

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1697號

原告 昕居不動產有限公司

法定代理人 莊宗穎

訴訟代理人 吳郭強

徐鼎盛律師

被告 楊季軒

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年10月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾捌萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國111年10月4日委由伊銷售高雄市前鎮區「世界心」建案第B11棟20樓之預售屋房地（基地為高雄市○鎮區○○段0000地號土地，下稱系爭房地），委託銷售金額為新臺幣（下同）1,298萬元，銷售期間自111年10月4日起至112年4月4日，約定報酬為實際成交價之4%（下稱系爭契約）。然被告竟於111年11至12月間自行將系爭房地出售他人而違反系爭契約第6條第1項約定，嗣經兩造於111年12月21日達成協議，被告願於112年2月28日前給付伊388,000元之違約金（下稱系爭協議）。詎被告迄今未給付分文，迭經催告，均置之未理。爰依系爭協議起訴，聲明：被告應給付原告388,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
02 述。

03 四、本院之判斷：

04 (一)經查，原告主張前揭事實，有系爭契約、系爭協議書在卷可
05 稽（見本院卷第9、69至75頁）。又被告已於相當時期受合
06 法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
07 執，依本院前開證據調查之結果，堪認原告主張之事實為真
08 實。次查，系爭契約第6條第1項約定：「委託銷售期間內，
09 委託人就委託標的不得有自行出售、出租或贈與等類似行
10 為，亦不得委託其他不動產經紀業或第三人為出售、出租或
11 其他類似行為。」（見本院卷第71頁），是被告竟自行出售
12 系爭房地，顯已違反上開約定。又兩造既協議被告應給付原
13 告388,000元之違約金，原告依系爭協議請求被告前開款
14 項，自屬有據。

15 (二)惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
16 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
17 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
18 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
19 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。又違約金
20 如為損害賠償預定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，
21 業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。經
22 查，系爭協議所約定之違約金，未明定為懲罰性違約金，並
23 經原告陳明係屬損害賠償總額預定性違約金（見本院卷第80
24 頁），是依上開說明，原告自不得就違約金部分再請求利
25 息，是原告此部分請求，即難認有理。

26 五、綜上所述，原告依系爭協議，請求被告應給付原告388,000
27 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
28 予駁回。

29 六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡
30 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
31 之規定，依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項

01 準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔
02 保，得免為假執行。

03 七、原告雖受部分敗訴之判決，然其僅就利息部分敗訴，此部分
04 並未核算於訴訟標的價額，是本院爰依民事訴訟法第79條規
05 定，命被告負擔本件全部訴訟費用。

06 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
07 高雄簡易庭 法 官 陳安信

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
13 書 記 官 林勁丞