

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1227號

原告 鑫亦展不動產有限公司

法定代理人 黃奕家

被告 洪鈴雅

訴訟代理人 謝佳蓁律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣25萬元，及自民國110年9月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之3，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣25萬元為原告預供擔保，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：坐落高雄市○○區○○段00地號土地所有權應有部分545/100000及同段78建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00號0樓，下稱系爭房屋，與上開土地以下合稱系爭房地），為被告所有。被告於民國110年1月8日與伊公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委由伊公司代為銷售系爭房地，約定委託銷售期間自110年1月8日起至110年4月30日止，委託銷售總價為新臺幣（下同）1,350萬元，嗣後兩造於110年3月3日簽訂委託銷售內容變更同意書，將委託銷售期間延長至110年5月31日。詎其後被告竟於委託銷售期間內之110年3月27日，自行將系爭房地出售予訴外人郭佳恩，並於同年5月3日辦畢所有權移轉登記，依系爭契約第11條第1項第1款規定，視為伊公司已完成仲介之義務，伊公司得請求被告給付按委託銷售總價即1,350萬元百分之6計算

01 之違約金共81萬元等情，並聲明：(一)被告應給付原告81萬
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
03 分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：伊於109年間即委由訴外人永慶不動產加盟店
05 (下稱永慶不動產)銷售系爭房地，此情並據伊於簽訂系爭
06 契約時如實告知原告，則原告於此情形仍願與伊簽訂系爭契
07 約，即不能再以伊於委託銷售期間內自行出售系爭房地為
08 由，而依系爭契約第11條第1項第1款規定，請求伊給付違約
09 金，否則即與誠信原則有違。且原告於110年3月14日向伊表
10 示不欲向伊請求其已支出之裝燈、燒符、清潔打掃及刊登廣
11 告費用，應認原告已有拋棄上開違約金請求權之意，而不得
12 再請求伊為給付。又縱認原告得請求伊給付違約金，惟原告
13 僅完成裝燈、燒符、清潔打掃及刊登廣告等服務，進行程度
14 甚少，應認其本件請求違約金81萬元，金額顯屬過高，亦應
15 予酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
16 請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為
17 假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)、系爭房地為被告所有。

20 (二)、兩造於110年1月8日簽訂系爭契約及不動產委託銷售標的現
21 況說明書，約定委託銷售總價為1,350萬元，委託銷售期間
22 自110年1月8日起至110年4月30日止，由原告代為尋找買受
23 人。嗣兩造於110年3月3日簽訂委託銷售內容變更同意書，
24 將委託銷售期間延長至110年5月31日。

25 (三)、被告之母許馨月於兩造簽訂系爭契約及不動產委託銷售標的
26 現況說明書前之109年7月28日，以被告之名義出面與永慶不
27 動產簽訂專任委託銷售契約書、標的物現況說明書及委託事
28 項變更契約書，約定委託銷售價格為1,300萬元，委託銷售
29 期間自109年7月28日起至109年12月31日止。其後被告於110
30 年1月1日自行出面與永慶不動產簽訂委託事項變更契約書，
31 變更委託期間為自110年1月1日起至110年7月30日止。

01 (四)、原告於委託銷售期間，委請他人至系爭房屋裝設電燈、請民
02 俗專家至屋內燒符、請人清潔打掃及刊登銷售廣告，另分別
03 於110年1月23日、110年2月26日尋得訴外人李偉銘、汪永佳
04 願以1,100萬元、1,250萬元之價格買受系爭房地，並簽訂買
05 賣議價委託書。

06 (五)、系爭房地嗣經永慶不動產於110年3月27日尋得郭佳恩與被告
07 簽訂買賣契約，由郭佳恩以1,340萬元買受系爭房地，被告
08 於110年5月3日將系爭房地所有權移轉登記予郭佳恩。

09 四、本件之爭點為：原告依系爭契約第11條第1項第1款規定，請
10 求被告給付違約金81萬元，有無理由？茲論述如下：

11 (一)、按系爭契約第11條第1項第1款規定：「委託期間內，委託人
12 （按即被告，下同）自行將房地產標的物出售、出租或經由
13 第三人介紹或其他類似之銷售行為者，視為受託人（按即原
14 告，下同）已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委
15 託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託
16 人」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷一第17至19頁）。

17 (二)、經查，兩造於110年1月8日簽訂系爭契約，約定委託銷售總
18 價為1,350萬元，委託銷售期間自110年1月8日起至110年4月
19 30日止，由原告代為尋找買受人，兩造復於110年3月3日簽
20 訂委託銷售內容變更同意書，將委託銷售期間延長至110年5
21 月31日，其後永慶不動產於110年3月27日為被告尋得郭佳恩
22 願以1,340萬元買受系爭房地，經被告於110年5月3日將系爭
23 房地所有權移轉登記予郭佳恩之事實，為兩造所不爭執，並
24 有系爭契約、委託銷售內容變更同意書及高雄市政府地政局
25 三民地政事務所檢送本院之系爭房地所有權移轉登記資料在
26 卷可稽（見本院卷一第17至19頁、第47頁、第87至117
27 頁），堪認原告主張被告於委託銷售期間內，自行出售系爭
28 房地，而有系爭契約第11條第1項第1款所定之情形一節屬
29 實。被告既有系爭契約第11條第1項第1款所定之情形，則原
30 告依該規定，請求被告給付違約金，於法即屬有據。

31 (三)、被告雖辯稱：原告於110年3月14日，以LINE通訊軟體向伊表

01 示「要停我們幫妳這邊沒關係」、「我不能再強攻幫妳
02 了」，可見其已有終止系爭契約之意，且不願繼續處理系爭
03 房地銷售事宜云云，並提出兩造間之LINE對話內容為證（見
04 本院卷二第35頁）。惟徵諸上開LINE對話前後內容，原告係
05 向被告表示：「如果妳媽不讓我帶看，那就不要勉強了，永
06 慶做怎樣我做怎樣妳心裡知道，合約到5/30，要停我們幫妳
07 這邊沒關係……做成這樣結果卻是這樣，沒關係，當妳是朋
08 友，對妳有交代就好，不是我賣不掉，仁智義盡，妳知道原
09 因，我不能再強攻幫妳了，因為根本不能帶……」等語，可
10 見原告係因被告母親不願讓其帶看系爭房地，始為上開陳
11 述，顯然僅在表達因此之故而無法繼續銷售系爭房地之意，
12 此觀原告表示「不是我賣不掉」、「根本不能帶」等語亦
13 明。又原告於委託銷售期間委請他人至系爭房屋裝設電燈、
14 請民俗專家至屋內燒符、請人清潔打掃及刊登銷售廣告，另
15 分別於110年1月23日、110年2月26日尋得李偉銘、汪永佳願
16 以1,100萬元、1,250萬元之價格買受系爭房地，並簽訂買賣
17 議價委託書等情，為兩造所不爭執，足見原告於委託銷售期
18 間已有進行部分銷售行為，且原告以經營不動產買賣、仲介
19 經紀為業（見本院卷二第61頁），其與被告簽訂系爭契約，
20 即係為從中獲取服務報酬以為營利，則其在委託銷售期間內
21 主動終止系爭契約，不啻使上開進行之銷售行為歸於徒勞，
22 更喪失藉此獲利之機會，此情殊難想像。是被告僅擷取部分
23 對話內容，即遽謂原告無意繼續銷售系爭房地，而有終止系
24 爭契約之意云云，實無足取；原告主張係被告不願讓其繼續
25 銷售系爭房地，而非其無意處理等語，堪予採信。

26 (四)、被告另辯稱：原告於簽訂系爭契約時，即已知悉伊另委由永
27 慶不動產銷售系爭房地一事，本諸誠信原則，自不得依上開
28 規定請求伊給付違約金云云，惟為原告所否認。查被告之母
29 許馨月於兩造簽訂系爭契約及不動產委託銷售標的現況說明
30 書前之109年7月28日，以被告之名義出面與永慶不動產簽訂
31 專任委託銷售契約書、標的物現況說明書及委託事項變更契

約書，約定委託銷售價格為1,300萬元，委託銷售期間自109年7月28日起至109年12月31日止，其後被告於110年1月1日自行出面與永慶不動產簽訂委託事項變更契約書，變更委託期間為自110年1月1日起至110年7月30日止之事實，為兩造所不爭執，並有上開專任委託銷售契約書、標的物現況說明書及委託事項變更契約書附卷足稽（見本院卷一第127至133頁），可見被告係在明知其母以其名義委託永慶不動產銷售系爭房地之情形下，又與原告簽訂系爭契約。而徵諸被告所提兩造間110年3月2日之LINE對話內容，被告向原告表示：「當初談的也是我媽跟永慶簽的不成立合約，所以我才來請妳幫忙……房子雖然是我的名，但貸款利息確實不是我在支付」等語（見本院卷二第136頁），互核以觀，堪認原告主張：伊公司簽約時雖已知悉被告另委由永慶不動產銷售系爭房地，但被告表示委託永慶不動產一事為其母所為，系爭房地為其所有，無須理會其母委託永慶不動產銷售之行為等語，尚非不可採信。是被告既告知原告無須理會其母另委由永慶不動產銷售系爭房地一事，而本於系爭房地所有人之地位與原告簽訂系爭契約，即應受系爭契約之拘束，其事後再以原告簽約時知悉上情為由，而謂原告不得本於系爭契約為請求，否則違反誠信原則云云，自無足取。

(五)、被告復辯稱：原告於110年3月14日向伊表示不欲向伊請求已支出之裝燈、燒符、清潔打掃及刊登廣告費用，應認原告亦有拋棄系爭契約所定違約金請求權之意云云，並提出兩造間之LINE對話內容為憑（見本院卷二第35頁）。觀諸上開LINE對話內容，原告僅向被告表示：「裝燈4800+請老師催3600+請人清潔2000+加買二期591廣告5000，這些費用我自己吸收……」等語，絲毫未提及違約金，遑論有表示欲拋棄違約金請求權之意，則被告徒憑主觀臆測，空言原告有拋棄違約金請求權之意云云，顯與上開證據資料不符，要無足取。

(六)、系爭契約第11條乃關於「違約之處罰」，並揭示「視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總

價百分之6計算之違約金」，堪認該條違約金性質上屬以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，為懲罰性違約金。查被告雖有系爭契約第11條第1項第1款所定於委託銷售期間自行出售系爭房地之行為，而應給付違約金予原告，然觀諸系爭契約第7條所定「受託人之義務」，其中第1項規定：「受託人（按即原告）受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之」、第9項規定：「受託人（按即原告）於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續」（見本院卷一第17頁），顯見原告依約應履行之義務，尚有確保買賣價金交付及協助過戶等事宜。則本院審酌原告於委託銷售期間，委請他人至系爭房屋裝設電燈、請民俗專家至屋內燒符、請人清潔打掃及刊登銷售廣告，另分別於110年1月23日、110年2月26日尋得李偉銘、汪永佳願以1,100萬元、1,250萬元之價格買受系爭房地，經簽訂買賣議價委託書等受託服務進行程度，並斟酌客觀社會經濟環境、被告違約情節及原告所受損害，暨系爭契約第5條第1項規定買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬數額為實際成交價之百分之4等一切情狀，因認原告請求按委託銷售總價即1,350萬元百分之6計算違約金81萬元，尚屬過高，爰予酌減為25萬元。

(七)、至被告雖謂李偉銘、汪永佳僅分別出價1,100萬元及1,250萬元，均未達系爭契約所定委託銷售總價1,350萬元，無從成交，不能認為原告已尋得買受人云云，惟上開2人均已與原告簽訂買賣議價委託書，委由原告進行議價，可知已有買受系爭房地之意，則議價結果如何既屬未定，自難僅以其等之原始出價未達上開委託銷售總價，即遽謂原告尚未尋得買受人。是被告上開所辯，亦無足取。

(八)、從而，原告依系爭契約第11條第1項第1款規定，請求被告給付違約金25萬元，應予准許，逾此範圍，則不應准許。

五、綜上所述，本件原告依系爭契約第11條第1項第1款規定，請求被告給付其25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年9

月4日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。此部分被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述。至被告於本院言詞辯論終結後之111年11月4日下午4時19分(本件言詞辯論於111年11月4日上午終結)，始具狀陳稱系爭契約載明放棄審閱期，違反消費者保護法第11條之1規定，且委託銷售內容變更同意書上延長委託銷售期間乃原告法定代理人自行填載，其對此毫不知情等語，核屬逾時提出新攻擊防禦方法，復未予原告辯論之機會，本院自無從加以審酌，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 林婕妤

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日內向本院提出上訴狀。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 111 年 11 月 30 日
書記官 黃雅慧