

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡上字第8號

上訴人 楊芊蓁

訴訟代理人 邱品宏

被上訴人 豪傑資產開發有限公司

法定代理人 郭承豪

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年10月18日本院高雄簡易庭112年度雄簡字第1363號第一審判決提起上訴，本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣伍仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，並訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九，餘由被上訴人負擔。

事 實

一、被上訴人起訴主張：上訴人於民國111年11月12日委託被上訴人以新臺幣（下同）568萬元（下稱系爭承購價）居間仲介承購訴外人楊柳慈所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號9樓房地（下稱系爭不動產），兩造並簽立不動產買賣意願書及權益確認書（下分別稱系爭買賣意願書、系爭權益確認書，合稱系爭契約），上訴人亦交付10萬元作為斡旋金。因系爭承購價已達楊柳慈出售之底價，斡旋金轉為定金，系爭不動產買賣契約視為成立，經被上訴人通知上訴人於5日內出面簽訂不動產買賣契約書，惟上訴人遲未出面簽約。依兩造簽訂之系爭契約之約定，上訴人既有上開違約事由，被上訴人自得依系爭契約約定請求上訴人給付成交總價款2%之違約金，爰提起本件訴訟等語，並聲明：上訴人應給付被上

01 訴人113,600元及自支付命令送達翌日起至清償日止按週年
02 利率百分之5計算之利息。

03 二、上訴人則以：兩造間確有簽立系爭契約，而被上訴人111年
04 11月28日始向上訴人告知楊柳慈於111年11月22日願意以系
05 爭承購價出售系爭不動產，然上訴人早已於111年11月23日
06 向被上訴人為終止系爭契約之意思表示，是兩造系爭契約既
07 經終止，即無違約可言等語為辯，並聲明：被上訴人之訴駁
08 回。

09 三、原審判決被上訴人一部勝訴一部敗訴之判決，即判令上訴人
10 應給付被上訴人56,800元，及自112年3月28日起至清償日止
11 按週年利率百分之5計算之利息，並依職權宣告假執行，及
12 為附條件准免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上
13 訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴意旨除援引原
14 審陳述外，補充陳述略以：上訴人與楊柳慈間尚屬議價階
15 段，雙方就系爭不動產價金未有一致之合意，系爭不動產之
16 買賣契約尚未成立，上訴人於111年11月23日向被上訴人解
17 除系爭契約，要無違約。另上訴人亦否認楊柳慈有於000年
18 00月00日下午1時同意出售系爭不動產，且就系爭買賣意願
19 書上楊柳慈之簽名是否其親簽、簽押日期是否事後補簽等情
20 均予以爭執等語，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
21 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。被上訴
22 人則援引原審陳述，並補充：系爭不動產之買賣契約確已成
23 立生效，上訴人僅空言臆測系爭買賣意願書上楊柳慈之簽
24 名、簽押日期並非真正，惟未見其舉證以實其說等語置辯，
25 並聲明：駁回上訴。

26 四、本件經整理不爭執事項如下：

27 (一)上訴人委託被上訴人以最高568萬元居間仲介承購系爭不動
28 產，並於111年11月12日簽訂系爭買賣意願書、權益確認書
29 (即系爭契約)，上訴人亦交付被上訴人10萬元斡旋金。

30 (二)系爭權益確認書第3條第1項前段、後段約定：上訴人應於買
31 賣契約成立時，給付被上訴人成交總價款百分之2之服務報

01 酬。若可歸責於上訴人之事由致無法簽約，上訴人仍應依前
02 開約定給付報酬等意旨，兩造對於該確認書後段約定之性質
03 為違約金乙節，不予爭執。

04 (三)屋主即出賣人楊柳慈於000年00月00日下午1時許向被上訴人
05 表示同意以568萬元出售系爭不動產並收取斡旋金，及於系
06 爭買賣意願書下方「賣方簽章」欄簽名、填具日期，但被上
07 訴人未通知上訴人此一事實。

08 (四)上訴人委由友人即訴訟代理人邱品宏於111年11月23日通知
09 被上訴人員工郭亭傑欲終止(解除)系爭契約之意。

10 五、本件爭點在於：

11 被上訴人主張買賣契約無法簽訂，係可歸責於上訴人之故，
12 請求上訴人應依約給付違約金，是否有理？金額是否過高？

13 六、本院之判斷：

14 (一)本件上訴人於111年11月12日委託被上訴人以最高568萬元居
15 間仲介承購系爭不動產，兩造並簽立系爭契約，上訴人亦交
16 付斡旋金10萬元，於111年11月22日系爭不動產之出賣人楊
17 柳慈同意以568萬元出售系爭不動產，其後上訴人於111年11
18 月23日向被上訴人表示終止系爭契約等情，為兩造所不爭
19 執，並有被上訴人提出之系爭契約在卷可稽（見原審卷第
20 11、85至86頁），應屬真實。

21 (二)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
22 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，
23 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
24 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有
25 明文。本件上訴人上訴意旨，固就楊柳慈有無在系爭買賣意
26 願書上簽名、簽押日期之事實為爭執之表示，惟上訴人於原
27 審已就前開事實表明不爭執之意旨（見原審卷第75、76頁），
28 其於本院審理中又未舉證證明所自認之事實與客觀事實不
29 符，其就已自認事實再事爭執，即非合法，故仍應列為不爭
30 執事項，先此敘明。

31 (三)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約

01 定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負
02 有成立本約之義務。預約權利人僅得請求對方履行訂立本約
03 之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。而不動產買賣
04 為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納
05 方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。是買賣
06 預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂
07 立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立，有最高
08 法院61年台上字第964號、102年度台上字第69號、104年度
09 台上字第1410號判決意旨可參。經查：

- 10 1. 本件上訴人與被上訴人簽訂系爭權益確認書、系爭買賣意願
11 書（見原審卷第85、86頁），上訴人提供斡旋金10萬元，委
12 託被上訴人居中協調買受系爭不動產事宜，而其中系爭買賣
13 意願書第一、二條僅就買賣標的、價金等為簡明記載，第四
14 條第(一)項約定：「斡旋有效期間至111年11月26日24時止，
15 若賣方於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣
16 契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一
17 部分…此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起五
18 日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。
19 若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件
20 時，則本意願書自動失效，受託人應於三日內無息返還斡旋
21 金予買方。買方充分了解於斡旋期間賣方隨時可能同意買方
22 之承購總價款及付款條件」等語，可見出賣人收受斡旋金
23 後，買賣雙方尚有待日後簽訂正式買賣契約，以詳定雙方權
24 利義務關係，則系爭買賣意願書所稱「買賣契約即成立生
25 效」等語，應係指買賣雙方已成立買賣契約之預約，故雙方
26 均負有訂立本約（買賣契約）之義務，是本件出賣人楊柳慈
27 既於111年11月22日收取斡旋金，則上訴人與楊柳慈均負有
28 訂立本約之義務，當可認定。
- 29 2. 上訴人主張：被上訴人未告知買方已收取斡旋金，且其已於
30 111年11月23日終止兩造間之系爭契約等語。然查，系爭契
31 約並未有「買受人已知悉出賣人接受買方之出價始成立契

01 約」之類此約定，況系爭買賣意願書亦訂明：買受人知悉在
02 斡旋期間出賣人隨時都可能接受出價之意旨，是被上訴人雖
03 未即時通知上訴人關於出賣人已收受斡旋金之情事，惟仍無
04 礙於系爭不動產買賣預約之有效成立。

05 3. 上訴人又主張：上訴人與楊柳慈仍在議價階段，在我們收斡
06 旋金2天後，被上訴人才提到屋主要以552萬元出售，是買賣
07 雙方的買賣契約尚未成立，則上訴人自得對被上訴人終止委
08 任契約等語，為被上訴人所否認。經查，證人郭亭傑證稱：
09 上訴人委託被上訴人購買房屋，由我幫上訴人服務，上訴人
10 原本出價580萬元，後來說要談低一點，說最多是568萬元，
11 本件有於000年00月00日下午1時談成，出賣人願以568萬元
12 出售，上訴人一直要我談低一點，但出賣人不肯降價。我想
13 不起來和上訴人LINE對話中，她說最多加8萬，最好不要568
14 是什麼意思。我沒有印象有人提出552萬元這個金額等語(見
15 本院卷第108至109、112頁)，核與上訴人上揭主張未符，而
16 上訴人也未舉證證明在出賣人收受斡旋金之後尚有議價情
17 事，其主張自不足採。

18 4. 至證人郭亭傑證稱：我在出賣人收斡後當日就有通知上訴
19 人，並說談成了可以來簽約，與上訴人約簽約時間，上訴人
20 說要再確認，隔天我打電話給上訴人就不接，上訴人並沒有
21 跟我說她不買了，只說貸款怕不過，我感覺上訴人購買意願
22 降低等語(見本院卷第110至111頁)，然其上開證詞與被上訴
23 人前開自認之不爭執事項(三)、(四)核有未符，證人郭亭傑亦自
24 承事件時間已久，可能記憶不清楚等語(見本院卷第109至
25 110頁)，是其上開證詞尚無可採。又證人即上訴人訴訟代理
26 人邱品宏證稱：我在系爭契約是上訴人的代理人，我於111
27 年11月22日與證人郭亭傑的LINE通話，是跟他說上訴人考慮
28 不想買，我在111年11月23日跟證人郭亭傑說要終止系爭契
29 約等語(見本院卷第112至113頁)，然而被上訴人並未爭執上
30 訴人有於前開時點表明欲終止系爭契約之意思(見不爭執事
31 項(四))，而上訴人於出賣人收取斡旋金、買賣預約有效成

01 立，被上訴人得依系爭契約請求上訴人於所定期間配合辦理
02 交易事項時，始為終止系爭契約之意思，自難認其終止生合
03 法效力。

04 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
05 252條定有明文。次按約定之違約金是否過高，須依一般客
06 觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能
07 依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準
08 (最高法院108年度台上字第1047號裁判可資參照)。經
09 查：系爭權益確認書第三條第一項約定略以：買方承諾於買
10 賣契約成立時，給付成交總價款百分之2之服務報酬予本公
11 司，於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議。
12 若可歸責於買方之事由致無法簽訂契約者，買方仍應依前開
13 約定報酬給付予本公司作為違約金等語（見原審卷第86
14 頁），觀之上開約定，未言明得另請求其他損害，依其性質
15 應屬損害賠償總額預定性質之違約金。次查，本件上訴人有
16 拒不簽訂買賣本約之違約情事，已如前述，本院審酌被上訴
17 人受上訴人委任居間仲介，為此付出相當之勞務，即處理磋
18 商、協調買賣雙方之價格及需求等交易事項，因此約定成立
19 買賣契約後被上訴人得受有一定額度之報酬，若上訴人違約
20 時被上訴人則得請求違約金，本屬合理，但本件被上訴人受
21 上訴人之委任媒介買受系爭不動產，則為上訴人利益與出賣
22 人斡旋磋商，及向上訴人據實報告訂約相關事項，即為其應
23 負擔之契約義務，關於出賣人是否接受上訴人出價、買賣契
24 約之成立與否，攸關上訴人權益至鉅，出賣人既已於111年
25 11月22日已接受上訴人系爭承購價，被上訴人卻未將此一重
26 要訊息即時告知上訴人，致使上訴人認為出賣人仍未接受其
27 出價，乃於111年11月23日向被上訴人終止系爭契約，且本
28 於此認知而拒絕簽訂書面買賣契約，上訴人拒不簽約固屬可
29 議，依約定應賠償被上訴人違約金，然而被上訴人處理居間
30 事務顯有極其嚴重疏失，與上訴人爭執實由此肇生，是核上
31 訴人違約情由之可責性較微，本院衡酌其情，認被上訴人因

01 上訴人違約付出成本及所受損失以成交總價2%計算尚屬過
02 高，應以定額5,000元為適當，逾此金額之請求，尚難准
03 許。

04 七、據上所述，本件被上訴人依系爭買賣意願書第四條第(一)項及
05 系爭權益確認書第三條第一項請求被告給付違約金5,000元
06 及自112年3月28日（見原審卷第23頁）起至清償日止，按週
07 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
08 圍之請求為無理由，應予駁回。原審判令上訴人給付超過上
09 開應准許部分，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴
10 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
11 由本院就此部分廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開
12 應准許部分，判令上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣
13 告，則無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
16 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
17 明。

18 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
19 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
22 民事第五庭 審判長法官 王耀霆
23 法官 周玉珊
24 法官 楊境碩

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 12 日
28 書記官 陳鈺甯