

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第17號

原告 以勒房屋仲介有限公司

法定代理人 邱瀟葵

訴訟代理人 黃依慈

被告 陳亮瑋

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬肆仟元，及自民國一百一十二年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項分別定有明文。本件原告原訴請求被告給付新臺幣（下同）98萬1,000元，及自收受原告112年4月18日之存證信函起迄清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣減縮利息起算日為自起訴狀繕本送達翌日起算（見訴字卷第75頁），被告未異議而為本案言詞辯論，視為同意，應予准許，先予敘明。

二、原告主張：兩造於民國111年12月6日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）及編號v0000000號委託銷售契約內容變更同意書（下稱甲價格變更契約），由被告委由原告

01 銷售被告所有之坐落高雄市○○區○○段○○段000○○地號
02 土地及其上同段4078建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○
03 ○路000巷00號，上開土地及建物下合稱系爭房地），約定
04 委託銷售之對外開價為1,758萬元、對內底價為1,680萬元，
05 委託銷售期間自111年12月6日起至112年6月30日止。嗣兩造
06 另於112年4月11日簽訂編號v0000000號委託銷售契約內容變
07 更同意書（下稱乙價格變更契約），約定變更系爭房地委託
08 銷售之對外開價為1,635萬元、對內底價為1,550萬元。後原
09 告於112年4月14日覓得訴外人陳志軒有意以超出底價之1,56
10 0萬元購買系爭房地，原告與陳志軒並以上開價格為條件簽
11 訂系爭房地買賣議價委託書，原告已於同日告知被告已有買
12 家出價超過底價，詎被告迄今仍不願依系爭契約第6條第8款
13 約定簽認系爭房地要約書或議價委託書，已屬違約，爰依系
14 爭契約第11條第1項第3款約定，請求被告應給付原告違約金
15 共計98萬1,000元（計算式：委託銷售總價1,635萬元×百分
16 之6＝98萬1,000元）及其法定遲延利息等語。並聲明：(一)被
17 告應給付原告98萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，
19 請准宣告假執行。

20 三、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，原告沒有向伊解釋系爭契
21 約第6條第8款、第11條第1項第3款等約定，故系爭契約違反
22 公平公開原則，應屬無效。又系爭契約是約定系爭房地應經
23 兩造同意後，始得簽訂系爭房地要約書或議價委託書等相關
24 契約，非如原告所主張買家出價達底價，伊即有配合簽訂上
25 開相關契約之義務，且伊也沒有親眼看到買家陳志軒本人等
26 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（見訴字卷第82頁）：

28 (一)兩造於111年12月6日簽訂系爭契約及甲價格變更契約，由被
29 告委由原告銷售系爭房地，約定委託銷售之對外開價為1,75
30 8萬元、對內底價為1680萬元（包含土地增值稅、代書費、
31 服務費及買賣規費），委託銷售期間自111年12月6日起至11

01 2年6月30日止。

02 (二)兩造另於112年4月11日簽訂乙價格變更契約，約定變更系爭
03 房地委託銷售之對外開價為1,635萬元、對內底價為1,550萬
04 元。

05 (三)原告於112年4月18日以左營新莊仔郵局存證號碼第000693號
06 存證信函催告被告應依系爭契約約定，於112年4月21日履行
07 簽認系爭房地要約書或議價委託書之義務。

08 (四)被告以112年4月20日高雄大昌郵局存證號碼第000035號存證
09 信函回覆原告稱其因對房屋售價等買賣條件另有想法，並未
10 簽認系爭房地要約書或議價委託書。

11 五、本件爭點：

12 (一)被告抗辯因原告在簽約時沒有向被告解釋系爭契約第6條第8
13 款、第11條第1項第3款等約定，故系爭契約應屬無效，是否
14 可採？

15 (二)原告主張被告違反系爭契約第6條第8項約定，故被告應依系
16 爭契約第11條第1項第3款約定給付原告違約金98萬1,000
17 元，有無理由？

18 六、本院之判斷：

19 (一)被告抗辯因原告在簽約時沒有向被告解釋系爭契約第6條第8
20 款、第11條第1項第3款等約定，故系爭契約應屬無效，並非
21 可採。

22 查系爭契約第6條第8款、第11條第1項第3款分別約定「委託
23 期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合
24 簽認要約書或議價委託書等相關契約」、「委託人如有下列
25 情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支
26 付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額
27 一次付予受託人：（三）委託人違反第6條第8項之義務或拒
28 絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣合約書者」

29 （見審訴卷第29-31頁），依條文文義可知原告倘於委託銷
30 售期間內尋覓到出價高於對內底價之買家，被告即應配合簽
31 認要約書或議價委託書；若被告拒絕簽認要約書或議價委託

書，則仍視為原告已完成仲介之義務，被告應支付以委託銷售總價百分之6計算之違約金，徒從文義形式觀之，即無艱澀難懂或對締約雙方之權利義務關係規範隱晦不明之處，參以被告自陳其為大學畢業、從事過餐飲業及餐點外送工作、前有向建設公司購買系爭房屋之不動產買賣經驗等情（見訴字卷第76、111頁），堪認以被告之智識程度、生活與工作經驗，就系爭契約之條款內容應有相當程度之理解能力。又被告自承系爭契約之契約審閱欄位填載「本人對內容確定了解無誤」等語（見審訴卷第29頁），為其本人親自書寫並簽名，此外，本件兩造簽訂之各契約及契約後附不動產委託銷售標的現況說明書、不動產說明書、系爭房地鄰近物件實價登錄資料等件，均經被告簽名確認，足認原告主張：在與被告簽約時，都有跟被告解釋合約內容等語（見訴字卷第34頁），應可採信。遑論兩造簽約後，原告已將簽訂之契約文件一份交付被告收執，此為被告所不爭執（見訴字卷第76頁），被告當有充分時日得以研析契約條款而得悉自己應負之契約義務，卻無視契約約定逕拒絕簽認要約書或議價委託書，是被告臨訟推稱原告簽約時未向其解釋第6條第8款、第11條第1項第3款之約定云云，以此拒付違約責任，要非可採。

(二)原告得依系爭契約第11條第1項第3款約定請求被告給付違約金共計62萬4,000元。

- 1.按解釋契約固須探求當事人之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決意旨可資參照）。
- 2.查兩造於111年12月6日簽訂系爭契約及甲價格變更契約，約定委託銷售系爭房地之對外開價為1,758萬元、對內底價為1680萬元，委託銷售期間自111年12月6日起至112年6月30日止，嗣兩造另於112年4月11日簽訂乙價格變更契約，約定變更系爭房地委託銷售之對外開價為1,635萬元、對內底價為

01 1,550萬元等情，為兩造所不爭執，堪認為真。則若原告已
02 在112年4月11日後、系爭契約委託期間內，覓得買方願用超
03 過乙價格變更契約之底價即1,550萬元之價格購買系爭房
04 地，被告即有配合簽認要約書或議價委託書等相關契約之義
05 務，否則即屬違約而應賠付原告違約金之情，已據系爭契約
06 第6條第8款、第11條第1項第3款約定明確，應堪可認定，自
07 無別事探求者，反捨契約文字更為曲解之必要。至被告空言
08 指稱系爭契約第6條第8款約定所指之底價為兩造最初約定的
09 1,680萬元，且系爭契約是約定應經兩造同意始得簽訂系爭
10 房地要約書或議價委託書等相關契約等語，核與上開契約文
11 義不同，自無足採憑。

- 12 3.又查，原告主張原告已於112年4月14日找到買家陳志軒有意
13 以超過底價之1,560萬購買系爭房地之事實，業據原告提出
14 其與陳志軒以上開價格為條件簽訂之系爭房地買賣議價委託
15 書（見審訴卷第95頁）、112年4月14日原告營業所監視器錄
16 影為證，且據本院職權勘驗上開監視器錄影光碟結果，顯示
17 陳志軒確有於112年4月14日18時46分許，至原告營業所2樓
18 房間與原告員工洽談系爭房地買賣事宜，且被告亦於同日18
19 時58分許，抵達原告營業所5樓房間與原告員工商談系爭房
20 地買賣事項，商談過程中5樓房間桌上並有擺放千元鈔1疊，
21 原告員工曾手指桌上新臺幣千元鈔票1疊，向被告告稱：
22 「那可是這個錢我今天要給人家收訂金了耶，你不賣就要賠
23 人家了耶。因為我已經到達你要的了，因為今天人家是有誠
24 意帶錢來……對不對？」被告即回稱：「沒關係啦，那就、
25 那就……」原告員工又稱：「因為我也要跟買方交代，不然
26 我等下下樓要怎麼跟他說？」等節，有勘驗筆錄及其附圖在
27 卷可憑（見訴字卷第79-80、85-86頁），足認原告確已於系
28 爭契約委託期間內之112年4月14日，尋得陳志軒願以超過底
29 價之1,560萬購買系爭房地，陳志軒並有簽立系爭房地買賣
30 議價委託書，再依上開買賣議價委託書交付訂金予原告等
31 情，應堪認為真實。則原告既已依系爭契約尋得買家出價超

過系爭房地之底價，參諸本判決前述，被告即有依系爭契約第6條第8款約定，配合簽認系爭房地要約書或議價委託書等相關契約之義務，然依前開勘驗結果，被告於112年4月14日在原告公司營業所，業經原告公司員工告知當下有買家願以超過底價之1,560萬購買系爭房地並已支付訂金乙事，嗣原告另分別於112年4月18日、同年月25日以左營新莊仔郵局存證號碼第000693號存證信函、同郵局第000719號存證信函，催告被告應履行簽認系爭房地要約書或議價委託書之義務（見審訴卷第97-99、107-113頁），被告卻以112年4月20日高雄大昌郵局存證號碼第000035號存證信函回覆稱其因對房屋售價等買賣條件另有想法，並未簽認系爭房地要約書或議價委託書（見審訴卷第101-105頁），且被告迄今仍拒絕履行契約，核屬違反系爭契約第6條第8款約定，原告依第11條第1項第3款約定請求被告給付違約金，即屬有據。

4. 末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金之約定，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號判決可資參照）。查系爭契約第11條第1項第3款約定依委託銷售總價百分之6計算之違約金，性質上屬懲罰性違約金，為兩造所不爭執之事實（見訴字卷第111頁），而被告因違反系爭契約約定，致系爭房地未能經原告仲介而與陳志軒以1,560萬之價格買賣成交，本院審酌被告如履行契約，原告依系爭契約可享受之利益，為原告可依系爭契約第5條第1項約定向被告收取以實際成交價1,560萬乘以百分之4計算之服務報酬共62萬4,000元（契約約定見審訴卷第29頁，計算式： $1,560\text{萬} \times 4\% = 62\text{萬}4,000\text{元}$ ），兼

01 衡因未能達成上開系爭房地買賣交易，原告亦無須依系爭契
02 約第7條第9項約定，協助辦理系爭房屋過戶及貸款手續（見
03 審訴卷第29頁）等一切情狀，應認依系爭契約第11條第1項
04 第3款約定按委託銷售總價即1,635萬元乘以百分之6計算本
05 件違約金，尚屬過高，應予酌減至62萬4,000元為適當。從
06 而，原告依第11條第1項第3款約定請求被告給付違約金62萬
07 4,000元，應屬有據；逾上開金額之違約金請求，則屬無
08 據。

09 七、綜上所述，原告依系爭A契約第11條第1項第3款約定，請求
10 被告應給付原告違約金62萬4,000元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日起即112年8月20日起（見審訴卷第131頁送達回證）至
12 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
13 予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，與
15 民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當之擔保
16 金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
17 附麗，應併予駁回。

18 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
19 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
20 此敘明。

21 十、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，爰
22 依民事訴訟法第79條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
24 民事第二庭 審判長法官 王 璇
25 法官 黃顥雯
26 法官 呂致和

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
31 書記官 莊佳蓁

