

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第534號

原告 尚宏不動產經紀有限公司

法定代理人 張鴻生

訴訟代理人 張淳喬

被告 林朱月雲

送達代收人 鄭建松 住苗栗縣○○鎮○○路000號

訴訟代理人 廖宜祥律師

複代理人 洪坤宏律師（已於民國114年2月12日終止委任）

上列當事人間請求給付違約金事件，原告原聲請支付命令獲准（中華民國113年度司促字第5214號），被告於法定期間提出異議，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百一十二年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔其中百分之七十；餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告若以新臺幣柒拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告原以兩造於民國111年6月5日所簽署買賣仲介

01 專任委託書（司促卷第13至17頁；下稱系爭委託書）為請求
02 權基礎，並聲明「被告應給付原告新臺幣（下同）119萬6,8
03 11元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百
04 分之五計算之利息」（司促卷第7頁），且支付命令已於113
05 年8月23日送達被告，有本院113年8月23日送達證書1份（司
06 促卷第51頁）在卷可佐。原告又於114年2月11日以民事準備
07 書狀(二)（本院卷第247至254頁）及於114年2月12日當庭追加
08 兩造於111年11月18日所簽署契約內容變更同意書（本院卷
09 第87頁；下稱系爭同意書）為請求權基礎，並變更聲明為
10 「(一)先位聲明：1.被告應給付原告119萬6,811元，及自支付
11 命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
12 息。2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應給
13 付原告75萬元，及自112年3月1日起至清償日止，按週年利
14 率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行」（本
15 院卷第218頁），核與前揭法律規定相符，應予准許。

16 貳、實體事項：

17 一、原告主張：被告就坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段000地
18 號土地（下稱系爭土地；登記面積2,198平方公尺，亦即66
19 4.895坪）於111年6月5日授權其子即訴外人林維寬代理權，
20 與伊簽立系爭委託書，專任委託伊於111年6月5日至112年6
21 月5日間以開價每坪4萬5,000元、底價每坪3萬9,000元之價
22 格居間銷售系爭土地，兩造並在系爭委託書第3條約定「本
23 契約委託期間自中華民國111年6月5日起至112年6月5日止，
24 且非經甲（按指被告）乙（按指原告）雙方以『契約內容變
25 更同意書』書面變更，任何一方不得主張變更或終止契
26 約」；與第5條第6項第1款約定「甲方（指被告）如有在委
27 託期間內，自行將標的物出售或另委託第三者居間仲介者，
28 以委託總價百分之四計收違約金」。詎被告竟於111年10月8
29 日自行將系爭土地出售予訴外人許恭，並於111年11月29日
30 辦理移轉登記完畢。被告嗣於111年11月18日與伊簽立系爭
31 同意書，約定合意解除系爭委託書，並承諾於112年2月28日

01 前賠償伊違約損失共75萬元，然因被告未依約給付75萬元，
02 且因伊對被告之違約金債權119萬6,811元（計算式：系爭土
03 地面積664.895坪×系爭委託書所載開價價格每坪4萬5,000
04 元×百分之四=119萬6,811元）在系爭委託書遭解除前已具
05 體發生，依民法第260條規定，不因解除而受影響，爰依系
06 爭委託書為先位請求。又縱法院認系爭委託書已經兩造合意
07 解除，伊不得為上開違約金主張，因被告已在系爭同意書上
08 同意賠償75萬元違約損失，故伊得依系爭同意書為備位請求
09 等語。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應給付原告119萬6,811
10 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
11 之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲
12 明：1.被告應給付原告75萬元，及自112年3月1日起至清償
13 日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣
14 告假執行。

15 二、被告辯稱：就伊有授權林維寬與原告簽立系爭委託書、系爭
16 同意書等節均不爭執，但認為原告所為先、備位聲明均是違
17 約金之請求，而原告就仲介出售系爭土地乙事應無支出任何
18 費用或受到損害，是違約金過高應予酌減等語。並聲明：(一)
19 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
20 執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)按契約之解除，出於雙方當事人之合意時，除別有約定外，
23 並不當然適用民法關於契約解除之規定。而契約經合意解除
24 後，即溯及失其效力，雙方免其履行義務，即不生違約之問
25 題，除別有約定外，當事人一方自不得再依契約原約定請求
26 他方當事人支付違約金（最高法院93年台上字第1827號判決
27 意旨可以參考）。又約定之違約金額過高者，法院固得依民
28 法第二百五十二條規定減至相當之數額。惟違約金係當事人
29 約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之
30 預定，以確保債務之履行為目的。若當事人係於發生債務不
31 履行情事後，始約定一方應給付他方一定之金額，以賠償他

01 方所受之損害，既非懲罰金或損害賠償額之預定，自與違約
02 金之性質有間，即不得依上開法條之規定予以酌減（最高法
03 院99年度台上字第1525號判決意旨可供參照）。

04 (二)被告就系爭土地於111年6月5日授與其子林維寬代理權，與
05 原告簽立系爭委託書，專任委託原告於111年6月5日至112年
06 6月5日間以開價每坪4萬5,000元、底價每坪3萬9,000元之價
07 格居間銷售系爭土地，兩造並在系爭委託書第3條約定「本
08 契約委託期間自中華民國111年6月5日起至112年6月5日止，
09 且非經甲（按指被告）乙（按指原告）雙方以『契約內容變
10 更同意書』書面變更，任何一方不得主張變更或終止契
11 約」；與第5條第6項第1款約定「甲方（指被告）如有在委
12 託期間內，自行將標的物出售或另委託第三者居間仲介者，
13 以委託總價百分之四計收違約金」。被告嗣於111年10月8日
14 自行將系爭土地出售予訴外人許恭，並於111年11月29日辦
15 理移轉登記完畢。其後，兩造於111年11月18日簽立系爭同
16 意書，約定合意解除系爭委託書，被告並承諾於112年2月28
17 日前賠償原告違約損失共75萬元。但被告迄今未按系爭同意
18 書為給付各節，業經被告部分自認（本院卷第83、95、219
19 頁）、於言詞辯論期日未為爭執，並有系爭委託書（司促卷
20 第13至17頁）、系爭同意書（本院卷第87頁）、系爭土地之
21 土地建物查詢資料（本院卷第231頁）及異動索引查詢資料
22 （本院卷第233頁）、內政部實價登錄網站查詢資料（本院
23 卷第235頁）各1份在卷可稽，應堪信為真實。

24 (三)原告之先位請求：

25 系爭委託書既經兩造事後簽署系爭同意書予以合意解除，且
26 系爭同意書內除被告承諾支付原告75萬元違約損失外，未見
27 有原告保留解除契約前之契約權利條款存在，則依前揭最高
28 法院判決意旨，因兩造就系爭委託書相關權利義務已溯及消
29 滅，原告無法再依系爭委託書對被告請求給付違約金。又被
30 告固迄今未履行系爭同意書所載給付義務，如前所述，然此
31 乃被告就系爭同意書債務不履行問題，殊無因此認定系爭委

01 託書仍有效存在，原告就系爭委託書因被告未履行系爭同意
02 書猶有效存在（本院卷第219頁），或其就系爭委託書所載
03 違約金債權不因合意解除而受影響（本院卷第226、227頁）
04 之主張，並非可採。

05 (四)原告之備位請求：

06 兩造在系爭同意書（本院卷第87頁）上已明文約定「①委託
07 方（按指被告）與受託方（按指原告）協議解除專任委託，
08 委託方賠償新台幣柒拾伍萬元違約金予受託方（匯款到受託
09 方華南銀行頭份分行戶頭→已提供銀行存簿封面予委託
10 方）。②委託方同意賠償受託方之違約金柒拾伍萬元分4次
11 付款予受託方，第1次付款111年11月30日、第2次付款111年
12 12月31日、第3次付款112年1月30日、第4次付款112年2月28
13 日..」。又兩造雖就上揭75萬元使用「違約金」此用語，但
14 系爭同意書乃兩造為處理被告欲提前終止系爭委託書之違約
15 事宜而簽署，故就賠償75萬元之約定自不屬當事人為確保契
16 約履行，就債務不履行情況所為懲罰金或損害賠償總額預定
17 之違約金約定，依前揭最高法院判決意旨，無從適用民法第
18 252條規定予以酌減。從而，原告依系爭同意書請求被告給
19 付75萬元乃有理由。

20 (五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
22 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
23 利率；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
24 者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1
25 項、第203條分別規定甚明。查原告對被告75萬元違約損失
26 債權依兩造約定，至遲應於112年2月28日清償期屆至，而被
27 告卻迄今未給付，同前所述，則揆諸上揭法律規定，原告請
28 求如主文第1項所示遲延利息，應屬有憑。

29 (六)綜上所述，本件原告先位聲明依據系爭委託書請求被告給付
30 違約金119萬6,811元及遲延利息，乃無理由，應予駁回；原
31 告備位聲明依據系爭同意書請求被告給付如主文第1項所示

01 金額及遲延利息，乃屬有據，應予准許。

02 四、假執行部分：

03 按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐
04 受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假
05 執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖
06 無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為
07 假執行；又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或
08 將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條、第3
09 92條第2項各規定明確。

10 (一)本件主文第1項為原告勝訴判決，原告前已陳明願供擔保請
11 准宣告假執行（本院卷第223頁），被告亦聲請如受不利判
12 決，願供擔保請准宣告免為假執行（本院卷第43頁），均與
13 前揭法律規定相符，爰各酌定相當金額准許之。

14 (二)至就原告敗訴之先位聲明部分，其假執行聲請已失所附麗，
15 自應一併駁回。

16 五、按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中
17 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條規定清楚。
18 本件原告固於114年2月12日當庭聲請傳喚系爭土地之買受人
19 許恭到庭作證，待證事實為許恭是透過原告受專任委託期間
20 之銷售廣告而與被告連繫交易（本院卷第220頁）。但因本
21 件被告之給付義務乃源自兩造所簽署系爭同意書，與許恭是
22 否係透過原告廣告知悉系爭土地之欲出售訊息無涉，故認無
23 調查必要。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
29 民事第一庭 法 官 陳中順

30 以上正本係照原本作成。

31 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（須

01 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
03 書記官 蔡芬芬