臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2036號

原　　告　金永山不動產仲介有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　胡志維

000000000000000000

訴訟代理人　王瀚興律師

被　　告　李岱祐

　　梁家和

共　　同

訴訟代理人　梁悅嬌

000000000000000000

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬陸仟元，及均自民國一一一年四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五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣貳拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為：㈠被告2人應給付原告新臺幣（下同）1,008,000元，及自本支付命令送達翌日起算週年利率5%之利息。㈡原告願供擔保而為假執行。嗣原告於民國111年11月15日言詞辯論期日將

訴之聲明擴張為：㈠被告2人應給付原告1,080,000元，及自支付命令送達翌日起算週年利率5%之利息。㈡原告願供擔保而為假執行（見本院卷第149頁）。經核原告所為上揭訴之聲明第㈠項所為變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，經核與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣被告梁家和原為坐落新北市○○區○○○段0000地號土地暨其上同段2508建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號房屋，下稱系爭2號房地）之所有權人，被告李岱祐（與被告梁家和下合稱被告，單指其一，逕稱姓名）則原為坐落新北市○○區○○○段0000地號土地暨其上同段2509建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號房屋，下稱系爭3號房地）之所有權人，於110年3月25日，被告與原告簽訂不動產專任委託銷售書（下稱系爭契約書），被告委由原告以18,000,000元出售系爭2、3號房地，託售期間自110年4月1日起至110年9月30日止，詎被告於前開期間內，違約將系爭2、3號房地所有權移轉登記予他人，則原告自得依系爭契約書第12條第2款之約定，請求被告給付賠償總額預定性違約金1,080,000元（計算式：18,000,000元×6%＝1,080,000元），爰依系爭契約書第12條第2款之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹所載變更後之聲明。

二、被告則以：原告主張被告有簽署系爭契約書，並無此事，原告僅係提供代書給被告辦理過戶，被告2人與梁悅嬌間就系爭2、3號房地所為交易屬親屬間買賣贈與，何來仲介服務費可言，系爭契約書上委託銷售價格、委託銷售期間之手寫文字，均非被告所填載，而係原告之人員自己寫上去的，被告偶然認識訴外人即原告營業員胡學永，胡學永說要介紹代書給被告辦理過戶，經代書辦理親屬間過戶及貸款事宜，胡學永以騙的方式拿系爭契約書給被告簽，故金額、期間均不對等語，資為抗辯。並聲明：㈠請求駁回原告之訴及其假執行

聲請。㈡如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，梁家和原為系爭2號房地所有權人，李岱祐則原為系爭3號房地所有權人，於110年4月15日，被告與梁悅嬌就系爭2、3號房地簽訂不動產買賣契約書，後於110年6月10日，梁悅嬌經以買賣為原因而登記為系爭2、3號房地之所有權人；另於110年4月1日，被告與原告確曾簽署系爭契約書等事，有不動產專任委託銷售契約書、坐落新北市○○區○○○段0000○0000○號建物登記第一類謄本、新北市地籍異動索引、財政部北區國稅局贈與稅申報案件收據、非屬贈與財產同意移轉證明書、贈與稅免稅證明書、不動產買賣契約書、新北市政府稅捐稽徵處110年契稅繳款書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書、土地增值稅繳款書、不動產成交案件實際資訊申報書等件為證（見本院卷第117至123頁、第73頁、第75頁、第89頁、第77至87頁、第91頁、第97頁、第93頁、第95頁、第99頁、第101頁，本院111年度司促字第7608號卷【下稱司促卷】第47至61頁、第63至81頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張其得依系爭契約書第12條第2款約定，向被告請求違約金一節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠兩造間所簽署系爭契約書是否真正有效成立？㈡原告依系爭契約書第12條第2款約定請求被告給付違約金，有無理由？可得請求金額為若干？茲分敘如下：

㈠兩造間所簽署系爭契約書是否真正有效成立？

1.按依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名；如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，民法第3條第1、2項定有明文。次按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條定有明文。又保證契約為諾成契約，因當事人雙方意思表示一致而成立，對保除當事人另有特別約定外，並非契約之成立要件，契約書之作

成，亦不以由當事人本人自寫為必要，簽名更得以蓋章代之；再系爭抵押權設定契約書及收據上之上訴人印鑑章均為真正，業經上訴人自認。按該收據系事先打字，所有權人姓名、地號、建物名稱、設定抵押權之債務總額等項空白，縱上訴人於其上簽名蓋章時，該等空白欄尚未填寫文字亦可瞭解係有關提供不動產擔保借款設定抵押權之收據。何況上訴人尚自認其夫洪新德亦親自在收據借款人欄簽名，不致不知收據之內容；復被上訴人否認上訴人簽名時，借據金額欄為空白之事實，而依通常情形，借貸之當事人應先就借貸之金額、利息等必要之點，互相表示意思一致，始書立借據並交付借款，其未先談妥借貸金額即書立金額欄空白之借據，乃例外之事實，上訴人就此有利於己之例外事實，依民事訴訟法第277條規定，應負舉證之責。（最高法院69年度台上字第2002號、82年度台上字第969號、87年度台上字第1346號判決意旨可資參照）。

2. 經查，對於被告確有在系爭契約書上簽名一節，為被告所不爭執（見本院卷第110至111頁），此事已堪認定。至被告雖辯稱系爭契約書上委託銷售價格、委託銷售期間均係由原告之人員書寫云云，然依前揭民法第3條之規定，可知契約書內容非必由當事人所親自書寫，縱使打字或由他人代為繕寫，均無不可，當事人僅係須在各自欄位簽名或蓋印，而參諸卷附不動產專任委託銷售契約書1份（見本院卷第117至119頁），系爭契約書第2條委託銷售價格及第3條委託銷售期間等約定，空白欄位處係由原告之人員手寫填載，然被告既不爭執其確有在系爭契約書末處「委託人」欄位親自簽名一節，自堪認兩造業已合意簽立系爭契約書，又依民事訴訟法第358條之規定，因兩造均有在系爭契約書上簽名、蓋印，系爭契約書之內容推定為真正，亦即堪認被告委由原告專任銷售系爭2、3號房地，委託銷售期間為110年4月1日起至110年9月30日止，委託銷售價格為18,000,000元，被告尚不得自行將系爭2、3號房地出售予他人等情。再被告委由原告出

售系爭2、3號房地，衡情在兩造簽立系爭契約書前，就委託銷售金額、委託銷售期間等必要之點，兩造應已互相意思表示一致，始簽立系爭契約書，否則被告在系爭契約書上簽名時，若委託銷售金額、委託銷售期間之欄位若均為空白，被告均為具有相當智識程度及社會經驗之成年人，亦無不識字之情形，豈有在系爭契約書上簽名而均未過問相關條款內容，即率爾簽名其上之理，則被告就此種例外事實，亦即被告在系爭契約書上簽名時，委託銷售金額、期間空白欄位均未經兩造合意而據以填載之事，迄未舉出任何事證可佐，依前開說明，被告既未舉證以實其說，即難認其此部分所辯與事實相符。

3.至被告雖一再辯稱係原告所屬營業員胡學永以騙的方式，讓被告在系爭契約書上簽名云云，然就其所稱胡學永騙的方式詳細內容所指為何，被告迄未具體說明（見本院卷第111頁筆錄），更遑論舉證以實其說，則被告既無法具體說明胡學永係以何不實事項欺罔被告，自無從據此判斷胡學永所陳是否確與事實不符，且該事項是否僅係使被告陷於意思表示錯誤，抑或僅係使被告陷於動機錯誤，尚難逕認被告係遭胡學永詐欺始與原告合意成立不動產專任委託銷售契約，並在系爭契約書上簽名，被告所辯情詞顯非可信，而無從為有利於被告之認定甚明。

㈡原告依系爭契約書第12條第2款約定請求被告給付違約金，有無理由？

1.按有下列情形之一者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第1項給付委託總價格百分之2之服務報酬外，委託人仍應支付委託總價格百分之4作為違約金，並應立即全額一次支付予受託人：㈡委託期間內，委託人自行將本不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者，系爭契約書第12條第2款定有明文（見本院卷第119頁）。次按違約金之約定，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；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。至於當事人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，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。於契約解除前，苟因給付遲延已生有損害賠償請求權，既不因契約解除而失其存在，於為違約金額核減時，更應併予審酌。另出賣人因買受人不履行債務而解除契約，如買賣標的物之價值於契約解除後有所貶損，固非解約前債務不履行所生之損害，惟若市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差即非不可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害，以之作為酌定違約金之標準（最高法院102年度台上字第1606號、96年度台上字第107號判決意旨可資參照）。

2. 經查，於110年4月1日，兩造簽訂系爭契約書，約定自110年4月1日起至110年9月30日止之委託銷售期間，被告所有系爭2、3號房地應委由原告專任銷售一節，已如前述。又於110年4月15日，被告將系爭2、3號房地出售予梁悅嬌，並於110年6月10日，梁悅嬌經以買賣為原因而登記為系爭2、3號房地所有權人乙事，為兩造所不爭執，亦如前述，是被告於簽訂系爭契約書後，確有在上揭委託銷售期間內，自行將系爭2、3號房地出售予梁悅嬌之事，已堪認定，是被告既有違約情事，而已符合系爭契約書第12條第2款之約定要件，原告依前開約定請求被告給付違約金，自屬有據。至被告辯稱此為親屬間買賣贈與云云，然縱使系爭2、3號房地之出賣人及

買受人間具有親屬關係，仍無礙於認定被告確有出售系爭2、3號房地之事，被告此部分所辯，顯難為有利於其之認定。

3.其次，原告雖得依系爭契約書第12條第2款之約定，向被告請求給付違約金，業經本院認定如前。然查，兩造以系爭契約書為違約金之約定，本於契約自由及契約嚴守等原則，就所約定之違約金數額原應受約束，惟原告對於兩造以系爭契約書所約定之違約金屬損害賠償總額預定性違約金一節並不爭執，而本件兩造簽訂系爭契約書後未久，被告即將系爭2、3號房地出售予梁悅嬌，又梁悅嬌分為李岱祐之姪女、梁家和之胞姐，亦即此係親屬間買賣，原告尚非全然無從向被告了解、詢問，況原告亦未說明其為出售系爭2、3號房地已進行何種積極銷售行為，實難認原告有何積極或消極損害。再原告縱有就銷售系爭2、3號房地積極尋覓有意購屋者，然原告迄至110年7月15日即已知悉被告將系爭2、3號房地出售他人，有原告所提出查詢資料下方查詢時間可佐（見司促卷第13至15頁），益徵其所耗費於本件專任委託銷售契約之時間非長，難認已提供相當程度之勞務，復參酌現今不動產市場狀況，不動產價值高昂，買賣雙方就價值高昂之交易多會反覆思慮，難以迅速決定、成交，縱原告覓得有意購屋者，亦非必然成交，而本件並無任何事證足證原告已覓得買家，足徵原告就本件並無受有重大損害，參諸前揭說明，爰依職權將違約金酌減至相當金額，是本院綜合本件一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人損害情形等項，認本件原告所得請求違約金應以酌減至216,000元為適當。從而，原告依系爭契約書第12條第2款之約定，請求被告給付違約金216,000元，即屬有據，應予准許；至逾越前開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

4.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付違約金，係以支付金錢為標的，且未經兩造約定清償期限或特定利率，則就原告本件請求自支付命令送達被告之翌日起算法定利息，應屬有據。又本件支付命令係於111年4月19日送達被告2人（見司促卷第103頁、第105頁送達證書），是被告2人均應自支付命令送達翌日即111年4月20日起算遲延利息，且僅算至其等清償之日止，則原告請求自前揭日期起至清償日止，均按週年利率5%計算之法定遲延利息，應屬有據；至逾越前開範圍之利息請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約書第12條第2款之約定，請求被告給付原告216,000元，及均自111年4月20日起至清償日止，按週年利率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。至原告雖主張另依民法第566條、第250條等規定為請求，然前開規定尚難認屬請求權基礎，此部分即毋庸併予論斷，附此說明。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　許宸和