師

被告 陳亮勇

訴訟代理人 詹凱傑

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年10月1日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾貳萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落基隆市○○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭129、129-1地號土地），本係被告與第三人共有，因被告取得共有人之同意，兩造遂於民國113年5月28日，就系爭129、129-1地號土地簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）；雙方約定，系爭129、129-1地號土地之委託銷售期間，係自113年5月28日起至114年5月31日止，其委託銷售價格為新臺幣（下同）3,980,000元，被告於此期間不得另行委託第三人銷售或與原告洽覓之買方私下交易。惟系爭129-1地號土地已遭政府徵收，兩造遂於113年6月4日，合意變更系爭129

01 地號土地之委託銷售價格為6,500,000元，並於114年6月2
02 日，合意延展委託銷售期間至115年5月31日為止，故系爭12
03 9地號土地之委託銷售期間，應係113年5月28日起至115年5
04 月31日止（下稱系爭委託期間）。

05 (二)原告於系爭委託期間，投入大量推廣資源，所屬經紀人員亦
06 與被告積極協調溝通，更已媒合訴外人楊錦雄於114年6月5
07 日簽訂確認書及買賣議價委託書；然而，被告於原告行將媒
08 合成功之際，竟囑原告離職員工周裴萱與千富地產經紀有限
09 公司（即有巢氏房屋基隆仁愛帝景加盟店），代其辦理系爭
10 129地號土地之買賣事宜，並於114年6月9日，與原告媒合之
11 訴外人楊錦雄私下簽訂買賣契約，暨於114年8月11日，完竣
12 系爭129地號土地之所有權移轉登記。是被告已然違反兩造
13 間專任委託之約定，依系爭契約第5條第1項、第10條第1項
14 第1、2款規定，被告自應按委託銷售總價6%計算之數額（即
15 6,500,000元 $\times$ 6%=390,000元），給付原告違約賠償。

16 (三)爰本於系爭契約之法律關係，起訴並聲明：被告應給付原告
17 390,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 本件土地委賣事宜原係由周裴萱承辦，後周裴萱於113年8月
21 離職，原告卻未主動告知，迨114年4月7日通知「改由江宜
22 穎接手」，仍舊持續隱瞞「周裴萱離職」乙事，而江宜穎接
23 手以後亦無作為，俟原定委託銷售期間屆至，江宜穎方謊稱
24 「其乃周裴萱之下屬，受周裴萱指示請被告補簽文件」，故
25 被告於114年6月2日簽署「延展委託銷售期間之變更同意
26 書」（下稱系爭同意書），實乃「受詐欺所為之意思表
27 示」，依民法第92條規定，被告應可撤銷「延展期限之意思
28 表示」，是於被告撤銷「被詐欺之意思表示」以後，原告即
29 不能再援「已屆期之契約」而為請求，且兩造有關違約金之
30 約定亦嫌過高。基上，爰聲明：原告之訴駁回；如受不利判
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院判斷：

02 (一)系爭129、129-1地號土地，原係被告與第三人共有，因被告
03 取得共有人之同意，兩造遂於113年5月28日，就系爭129、1
04 29-1地號土地簽訂系爭契約，委託銷售期間自113年5月28日
05 起至114年5月31日止；然而，系爭129-1地號土地已遭徵
06 收，兩造乃於113年6月4日，合意變更系爭129地號土地之委
07 託銷售價格為6,500,000元，並於114年6月2日，合意延展委
08 託銷售期間至115年5月31日為止；惟系爭委託期間猶未屆
09 至，被告旋私下接觸原告所欲媒合之訴外人楊錦雄，並於11
10 4年6月9日，與訴外人楊錦雄簽訂買賣契約，暨於114年8月1
11 1日，完竣系爭129地號土地之所有權移轉登記。以上事實，
12 除經原告提出土地專任委託銷售契約書（原證1.；即系爭契
13 約）、113年6月4日簽署之委託銷售契約內容變更同意書
14 （原證2.；即兩造合意變更系爭129地號土地委託銷售價格
15 為6,500,000元之書面）、114年6月2日簽署之委託銷售契約
16 內容變更同意書（原證3.；即兩造合意變更系爭129地號土
17 地委託銷售期間延展至115年5月31日之系爭同意書）、確認
18 書以及買賣議價委託書（原證4.；即原告媒合訴外人楊錦雄
19 之書面文件）、土地登記第二類謄本（原證8.）為證，並據
20 本院職權查詢系爭129、129-1地號土地之登記資料確認無
21 訛。

22 (二)原告承前事實，主張被告違反兩造間專任委託之約定；而被
23 告則執前詞，抗辯：原告隱瞞「『原承辦人周裴萱』離職」
24 乙事，「接手承辦之江宜穎」復謊稱其乃「周裴萱之下
25 屬」，故其簽署系爭同意書，乃「受詐欺所為之意思表
26 示」，依民法第92條規定應可撤銷云云。經查：

27 1.按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意
28 思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
29 可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有明
30 文。而民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不
31 實之事，令其因錯誤而為意思之表示。倘行為人欠缺主觀之

01 詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，然此仍與詐
02 欺之法定要件不侔，表意人亦不得援民法第92條第1項規
03 定，撤銷其意思表示（最高法院56年台上字第3380號判例意
04 旨、87年度台上字第548、1195號判決意旨參照）。且民法
05 第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單
06 純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負
07 有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂
08 詐欺不合（最高法院33年上字第884號判例意旨參照）；申
09 言之，民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中
10 為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響
11 之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知
12 義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並
13 該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。
14 又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，
15 表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉
16 證責任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參
17 照）。

- 18 2.查被告抗辯「江宜穎謊稱其乃『周裴萱下屬』」云云，首即
19 未見提出證據以佐其實。其次，觀諸系爭契約之通篇內容，
20 無非「被告委託原告媒合出售系爭129、129-1地號土地之價
21 金、條件及其報酬約定」，是依民法第153條、第565條規
22 定，訴外人周裴萱自始即「非」系爭129、129-1地號土地委
23 託銷售契約之當事人；換言之，系爭契約之當事人雙方，僅
24 止兩造，而「非」周裴萱與被告。因委託銷售契約乃繼續性
25 契約，一經成立，契約效力持續存在，是除兩造依法終止系
26 爭契約以外，兩造均應同受「系爭129、129-1地號土地委託
27 銷售約定」之拘束，再加上原告本於公司治理之原則，在其
28 指派周裴萱（代表原告）與被告接洽以後，因應公司內部人
29 事異動，改派江宜穎接手（代表原告）繼續履約（無論是接
30 替離職員工的職務，抑係單純內部的職務調動），純屬合法
31 正當的內部管理，並為一般商業慣例之所常見，此舉不僅無

01 從撼動系爭契約之法律效力（因契約相對人是原告，而不是
02 離職員工周裴萱），更能確保被告持續享有契約上的專業服
03 務，故無論是法律面、契約面抑係交易習慣，原告均無主動
04 告知「其內部管理或人事異動」之責任與義務，畢竟，「前
05 手承辦人（周裴萱）」離職與否？又其因何緣故不再接手？
06 甚至是「後手承辦人（江宜穎）」於原告公司內部之職級身
07 分？客觀上均難成為「契約延展所應審酌的重要事項」，蓋
08 居間委賣期間是否延展，通常考量因素僅止「房仲公司（如
09 原告）服務品質與效率」、「委託價格是否合理」、「市場
10 景氣與銷售前景」、「合約條款內容能否接受」，至於「房
11 仲公司的內部人事」，則非委託人決定簽約延展期限的關
12 鍵，就令接手的業務員（如江宜穎）欠缺專業、積極，委託
13 人（如被告）亦可適時反應以謀改善（例如要求換人），故
14 所謂「倘知『周裴萱離職』、『江宜穎並非周裴萱之下
15 屬』，即不可能簽字同意延展」云云，不僅荒謬且不合理，
16 尤以被告自始即未舉證「『江宜穎謊稱為周裴萱下屬』乃其
17 簽署系爭同意書之唯一且直接之動機」，是其所謂「被詐
18 欺」云云之欠缺根據，事甚昭然而不待言。

19 3. 綜上，原告並無主動告知「『原承辦人周裴萱』離職」之義
20 務，是其「單純緘默」原與「故意隱瞞」迥不相侔；因被告
21 不能舉證有關「江宜穎謊稱其乃『周裴萱下屬』」以及「此
22 乃其簽署系爭同意書之唯一且直接之動機」等空泛抗辯，而
23 原告本於公司治理之原則，亦有指派或調動「負責接案經紀
24 專員」之權限，遑論原告此舉就系爭契約之效力毫無影響，
25 是被告所稱「被詐欺之意思表示」云云，無疑乃臨訟杜撰之
26 推卸辯詞，是其本此援民法第92條規定主張撤銷其意思表示
27 云云，亦係欠缺根據而無可取。

28 (三)承前(一)(二)所述，系爭129地號土地之委託銷售價格，前經兩
29 造合意變更為6,500,000元，而其委託銷售期間，則因被告
30 簽署系爭同意書，經兩造合意延展至115年5月31日；然而，
31 系爭委託期間猶未屆至，被告旋於114年6月9日，與原告媒

01 合之訴外人楊錦雄，私下簽訂買賣契約，並於114年8月11
02 日，完竣系爭129地號土地之所有權移轉登記。因系爭契約
03 第5條第1項規定：「委託銷售期間內，委託人就委託標的
04 『不得』有自行出售、出租或贈與等類似行為，亦『不得委
05 託』其它不動產經紀業或第三人為出售、出租或其他類似行
06 為。」系爭契約第10條第1項第1、2款亦規定：「委託人如
07 有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人
08 仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並
09 應全額一次付予受託人：(一)違反本約第5條第1項、第7項之
10 約定。(二)委託人與受託人覓得之買方私下成交。」是回歸兩
11 造間之居間約定，原告起訴請求違約金，固屬適法而有根
12 據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
13 民法第252條規定甚明。雖違約金之約定，乃基於個人自主
14 意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規
15 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契
16 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。然倘
17 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
18 契約正義等值之原則，法院仍得參酌一般客觀事實、社會經
19 濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最
20 高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。而所謂相
21 當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受
22 損害情形，以為酌定標準，即以當事人所受損害情形及債務
23 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，
24 至債務人若已為一部之履行，亦得比照債權人所受利益減少
25 其數額。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰
26 之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應
27 依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以
28 為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標
29 準，酌予核減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債
30 權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切
31 情狀斷之（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上

字第2563號判決參照）。本院參酌內政部公布之成屋買賣契約書範本，「違約時所沒收之已付款項」，應以房地總價15%為其限度（亦即本件至多僅能沒收6,500,000元之15%）；斟酌兩造於113年5月28日簽訂系爭契約，迄原告媒合訴外人楊錦雄簽署書面為止（114年6月5日，參看原證4.），其間歷時1年又9日，原告於此期間持續提供推廣、人力服務、買方開發、帶看並回報媒合實況（參看原證6.9.10.11.12.13.14.），若非被告於「媒合即將成功之際」惡意違約（即倘若被告誠實履約），原告應可依系爭契約第4條第1項規定，請求被告給付「實際成交價3%之服務報酬（即4,560,000元 $\times$ 3%=136,800元）」，併依確認書與買賣議價委託書之規定，請求訴外人楊錦雄給付「實際成交價2%之服務報酬（即4,560,000元 $\times$ 2%=91,200元）」，故原告因被告惡意違約以致不能取得之服務報酬共228,000元（即4,560,000元 $\times$ 3%+4,560,000元 $\times$ 2%=228,000元），此一金額客觀上即係「原告提供專業服務之成本支出（所受損害）與合理利潤（所失利益）」；是經綜合觀察兩造之履約程度、被告之違約情節，以及原告所受損害之上限，本件賠償金額應酌減至228,000元，如此方稱公允。從而，原告依系爭契約第5條第1項、第10條第1項第1、2款規定，請求被告給付違約金在228,000元之範圍內，為有理由，應予准許；至其逾此部分之請求，則嫌過高而非相當，應予駁回。

(四)再者，違約金，有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰之性質者，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則應依民法第250條第2項規定，視為損害賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。而違約金如為懲罰之性質，

於被告履行遲延時，原告除請求違約金外，併得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。因兩造上開約定之契約文義，尚難據以推認所謂「違約給付」乃懲罰性違約金之性質，是依民法第250條第2項規定，應認本件違約金乃「損害賠償總額預定性之違約金」，係「被告延欠給付導致原告解除契約所可能衍生之一切損害之賠償總額之預定」，故原告至多祇能援系爭契約第5條第1項、第10條第1項第1、2款規定，請求被告給付228,000元，並以此作為被告債務不履行之損害賠償之總額，而不能更行請求其遲延利息。

(五)綜上，原告主張被告違反兩造間專任委託之約定，與其媒合之訴外人楊錦雄私下簽訂買賣契約，並已辦訖所有權之移轉登記，乃依系爭契約第5條第1項、第10條第1項第1、2款規定，請求被告給付228,000元，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，則欠根據，為無理由，不能准許，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用由兩造按勝敗比例負擔。

六、原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款，應依職權宣告假執行，併酌情依同法第392條第2項規定，職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，爰併予駁回之。

中 華 民 國 114 年 10 月 1 日
基隆簡易庭法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

03 書記官 沈秉勳