

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗小字第258號

原告 翔順不動產有限公司

法定代理人 劉存深

訴訟代理人 許進銖

被告 馮妹香

主 文

一、被告應給付原告新臺幣2萬5000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1000元，由被告負擔新臺幣250元，並應於
裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計
算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由
要領。

二、經查：

(一)原告主張被告之配偶顏東福代理被告於民國112年10月24日
與原告簽訂「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭契
約），委託原告銷售被告所有坐落彰化縣○○鄉○○段000
○○00地號土地（下稱系爭土地），委託銷售期間為112年10
月24日至112年11月4日。嗣顏東福復於112年11月6日代理被
告與原告簽訂委託事項變更契約書，變更委託銷售期間為11
2年11月6日至112年12月31日。後原告於112年11月8日經顏
東福代理被告同意由原告代保管原告所覓得之買方即訴外人
葉正春所交付之定金3萬元等事實，有系爭契約、委託事項
變更契約書、買賣定金代保管同意書附卷可證，堪信為真
正。

(二)原告依系爭契約第5條第(1)項之約定，請求被告給付2萬5000
元，應予准許；逾此範圍之請求，應予駁回：

01 1.依系爭契約第5條第(1)項約定：支付金額：為成交價額之百
02 分之2...第(3)項給付時機：甲方（即被告）承諾應於契約成
03 立時給付約定之服務報酬...。第8條第(3)項約定：有下列情
04 形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，
05 除第2款給付原約定報酬之半數外，甲方仍應支付依第5條第
06 (1)項約定之服務報酬...③甲方收受定金或乙方依約定代為
07 收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所
08 介紹之客戶簽立土地買賣契約書時（下稱系爭違約條款）。
09 而原告已代被告收受、保管定金，依上開約定，除有非可歸
10 責於被告之事由，被告應有義務與原告所覓得之買方就系爭
11 土地訂立買賣契約，否則仍視為原告已經完成居間仲介之義
12 務，是原告主張依上開約定，其已完成居間仲介之義務，並
13 依系爭契約第5條請求被告給付，應屬有據。

14 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約
15 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250
16 條第1項、第252條分別定有明文。又契約當事人約定之違約
17 金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人
18 實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享
19 受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法
20 院95年度台上字第1095號判決意旨參照）。系爭契約雖約定
21 於被告違約不與原告所覓得之買方訂立買賣契約時，視為原
22 告已完成仲介之義務，被告仍應給付系爭契約第5條約定之
23 報酬，惟所謂服務報酬應指完成仲介義務後，始得請求之對
24 價給付，是系爭違約條款之本質應屬被告違反契約義務之損
25 害賠償總額預定性違約金，僅係按系爭契約第5條服務報酬
26 計付而已。茲審酌本件雖係被告違反系爭契約，但原告亦因
27 此減省部分附隨義務（諸如協助辦理有關買賣契約簽訂、付
28 款、過戶手續等），又兩造於112年10月24日簽訂系爭契
29 約，原告於112年11月8日得被告同意代為收受定金，原告已
30 為被告之委託付出一定之勞費等一切情狀，認原告主張違約
31 金數額為委託銷售總價之百分之2即6萬9300元尚嫌過高，應

01 酌減為2萬5000元，較為合理，以兼顧兩造利害得失。
02 (三)至原告主張受葉正春委託，依系爭契約第6條第6款之約定，
03 請求被加倍返還定金3萬元云云。然葉正春並非系爭契約之
04 當事人，葉正春本無從依系爭契約向被告請求，更遑論委託
05 原告代為請求，是原告此部分請求並無依據，不應准許。

06 三、依民事訴訟法第436條之20規定，就被告敗訴部分應依職權
07 宣告假執行。

08 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
10 北 斗 簡 易 庭 法 官 吳 怡 嫻

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決不服，得於送達後20日內以判決違背法令為理由，向
13 本院提出上訴狀（須附繕本）。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
15 書 記 官 陳 昌 哲