

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1363號

原告 豪傑資產開發有限公司

法定代理人 郭承豪

訴訟代理人 陳明富律師

被告 楊芊蓁

訴訟代理人 邱品宏

上列當事人間給付違約金事件，本院民國112年9月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬陸仟捌佰元及自民國一一二年三月二十八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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣伍萬陸仟捌佰元為原告供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年11月12日委託原告以新臺幣（下同）568萬元（下稱系爭承購價）居間仲介承購坐落高雄市○○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（下稱系爭契約），被告亦交付10萬元作為斡旋金。其後系爭承購價已達交易相對人出售之底價，斡旋金轉為定金，系爭不動產買賣契約視為成立，原告通知被告於5日內出面簽訂不動產買賣契約書，而被告遲未出面簽約，依兩造簽訂之系爭契約之約定，被告既有違約之事由，原告得請求被告給付成交總價款2%之違約金，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告113,600元及自支付命令送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

01 二、被告則以：兩造間確有簽立系爭契約，而原告111年11月28
02 日才向被告告知，於111年11月22日系爭不動產之出賣人楊
03 柳慈願意以系爭承購價出售等語，然被告早已於111年11月2
04 3日向原告為終止系爭契約之意思表示等詞為辯，並聲明：
05 原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由

07 (一)被告於111年11月12日委託原告以568萬元居間仲介承購系爭
08 不動產，兩造並簽立系爭契約，被告亦交付斡旋金10萬元，
09 於111年11月22日系爭不動產之出賣人楊柳慈同意以568萬元
10 出售系爭不動產，其後於111年11月23日被告終止系爭契約
11 等情，有原告提出之系爭契約（本院卷第11頁），且為兩造
12 所不爭執（本院卷第74-75頁），應屬真實，已堪認定。

13 (二)原告主張，賣方楊柳慈已於被告委託期間內接受被告之系爭
14 承購價，不動產買賣契約即成立生效，被告應有出面訂立不
15 動產買賣契約書之義務，而被告經通知拒不訂約，已有違約
16 之事由，依買賣權益書第3條第1項後段之約定，被告應給付
17 成交總價款2%違約金給原告等語，被告固不否認迄今未與
18 賣方訂立不動產買賣契約書，然否認有何違約事由，並前詞
19 置辯。經查，依系爭契約第4條第1項約定略以：若賣方於期
20 間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立
21 生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據
22 即視為定金收據，買方與賣方應為轉定之日起5日內訂定不
23 動產買賣契約書等語（本院卷第11頁），且楊柳慈已於111
24 年11月22日簽名同意系爭承購價並收取斡旋金，是依系爭契
25 約之約定，被告與楊柳慈就系爭不動產之買賣契約已成立生
26 效，又系爭契約並未約定以被告「知悉賣方接受買方之系爭
27 承購價」為買賣契約之生效條件，縱原告於賣方同意系爭承
28 購價後未告知被告，亦無礙於系爭不動產買賣契約成立生
29 效，是原告之主張核屬有據。

30 (二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
31 252 條定有明文。次按約定之違約金是否過高，須依一般客

觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108 年度台上字第1047號裁判可資參照）。經查：權益確認書第3條第1項約定略以：買方承諾於買賣契約成立時，給付成交總價款百分之貳之服務報酬予本公司，於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議。若可歸責於買方之事由致無法簽訂契約者，買方仍應依前開約定報酬給付予本公司作為違約金等語（本院卷第11頁），觀之上開約定，未言明得另請求其他損害，依其性質應屬損害賠償總額預定性質之違約金。本件被告固有違約情事，已如前述，然本院審酌原告受被告委任居間仲介，當付出相當之勞務即處理磋商、協調買賣雙方之價格及需求等交易事項，因此約定成交後原告受有一定額度之報酬，或被告違約時亦得請求違約金，本屬合理，然本件原告卻疏未將出賣人已接受被告之系爭承購價，此一重要訊息告知被告，雖未影響系爭不動產買賣契約之成立生效，但原告處理委任事務確有不用心之處明顯可見，足認原告為系爭不動產所耗費之勞力時間非鉅，故認原告因被告違約付出成本及所受損失以成交總價2%計算實屬過高，應以1%計算為適當。據此計算後原告得請求被告給付之違約金應以56,800 元為適當。逾此金額之請求過高，尚難准許。

四、從而，被告依系爭契約第4條及權益確認書第3條第1項請求被告給付違約金56,800元自112年3月28日（本院卷第23頁）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。逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就原告勝訴部分職權宣告假執行。併依職權諭知被告供擔保免為假執行之金額。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

01
02
03
04
05
06
07

高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

書 記 官 吳語杰