

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第687號

原告 洋洋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉秀富

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

被告 林世勳（即姜曉萍之承受訴訟人）

林靖華（即姜曉萍之承受訴訟人）

林靖恆（即姜曉萍之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 陳新佳律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國112年9月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於繼承被繼承人姜曉萍之遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣參拾陸萬捌仟柒佰元，及自民國111年9月23日日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告於繼承被繼承人姜曉萍之遺產範圍內連帶負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾陸萬捌仟柒佰元為原告預供擔保，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：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受

01 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，
02 亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法
03 院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第
04 176條分別定有明文。本件原告原以被告之被繼承人姜曉萍
05 違約為由，於民國（下同）111年7月27日起訴請求姜曉萍給
06 付違約金，然姜曉萍嗣於112年1月30日訴訟進行中死亡，有
07 其戶籍登記資料在卷可稽（見本院卷第53頁），而其第一順
08 位繼承人有配偶及子女即被告林世勳、林靖華、林靖恆，均
09 未辦理拋棄繼承，有本院民事紀錄科查詢表、除戶戶籍謄
10 本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表在卷可憑（見本院卷第10
11 7頁、第110至113頁、第125至126頁）。並經原告具狀聲明
12 承受訴訟（見本院卷第108頁），合於前揭規定，應由林世
13 勳、林靖華、林靖恆承受訴訟為被告。

14 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
15 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
16 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時係聲明被告姜曉
17 萍應給付原告新臺幣（下同）1,075,200元及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於
19 本院審理中，因姜曉萍死亡由被告承受訴訟，且原告查明本
20 件買賣實際成交金額較低，原告乃減縮聲明為被告林世勳、
21 林靖華、林靖恆應於繼承被繼承人姜曉萍之遺產範圍內連帶
22 給付原告98萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬減縮應受判決
24 事項之聲明，應予准許。

25 貳、實體方面

26 一、原告主張：

27 （一）緣被告之被繼承人姜曉萍於110年11月26日、111年3月4日
28 分別與原告簽訂專任委託銷售契約書及委託事項變更契約
29 書，委由原告為伊銷售坐落新竹縣○○市○○段000地號
30 及其上3207建號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○街
31 000號11樓，下合稱系爭房地），委託期間自110年11月26

01 日至111年6月30日，惟被告竟於委託期間自行將系爭房地
02 售予他人，並於111年5月25日辦理移轉登記。按被告將系
03 爭房地委由原告仲介銷售，定有專任銷售期間（見契約書
04 第10條），被告如於委託期間內，自行將系爭房地出售
05 者，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付原告以成
06 交價格百分之4計算之服務報酬，並應全額一次付予原告
07 （見契約書第8條第3項第1款）。被告於委託銷售期間內
08 之111年3月18日，將系爭房地出售並移轉登記予他人，視
09 同原告已完成仲介任務，被告應依系爭契約第8條、第5條
10 約定，以成交價百分之4計算給付原告服務報酬（違約
11 金）。

12 （二）查被告委託原告銷售時，因系爭房屋原告另行出租予第三
13 人，而該第三人並不同意張貼銷售廣告及帶看房屋，是兩
14 造於簽訂委託銷售契約時，即約定不得於系爭房屋張貼有
15 關銷售事務之公告，亦約定帶看客戶時不得進入屋內，是
16 原告於受委任後，為順利完成被告所託售之任務，即製作
17 系爭房屋相關資訊物簡介、銷售文宣、銷售看板，對外發
18 送、懸掛及張貼，並就有意購買系爭房屋之客戶，邀約至
19 原告營業處所詳為客戶簡介，如有意願前往系爭房屋之社
20 區者，亦會陪同至陶然居社區內，實地了解周圍環境，被
21 告臨訟杜撰謂原告未盡力銷售云云，顯失誠信。再者，被
22 告亦自承於專任銷售契約屆至前，仍決定委由原告續為專
23 約，在原有銷售條件未有變動下，原告員工徐鼎翔與被告
24 於111年3月4日與被告簽訂委託銷售變更契約書，以延長
25 原定專任銷售契約之銷售期限，即延展至111年6月30日，經
26 被告審閱無誤後並親自簽名其上，即生延長委任銷售之效
27 力，不因被告保留之契約書上有無填載日期而失其效力。

28 （三）原告提起本件訴訟後，姜曉萍不幸於訴訟繫屬中之112年1
29 月30日去世，並由其配偶林世勳及子女林靖華與林靖恆繼
30 承且承受訴訟，依民法第1148條第2項規定，繼承人自繼
31 承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，但對

01 於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，是被告林世
02 勳等人雖繼受姜曉萍對於原告之給付仲介報酬之違約金債
03 務，惟仍以渠等繼承之遺產為限。查姜曉萍生前出售系爭
04 房地之價金為2,458萬元，而系爭委託契約之仲介報酬及
05 違約金均係以成交價百分之4計算，爰以成交價2,458萬元
06 之百分之4計算仲介報酬及違約金即98萬3,200萬元（計算
07 式：2,458萬元×4%），作為本件訴之聲明。

08 （四）被告雖辯稱姜曉萍簽立「委託事項變更契約書」僅在延長
09 委託銷售期間，無延續原本「專任委託」之意思，如生疑
10 義應適用消費者保護法第11條有利被告之解釋原則云云。
11 惟查，姜曉萍委由原告處理出售系爭房地，並與原告於11
12 0年11月26日簽訂「專任委託銷售契約書」，約定(1)委託
13 銷售關係為專任委託關係（銷售契約書第6條第3項）；(2)
14 委託期間為110年11月26日起至111年2月28日（銷售契約
15 書第10條）；(3)有變更銷售契約書內容時，應以原告提供
16 之「委託事項變更契約書」為之，該文件具有修正銷售契
17 約書之優先效力，於雙方簽章後生效（銷售契約書第14
18 條）…等事項，其後姜曉萍與原告亦就原簽訂之專任委託
19 銷售契約書所約定之委託期間，依銷售契約書第14條約定
20 變更方式，另行簽訂「委託事項變更契約書」，合意委託
21 期間於111年2月28日屆期後再延長至111年6月30日，此一
22 委託事項之變更並非另行簽訂新約，而是延續原已簽訂之
23 專任委託銷售契約關係，此觀委託事項變更契約書內所載
24 「委託人與原告已簽訂委託銷售契約書」、「變更委託期
25 間」等內容即明，被告刻意曲解為僅是延長契約而非延長
26 專任契約，自非可採。

27 （五）被告又辯稱，系爭房屋之承租人阻撓帶看屋內，係原告虛
28 構云云；惟依姜曉萍於111年11月21日所親書之答辯書，
29 其內容自陳：11月26日徐鼎翔先生遊說租客進行溝通，不
30 料溝通不果，租客以租約未到期，看屋打擾隱私而不開放
31 看屋，期間自己亦與租客進行溝通，商討租約解約問題，

01 沒想到租客在2至3月份，一整個月line不回應，電話不
02 接…等語，已可證明原告於接受委託銷售期間，因系爭房
03 屋尚出租與第三人，由於承租人不同意帶看房屋，原告為
04 完成託售之任務，即製作相關資訊簡介、銷售文宣、銷售
05 看板等銷售所需文宣、資料對外發送、懸掛及張貼，並邀
06 約有意購買系爭房地之客戶，或至原告營業處所詳為介
07 紹，或陪同至系爭房地所在之陶然居內，實地了解周遭環
08 境，是被告辯稱未有租客反對看屋云云，與姜曉萍生前自
09 承租客阻撓之情形相悖，益見被告所為抗辯，不足採信。

10 (六)為此，爰依前揭專任委託銷售契約書第8條、第5條規定，
11 請求被告給付違約金。並聲明：

12 1、被告應於繼承被繼承人姜曉萍之遺產範圍內連帶給付原告
13 98萬3,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，
14 按週年利率百分之5計算之利息。

15 2、願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)兩造簽立之「委託事項變更契約書」僅在延長委託銷售期
18 間，並無明文未禁止被告將系爭房地委由他人銷售之約定
19 存在，故原告執此「變更契約書」之約定，請求被告給付
20 「專任委託銷售」之違約金，於法無據：

21 1、查姜曉萍於110年11月間，欲出售系爭房地，經友人介
22 紹，遂委託原告公司業務員徐鼎翔負責銷售系爭房地出售
23 事宜，兩造乃簽立「專任委託銷售契約書」，該契約書約
24 定期間自110年11月26日起至111年2月28日止。然於前
25 揭「專任委託銷售期間」因為原告無法跟承租人協調看屋
26 事宜，所以原告在前述委託銷售期間，從未協同買家赴現
27 場看屋。至於，原告在書狀中所稱「兩造在簽約時曾約定
28 帶看客戶時不得進入屋內」云云，被告否認有此約定存
29 在，該約定完全違背被告出售房屋及委託原告銷售房屋之
30 本旨，原告此部分主張明顯有悖於常理，堪認是原告事後
31 為了推卸沒有攜帶客戶參觀系爭房地所刻意捏造。

01 2、嗣於前揭委託銷售期間屆滿後之111年3月間某日，原告拿
02 委託事項變更契約書交給被告簽署，表示希望增加委託期
03 間，並告知被告該「委託事項變更契約書」僅在延長委託
04 銷售期間等語，被告本不願意簽署，但經原告說明僅有延
05 長委託銷售期間之效果，隨即應允簽立該「變更契約
06 書」。由此可知，兩造於111年3月間某日簽立「變更契約
07 書」僅有延長委託銷售期間，並無延續原本「專任委託銷
08 售契約書」之意思。

09 3、再者，兩造於111年11月間所簽署之「專任委託銷售契約
10 書」第15條後段規定「本契約簽立後，…該文件具有修正
11 本委託契約書之優先效力…。」。參考本件兩造在111年3
12 月間簽立之「變更契約書」僅有約定延長委託期間；完全
13 沒有就是否延續「專任委託」乙情在「變更契約書」內有
14 為任何約定；參酌消保法關於定型化契約之解釋與立法意
15 旨暨同法第11條第2項之規定，故就上述「變更契約書」
16 約定不明情形，自應為有利於消費者之解釋，認為系爭
17 「專任委託」之約定業於111年2月28日因契約屆期而終
18 止。則原告自不得以契約終止後所後發生之違約情事主張
19 被告應給付違約金。換言之，前揭「專任委託銷售契約
20 書」之約定銷售期間業已屆滿，其約定條款業已屆期終止
21 而失去效力；爾後兩造簽立之「委託事項變更契約書」僅
22 在延長「委託銷售期間」，並無限制被告不得將系爭房地
23 出售予他人，則被告在前揭「專任委託銷售契約書」所約
24 定的銷售期間屆滿後，出售予他人，自無違約之情事存
25 在。

26 (二)倘鈞院認為原告請求有理由，請 求依據民法第252條酌減
27 違約金：

28 1、經查，被告委託原告銷售後，至被告另行出售系爭房地予
29 第三人之時間僅有4個月餘，時間短暫，衡情原告尚不致
30 為銷售系爭房地支出太多勞力、費用。況原告亦自承未曾
31 協同潛在買家赴現場勘屋，可知原告就系爭房地出售事

01 宜，所付出之勞力、時間及費用均極其有限。其次，原告
02 亦未提出任何因銷售系爭房地而進行市場調查、廣告企
03 畫、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等相關支出費用之證
04 據。而原告所提出之書狀內亦未載明其他實際遭受更大損
05 害之證據資料，更何況，系爭房地出售予第三人後，原告
06 也無需履行其後續應提供之簽訂買賣契約、協助雙方辦理
07 貸款抵押、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等簽約、
08 協辦履約等勞務。故實難以認定原告請求之違約金符合對
09 價衡平之基本法理。

10 2、考量本件成交價為2458萬元，以委託銷售總價1%計算之違
11 約金即245,800元，足認原告在該案所得服務報酬已遠高
12 於其他專業服務類所能獲取之利益，故在審酌一般客觀事
13 實、社會經濟狀況，認為本件違約金至少應酌減至成交價
14 額的0.5%始符合公平正義。

15 3、次查，本件第二份延長合約的期限雖然是從2月28日到6月
16 30日，但簽約日卻是在3月4日。而姜曉萍透過永慶房屋出
17 賣給第三人的時間是3月7日，換言之，第二份延長合約簽
18 署後3天，該房屋就已經出賣給第三人，可見再延長委託
19 銷售期間，原告就系爭房地銷售的付出極其有限。再者，
20 姜曉萍在與永慶房屋出賣系爭房屋給第三人前的3月6日，
21 已用電話明確告知原告公司的承辦業務徐鼎翔稱：「系爭
22 房屋已經要簽約了，目前人在永慶房屋準備簽約，所以希
23 望用15萬元，跟徐鼎翔這邊了結舊的委託銷售合約」。但
24 原告公司的承辦業務徐鼎翔置之不理，足見原告有計劃利
25 用定型化契約及被告簽約上之瑕疵進行訴訟索要金錢，明
26 顯有違誠信。參以原告在書狀中自承：在委託銷售期間沒
27 有帶看屋，只有製作幾張看板文宣張貼，沒有依照目前主
28 流銷售模式將系爭房屋的銷售資訊在相關房仲網上進行張
29 貼與宣傳。足見，原告對於系爭房屋銷售的過程付出的成
30 本極其有限。考量系爭房地已經透過第三人售出，原告後
31 續無須處理過戶等事宜，以及第二份合約的實質有效運作

01 期間，故認為原告要求4%的違約金，顯然已高於行情甚
02 多等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
03 駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、經查，原告與被告之被繼承人姜曉萍於110年11月26日就系
05 爭房地簽署系爭專任委託售契約，委託期間自110年11月26
06 日至111年2月28日止，委託銷售價格為2,688萬元，服務報
07 酬為成交價額之4%。嗣原告公司之承辦人徐徐鼎翔復與姜曉
08 萍簽立委託事項變更契約書，變更委託銷期間自111年2月28
09 日起至同年6月30日止。惟姜曉萍於委託期間，另委託興億
10 不動產經紀有限公司（永慶不動產仲介）將系爭房地出售予
11 第三人蔡宜璇，並於111年5月25日辦妥所有權移轉登記。嗣
12 姜曉萍於112年1月30日訴訟進行中死亡，其第一順位繼承人
13 有配偶及子女即被告林世勳、林靖華、林靖恆等情，此有系
14 爭專任委託售契約書、委託事項變更契約書、建物登記第二
15 類謄本、新竹縣竹北地政事務所函送本院之系爭房地買賣登
16 記申請書、永慶房屋一般委託銷售契約書附卷可稽（見本院
17 卷第7至13頁、第32至48頁、第54至65頁），並為被告所不
18 爭，自堪信為真正。

19 四、原告主張姜曉萍與第三人蔡宜璇於111年3月18日成立買賣契
20 約，並於同年5月25日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記
21 予蔡宜璇，已構成系爭專任委託售契約第8條第3項第1款之
22 違約事由，應依第5條第1項約定，給付原告成交價4%之違約
23 金等語。惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭執
24 之點厥為：原告依上開約定，請求被告給付違約金，有無理
25 由？被告抗辯違約金過高，請求酌減，是否有據？茲分述如
26 下：

27 （一）姜曉萍於委託期間，另委由興億不動產經紀有限公司（永
28 慶不動產仲介）將系爭房地出售予第三人蔡宜璇，並於11
29 1年5月25日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記予蔡宜
30 璇，已構成系爭專任委託售契約第8條第3項第1款所示
31 「委託期間內，賣方自行將本契約不動產標的物出售或另

行委託第三人居間仲介者」之違約事由：

1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。又居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約之差別乃居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則；且居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限；若其所支出之費用非經約定，不得請求償還。從而，居間契約之有關規定應優先於委任契約規定而適用。本件兩造間簽訂之系爭專任委託售契約係約定系爭房地所有人即姜曉萍將系爭房地委託原告居間仲介銷售，約定內容包括不動產標示及委託銷售範圍、委託銷售價格、委託期間、收款條件及方式、稅捐負擔、服務報酬、雙方當事人之義務、定金之收取等，其中系爭房地所有人之義務在於給付服務報酬及保證出售之產權及使用權清楚並可配合點交等；不動產經紀公司即原告之義務為提供系爭房地所有人成交行情供其訂定售價之參考、買賣交涉、諮商服務、買方如簽立要約書，不動產經紀公司應儘速將要約書轉交系爭房地所有人等，是其內容重在代為出售系爭房地，且成交後系爭房地所有人並應給付報酬，故其性質上應屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契約，核先敘明。

2、按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉證反證（最高法院19年上字第2345號裁判參照）。查原告主張兩造已合意延長系爭專任委託售契約之委託銷售期間至111年6月30日乙情，業據提出系爭委託事項變更契約書（見本院卷第11頁）為證，並為被告所不爭，堪認為真正。系爭專任委託售契約書已明白標示為「專任委託」等字樣；委託銷售期間依系爭委託事項變更契約書自111年2月28日起延長至111年6月30日止。被告雖

01 辯稱姜曉萍簽立委託事項變更契約書僅在延長委託銷售期
02 間，無延續原本專任委託之意思，如生疑義應適用消費者
03 保護法第11條有利被告之解釋原則云云。惟查，系爭專任
04 委託銷售契約書第14條後段約定「本契約簽立後，如雙方
05 同意變更本契約內容時，應以乙方（即原告）提供之『委
06 託事項變更契約書』為之，該文件具有修正本委託契約書
07 之優先效力，於雙方簽章後生效」（見本院卷第8頁），
08 其後姜曉萍與原告亦就原簽訂之專任委託銷售契約書所約
09 定之委託期間，依前開約定變更方式，另行簽訂系爭委託
10 事項變更契約書，合意委託期間於111年2月28日屆期後再
11 延長至111年6月30日，是此委託事項之變更並非另立新
12 約，而是延續原已簽訂之專任委託銷售契約關係，此觀系
13 爭委託事項變更契約書內所載「委託人與原告業已簽訂委
14 託銷售契約書」、「雙方同意變更部分條款如下：變更委
15 託期間」等內容即明，上開約定內容已甚明確，並無語義
16 不明而應適用消費者保護法第11條之問題，是被告辯稱變
17 更契約書僅是延長契約期間而非延長專任契約，如有疑義
18 應適用消費者保護法第11條為有利被告之解釋云云，自非
19 可採。

20 3、又系爭專任委託售契約第8條第3項第1款約定「委託期間
21 內，甲方（賣方）自行將本契約不動產標的物出售或另行
22 委託第三人居間仲介者，視為乙方（即原告）已完成居間
23 仲介之義務，…甲方仍應支付第五條第(1)項約定之服務
24 報酬，並應立即全額一次支付予乙方」；而第5條第1項約
25 定服務報酬為成交價額之4%。足見兩造係約定委託人於委
26 託銷售期間不得自行銷售或委由第三人居間仲介，否則委
27 託人仍需支付一定報酬（違約金），此有系爭專任委託
28 銷售契約書在卷可佐（見本院卷第7、9頁）。系爭專任委
29 託售契約性質上屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契
30 約，業經認定如前，姜曉萍於簽約前已知悉其所欲簽訂之
31 系爭委託契約已約明其於委託仲介期間內不得自行或委託

01 第三者居間仲介系爭房地之買賣事宜。惟姜曉萍於系爭專
02 任委託售契約所約定之委託銷售期間內，另委託興億不動
03 產經紀有限公司（永慶不動產仲介）將系爭房地出售予第
04 三人蔡宜璇，並於111年5月25日辦妥所有權移轉登記，此
05 為被告所不爭執，並有系爭系爭房地買賣登記申請書及建
06 物謄本可參（見本院卷第12頁、第32至48頁），足認姜曉
07 萍已構成系爭專任委託售契約第8條第3項第1款之違約事
08 由。

09 （二）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
10 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
11 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
12 額，民法第250 條第1 項、第2 項前段及第252 條分別定
13 有明文。又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行
14 而生損害之賠償總額，民法第250 條第2 項前段定有明
15 文；此項違約金，於有約定之違約情事時即已發生，雖不
16 因契約之解除而隨同消滅，惟是否相當，仍須依一般客觀
17 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標
18 準（最高法院95年台上字第1831號裁判要旨參照）。經
19 查，系爭專任委託售契約係姜曉萍委託原告為居間仲介，
20 由原告提供訂約機會或為訂約之媒介，促使系爭房地買賣
21 之成立。依系爭專任委託售契約第8條第3項第1款固約明
22 委託人於委託銷售期間內若自行銷售或委由第三人居間仲
23 介時，委託人仍需支付約定之服務報酬，惟民法第568 條
24 第1 項規定居間人，以契約因其報告或媒介而成立者，得
25 請求報酬，準此，居間人報酬之請求，以契約因其報告或
26 媒介而成立者為限。查姜曉萍於簽訂系爭委託契約後，再
27 自行委任第三人出售系爭房地予蔡宜璇，原告並未居間促
28 成系爭房地買賣契約之成立，上開約定核其性質，應非居
29 間買賣成立而應支付之服務報酬，而為委託人債務不履行
30 時應予支付違約金予受託人之約定，且屬損害賠償總額預
31 定性質之違約金。是原告自得依系爭專任委託售契約第8

條第3項第1款約定，請求姜曉萍給付其違約金。爰考量原告於委託期間為促成媒介成立契約，須為市場調查、廣告規劃、買賣交涉、諮商服務等活動而支出相當之成本及人事相關費用，此有原告提出之系爭房地物件資訊簡介、銷售文宣、銷售看板、帶看客戶資料等在卷可稽（見本院卷第85至90頁）。惟因姜曉萍恣意另行將系爭房地出售，致原告無機會仲介銷售系爭房地而無法請求全額服務報酬，衡酌原告已付出之金錢及人力、時間成本，及因姜曉萍違約後續省去之勞務費用等損害發生等情，因認原告請求按系爭專任委託售契約第5條第1項約定，按成交價百分之4計算違約金，尚屬過高，應予酌減為1.5%。而本件系爭房地之成交價2,458萬元，為兩造所不爭，是以成交價之百分之1.5計算違約金即36萬8,700元（計算式：2,458萬元×1.5%）為當。

（三）末按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶清償責任。民法第1147條、第1148條第1項前段、第1153條第1項分別定有明文。本件被告之被繼承人姜曉萍應給付原告違約金36萬8,700元，已如上述，而姜曉萍已於112年1月30日死亡，是原告依前揭規定，請求被告應於繼承被繼承人姜曉萍之遺產範圍內，連帶給付36萬8,700元，即屬有據，逾此部分之請求，不能准許。

五、綜上所述，原告依系爭專任委託售契約第8條第3項第1款之契約及繼承之法律關係，請求被告在繼承姜曉萍遺產所得範圍內，連帶給付原告36萬8,700元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月23日（見本院卷第17頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，核屬有據，為有理由，應予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決就原告勝訴部分所命被告連帶給付之金額未逾50萬

元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。至原告其餘假執行聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 17 日
民事第二庭法 官 楊明箴

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 112 年 10 月 17 日
書記官 郭家慧