

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第169號

原告 蘇文正  
訴訟代理人 徐鼎盛律師  
被告 陳美滿

訴訟代理人 鄭凱元律師  
被告 建竣有限公司

法定代理人 陳揚智

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年8月25日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告及被告建竣有限公司（下稱建竣公司）於民國113年4月10日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），由原告委由建竣公司銷售原告所有如附表所示之不動產（下合稱系爭房地），並訂明如經建竣公司仲介系爭房地買賣成交，建竣公司得向原告收取以實際成交價百分之4計算之服務報酬。嗣原告、被告陳美滿經建竣公司仲介而於113年6月5日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告以新臺幣（下同）1,250萬元出賣系爭房地予陳美滿，並約定陳美滿應於113年6月11日前給付原告簽約款共計225萬元。惟陳美滿迄至113年6月24日止，僅給付共計100萬元至約定之履約保證帳戶（下稱系爭履保帳戶），尚餘125萬元簽約款未付，原告、陳美滿遂於113年8月15日另行協商並簽立協議書（下稱系爭協議書），延後簽約款餘款125萬元之付款期程，改為陳美滿應於113年8月19

01 日、113年8月25日分別給付50萬元、75萬元。詎陳美滿經原  
02 告催告仍未依系爭協議書約定之期程給付簽約款餘款125萬  
03 元，原告已依系爭買賣契約第8條第1項約定解除契約，原告  
04 爰依系爭買賣契約第8條第1項前段約定，請求陳美滿給付  
05 125萬元簽約款每日以萬分之2計算之逾期違約金共計1萬  
06 2,250元；又系爭買賣契約係因可歸責於陳美滿之違約情事  
07 而致契約解除，原告爰依系爭買賣契約第8條第1項後段約  
08 定，請求陳美滿給付違約金125萬元、因解約而衍生之代書  
09 費用1萬元、仲介服務報酬50萬元，故原告向陳美滿請求共  
10 計177萬2,250元（1萬2,250元+125萬元+1萬元+50萬  
11 元）。又原告依系爭委託銷售契約之約定，固應給付建竑公  
12 司以實際成交價1,250萬元百分之4計算之仲介服務報酬即50  
13 萬元，惟系爭買賣契約已因陳美滿違約而解除，建竑公司無  
14 須再辦理後續貸款、過戶及交屋事宜，如原告仍須依約給付  
15 建竑公司50萬元仲介服務報酬有失公平，爰依民法第572條  
16 規定，請求酌減建竑公司仲介服務報酬為25萬元，並依民法  
17 第179條規定，請求建竑公司返還其溢領之仲介服務報酬25  
18 萬元。並聲明：(一)陳美滿應給付原告177萬2,250元，及自起  
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
20 之利息。(二)建竑公司應給付原告25萬元，及自起訴狀繕本送  
21 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)  
22 願供擔保，請准宣告假執行。

## 23 二、被告方面：

24 (一)陳美滿則以：原告與陳美滿於113年8月15日簽立之系爭協議  
25 書，已載明如陳美滿未依系爭協議書所定之期程給付簽約款  
26 餘款125萬元，陳美滿之違約責任即是讓原告沒收其已支付  
27 之款項作為違約金而已，今陳美滿匯入系爭履保帳戶之款項  
28 已遭原告沒收，原告即不得再依系爭買賣契約向陳美滿請求  
29 其他違約責任。又縱認陳美滿應依系爭買賣契約第8條約定  
30 給付原告違約金，該違約金數額應依民法第252條規定酌  
31 減；且原告請求因解約而衍生之代書費用、仲介服務報酬，

01 均是原告本即須支出之費用，與陳美滿是否有違約情事無關  
02 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，  
03 請准宣告免為假執行。

04 (二)建竑公司則以：建竑公司進行系爭房地廣告曝光、推介銷  
05 售、帶看房屋等行銷任務，並協助處理陳美滿逾期付款後之  
06 相關事宜，均付出相當時間及成本，並無原告所稱建竑公司  
07 依約收取50萬元仲介服務報酬有失公平之情事。又依系爭委  
08 託銷售契約第5條約定，本件仲介服務報酬本即得逕由系爭  
09 履保帳戶撥付，且原告已簽屬服務費確認單，是建竑公司依  
10 約可自履約保證帳戶請領50萬元仲介服務報酬，原告依民法  
11 第572條請求酌減仲介服務報酬，已不符同條但書之規定等  
12 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請  
13 准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第241-242頁）：

15 (一)原告為系爭房地之所有人。

16 (二)原告及建竑公司於113年4月10日簽訂系爭委託銷售契約，由  
17 原告委由建竑公司銷售原告所有系爭房地，約定委託銷售價  
18 格為1,580萬元，委託銷售期間自113年4月11日起至113年10  
19 月31日止，並約定如經建竑公司仲介系爭房地買賣成交，建  
20 竑公司得向原告收取實際成交價百分之4之仲介服務報酬  
21 （見審訴卷第31-37頁）。

22 (三)原告、陳美滿經建竑公司仲介於113年6月5日簽立系爭買賣  
23 契約、價金信託履約保證申請書、本票2紙、標的現況說明  
24 書、價金信託履約保證書，由原告以1,250萬元出賣系爭房  
25 地予陳美滿（見審訴卷第39-49、51-53、55、57-59、65-67  
26 頁）。

27 (四)系爭買賣契約第3條原約定陳美滿應於113年6月11日前給付  
28 原告簽約款共計225萬元；陳美滿於113年6月11日將10萬元  
29 交予代書翌日匯入系爭履保帳戶、於113年6月24日將90萬元  
30 自行匯入系爭履保帳戶，餘款125萬元未付（見審訴卷第155  
31 頁、本院卷第207頁）。

01 (五)原告、陳美滿於113年8月15日，在陳美滿同居人即訴外人吳  
02 忠儔見證下簽立系爭協議書，原告、陳美滿變更簽約款餘款  
03 125萬元之付款期程，改為陳美滿應於113年8月19日、113年  
04 8月25日分別給付50萬元、75萬元（見審訴卷第69頁）。

05 (六)系爭履保帳戶於113年7月22日、113年12月30日，分別匯出  
06 50萬元、49萬4,441元予建竣公司、原告（見本院卷第207  
07 頁）。

08 (七)原告、履約保證公司即訴外人第一建築經理股份有限公司  
09 （下稱第一公司）於113年8月7日、113年8月9日，分別寄發  
10 存證信函催告陳美滿依系爭買賣契約給付簽約款餘款125萬  
11 元，並均經陳美滿收受；嗣催告期滿因陳美滿仍未給付簽約  
12 款餘款125萬元，原告於113年8月27日寄發存證信函予陳美  
13 滿解除系爭買賣契約，並經陳美滿收受，是系爭買賣契約經  
14 原告依系爭買賣契約第8條第1項解除契約（見本院卷第191-  
15 195、197-201、203頁）。

16 (八)系爭買賣契約第8條所定之違約金為損害賠償預定違約金  
17 （見本院卷第78頁）。

18 (九)原告因簽立系爭買賣契約而支出代書費1萬元（見審訴卷第  
19 183頁）。

20 (十)如原告得依系爭買賣契約第8條第1項前段請求陳美滿給付簽  
21 約款每日以萬分之2計算之逾期違約金，其金額計算為1萬  
22 2,250元（計算式詳如本院卷第238頁）。

#### 23 四、本院之判斷：

24 (一)原告依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求陳美滿給付違約  
25 金共計177萬2,250元，應屬無據。

26 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
27 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
28 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
29 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
30 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，  
31 任意推解致失其真意。次按契約係雙方當事人以發生債之關

01 係為目的，因此契約內容需有一定債之關係約定，以之作為  
02 將來履行債務之依據。同一當事人訂立契約後，因一方未依  
03 約履行其債務，本於契約自由原則，自得再成立內容有異之  
04 另一契約，惟後契約是否取代原契約，使原契約效力消滅，  
05 仍應探求當事人真意，如有爭議，非不得綜合審酌原契約與  
06 新契約之內容，包括雙方當事人應履行之債務內容，及債權  
07 人行使權利之方式，資以判定（最高法院109年度台上字第  
08 2645號判決意旨可資參照）。

09 2.原告主張：系爭協議書所載關於陳美滿未依期付款原告得沒  
10 收款項、陳美滿違約及遲延責任按契約結算等部分，均係重  
11 申系爭買賣契約第8條第1項之約定內容，亦即陳美滿如未依  
12 系爭協議書所定之期程付款，陳美滿除同意讓原告沒收已支  
13 付之款項外，仍應依系爭買賣契約對原告負違約及遲延責任  
14 等語（見本院卷第219、240-241頁）；被告則均陳稱：原  
15 告、陳美滿簽立系爭協議書之真意，係如陳美滿未依系爭協  
16 議書所定期程付款，則陳美滿同意讓原告沒收其已支付之款  
17 項作為違約金，原告不再向陳美滿請求其他違約責任；如陳  
18 美滿有依協議書之期程給付款項繼續履約，陳美滿才須依系  
19 爭買賣契約結算違約金給付原告等語（見本院卷第80、  
20 137、151-153、240頁）。經查：

21 (1)原告、陳美滿於113年6月5日簽立系爭買賣契約，訂明陳美  
22 滿應於113年6月11日前給付原告簽約款共計225萬元，並以  
23 第8條第1項約定：「買方違反契約之義務時，遲延給付之價  
24 金每逾1日按應付期款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起  
25 至完成給付日止）……經賣方與第一建經定7日期限催告仍  
26 未履行，賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契約解  
27 除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付期款  
28 之本票聲請執行作為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部  
29 稅捐及相關費用。」；嗣原告、陳美滿於113年8月15日另立  
30 系爭協議書，除將簽約款餘款125萬元之付款期程，延後改  
31 為陳美滿應於113年8月19日、113年8月25日分別給付50萬

01 元、75萬元外，亦同時載明：「若買方未依上開付款期程支  
02 付款項買方無條件接受賣方沒收全部一切所支付之款項。而  
03 原本買方於6月11日應付之簽約款而造成買方違約，遲延的  
04 責任於結案時按契約結算之。若9月15日將全數款項進履保  
05 則預定9月30日結案。」等情，為兩造所不爭執（見兩造不  
06 爭執之事項(三)、(四)、(五)），並有系爭買賣契約、系爭協議書  
07 在卷可憑（見審訴卷第39-49、69頁），首堪認定為真。

08 (2)觀諸系爭協議書上開約款之形式文字記載，並相互對照系爭  
09 買賣契約第8條第1項所定之買方遲延付款違約責任，可知陳  
10 美滿如未依期給付買賣價金而致契約解除，其依系爭買賣契  
11 約本即須對原告負擔：每日按應付期款萬分之2計算之違約  
12 金、沒收已支付之全部價款、受本票強制執行、支付衍生之  
13 稅捐及相關費用等4項違約責任，苟如原告所稱：系爭協議  
14 書上開約款僅係重申系爭買賣契約第8條第1項約定，並已載  
15 明若陳美滿未依系爭協議書之期程付款，陳美滿除應依前段  
16 文字「無條件接受賣方沒收全部一切所支付之款項」外，仍  
17 應依「遲延的責任於結案時按契約結算之」等後段文字，負  
18 擔系爭買賣契約原定之違約責任等語，則系爭協議書僅須記  
19 載買方遲延付款之違約責任按原契約結算等後段文字，即可  
20 包含上開原系爭買賣契約所定之4項違約責任，實無必要將  
21 其中1項違約責任即沒收已支付之全部價款，在前段文字特  
22 意獨立出來贅載，據此足見，被告所稱：系爭協議書上開約  
23 款之前段文字，係約定如陳美滿未依期付款，其違約責任僅  
24 有讓原告沒收已支付之款項，後段文字係另行約定如陳美滿  
25 後續有遵期付款之情形，陳美滿才就其先前之給付遲延依原  
26 系爭買賣契約對原告負該契約所定之遲延付款違約責任等  
27 語，尚非全然無稽。

28 (3)又代書即訴外人林承翰有於原告、陳美滿簽立系爭協議書時  
29 在場，且系爭協議書之文字即為林承翰所書寫等情，為兩造  
30 所不爭執（見本院卷第133頁），而證人林承翰於審理時具  
31 結證稱：系爭協議書之文字是伊依據現場買賣雙方跟伊說的

01 協議內容所草擬的，當天說好第一種狀況是如買方未依系爭  
02 協議書之期程付款，賣方可以沒收買方已支付之全部款項，  
03 惟不能再向買方另行請求原系爭買賣契約之其他違約金；另  
04 一種情況則是買方有繼續依期付款，因為買方先前已遲延付  
05 款也是事實，所以買方除買賣價金外，仍需另外支付買方遲  
06 延的違約金，並於買賣過戶完成時結算之，上開兩種情況是  
07 不同的處理方式，並在系爭協議書中以前後兩段文字分開記  
08 載等語（見本院卷第245-246頁），衡以林承翰親自參與兩  
09 造協商系爭協議書約款之過程，並草擬系爭協議書上載之文  
10 字，更已具結擔保證詞之真實性，應無必要甘冒偽證罪責故  
11 意為不實證述，於作證過程中亦僅是針對其過去所知事項而  
12 陳述，未故意為不利原告之證詞，是林承翰上開證述，應屬  
13 可信。則由林承翰上開證詞可知，原告及陳美滿約定系爭協  
14 議書約款之真意，即是如陳美滿未依系爭協議書所載期程付  
15 款，陳美滿應讓原告沒收其已支付之全部款項作為違約金，  
16 同時原告亦不再向陳美滿請求其他違約責任；至於「而原本  
17 買方於6月11日應付之簽約款而造成買方違約，遲延的責任  
18 於結案時按契約結算之」等後段文字，係指在陳美滿有遵期  
19 付款完成之情形下，應於過戶完成後，另行結算陳美滿未依  
20 原定113年6月11日期限付款完成之遲延違約責任，據此，顯  
21 示原告、陳美滿已就買方遲延付款所應履行之違約責任，另  
22 以系爭協議書重行約定與原先系爭買賣契約不同之內容，並  
23 區分陳美滿有、無遵期付完全部買賣價金兩種情形，具體約  
24 明原告於各情形下是否仍得向陳美滿請求原系爭買賣契約之  
25 違約責任，足見關於系爭買賣契約之買方遲延付款違約責  
26 任，業經原告、陳美滿合意另以系爭協議書約款取代之，且  
27 依其等系爭協議書之約定，如陳美滿未依系爭協議書所載期  
28 限付款，原告僅能請求沒收陳美滿已支付之全部款項，而不  
29 得再向陳美滿請求其他違約責任。

30 (4)至原告雖稱：依林承翰之證詞，可知原告、陳美滿於簽立系  
31 爭協議書當天只有討論到沒收已付款項之違約責任，並未論

01 及原告要捨棄原系爭買賣契約之權利，是原告自仍可依系爭  
02 買賣契約向陳美滿請求其他違約責任等語（見本院卷第249-  
03 250頁）。然觀諸林承翰於本院審理中所為證詞（見本院卷  
04 第243-249頁），其一再證稱原告、陳美滿約定系爭協議書  
05 之真意，係因應陳美滿有、無依期付款而有不同之處理方  
06 式，非如原告所稱全無討論沒收已付款項外之其他違約責  
07 任，而是雙方已明確約定原系爭買賣契約中沒收已付款項外  
08 之其他違約責任，僅有在陳美滿遵期付完買賣價金之情況有  
09 所適用。又林承翰固有證稱：系爭協議書並未記載免除買賣  
10 雙方原系爭買賣契約之權利義務關係等語（見本院卷第248  
11 頁），惟原告及陳美滿以系爭買賣契約約定之內容，除其中  
12 付款期程、買方遲延付款之違約責任等部分，由雙方另以系  
13 爭協議書之約定取代外，其餘諸如買賣標的、付款方式、規  
14 費負擔等其他約定內容，當仍適用原系爭買賣契約之約定，  
15 而無須逐一載明於系爭協議書。基上，原告猶以前詞陳稱其  
16 仍得依系爭買賣契約向陳美滿請求遲延付款之違約責任等  
17 語，尚非有據。

18 (5)況且，原告曾委由林承翰以其名義於113年8月7日寄發左營  
19 菜公郵局存證號碼第004498號存證信函予陳美滿，函中敘及  
20 如陳美滿仍不給付買賣價金，原告將依系爭買賣契約第8條  
21 第1項約定解除契約，並依同條約定向陳美滿請求每日按應  
22 付期款萬分之2計算之違約金、沒收已支付之全部價款、受  
23 本票強制執行、支付衍生之稅捐及相關費用等違約責任等  
24 情，為原告所自承（見本院卷第141頁），並有上開存證信  
25 函在卷可憑（見審訴卷第157-161頁、本院卷第143-149  
26 頁）；而原告與陳美滿於113年8月15日另立系爭協議書後，  
27 原告於113年8月22日、同年8月27日，分別寄發左營華夏路  
28 郵局存證號碼第000193號存證信函、左營華夏路郵局存證號  
29 碼第000196號存證信函予陳美滿，均僅向陳美滿主張沒收其  
30 已支付之買賣價金，而未提及其他系爭買賣契約第8條第1項  
31 所定之其他違約責任等情，亦有上開存證信函附卷可查（見

01 審訴卷第173、175頁)；是自原告以上開存證信函向陳美滿  
02 行使權利之方式觀之，倘系爭買賣契約原先約定之買方遲延  
03 付款違約責任未為系爭協議書所取代，原告於113年8月15日  
04 簽立系爭協議書後，仍可逕行請求被告負擔系爭買賣契約第  
05 8條第1項之全部違約責任，原告卻捨此不為，僅向陳美滿請  
06 求沒收已支付之款項，足見建竑公司所稱：原告與陳美滿於  
07 113年8月15日簽立協議書時，明顯就是約定陳美滿沒有依期  
08 付款就沒收款項而已，原告才會在簽協議書當天及後續都沒  
09 有向陳美滿主張其他違約金等語（見本院卷第250頁），堪  
10 可採信，益徵系爭協議書締約之雙方，均明知如陳美滿未依  
11 系爭協議書所載期限付款，原告僅能依系爭協議書請求沒收  
12 陳美滿已支付之全部款項作為違約金，而不得再依系爭買賣  
13 契約向陳美滿請求其他違約責任。

14 (6)據上，系爭買賣契約第8條第1項所定之違約責任，已由原  
15 告、陳美滿另以系爭協議書約定取代之，且陳美滿匯入系爭  
16 履保帳戶共計100萬元之買賣價金，扣除支付建竑公司50萬  
17 元仲介服務報酬、履約保證費用後之餘款49萬4,441元，已  
18 於113年12月30日匯入原告帳戶等情，為兩造所不爭執（見  
19 兩造不爭執之事項(四)、(六)），並有第一公司函覆本院之系爭  
20 履保帳戶收付明細在卷可稽（見本院卷第207頁），是陳美  
21 滿亦已履行系爭協議書所定之違約責任，即由原告沒收其已  
22 支付之款項，故原告本件猶依系爭買賣契約第8條第1項約  
23 定，請求陳美滿給付違約金共計177萬2,250元，尚非有據。

24 (二)原告依民法第179條規定，請求建竑公司返還溢領之仲介服  
25 務報酬25萬元，亦屬無據。

26 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公  
27 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給  
28 付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。又按系爭委  
29 託銷售契約第5條前段約定：「買賣成交時，乙方（即建竑  
30 公司）得向甲方（即原告）收取服務報酬，其數額為實際成  
31 交價百分之4，於成交時以現金一次給付或逕由『交易價金

01 安全專戶』中撥款支付。」（見審訴卷第33頁）。未按系爭  
02 房地買賣之價金信託履約保證申請書第7條第3項約定：「甲  
03 乙雙方（即原告、陳美滿）授權第一建經得逕由履保專戶內  
04 代為撥付下列費用：不動產買賣契約簽訂後，丙方（即建  
05 竣公司）應檢附服務費確認單或其他相關文件為依據，由第  
06 一建經自履保專戶代為支付仲介服務費。」（見審訴卷第51  
07 頁）。

08 2.原告固主張其並非自願給付仲介服務報酬50萬元予建竣公  
09 司，且系爭委託銷售契約第5條所定之仲介服務報酬數額有  
10 過高情事，請求依民法第572條規定予以酌減至25萬元，並  
11 依民法第179條規定請求建竣公司返還溢領之仲介服務報酬  
12 25萬元等語（見審訴卷第17-19頁、本院卷第238頁）。然  
13 查，原告已以首揭系爭委託銷售契約第5條前段、系爭房地  
14 買賣之價金信託履約保證申請書第7條第3項等約定，授權第  
15 一公司得自系爭履保帳戶匯付仲介服務報酬予建竣公司，且  
16 原告於113年6月5日簽立50萬元之服務費確認單、第一公司  
17 於113年7月22日自系爭履保帳戶撥付50萬元仲介服務報酬予  
18 建竣公司等情，有第一公司114年7月22日函覆之服務費確認  
19 單、系爭履保帳戶收付明細在卷可佐（見本院卷第189、207  
20 頁），據此，原告實已給付50萬元仲介服務報酬予建竣公  
21 司，則揆諸民法第572條但書之規定，即不許委託人原告再  
22 請求居間人建竣公司返還已付之仲介服務報酬，是原告上開  
23 主張，應非有據。

24 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求陳美  
25 滿應給付原告177萬2,250元及法定遲延利息；復依民法第  
26 179條規定，請求建竣公司應給付原告25萬元及法定遲延利  
27 息，均為無理由，應予駁回。

28 六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁  
29 回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併

01 此敘明。  
02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
03 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日  
04 民事第四庭 法 官 呂致和  
05 以上正本係照原本作成。  
06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
08 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日  
09 書記官 陳建志

10 附表：  
11

編號	不動產坐落	權利範圍
一	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	1萬分之1604
二	高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00號5樓之2，含共用部分同段3039建號建物權利範圍8分之1）	全部
三	高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00號5樓之1，含共用部分同段3039建號建物權利範圍8分之1）	全部