

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第200號

原告 連渭銘

訴訟代理人 張馨月律師

被告 唐維玲

訴訟代理人 林夏陞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意」；「訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回」；「訴經撤回者，視同未起訴」，此為民事訴訟法第262條第1項、第4項、第263條第1項前段分別定有明文。次按，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，亦為民事訴訟法第255條第1項第3款所明定。經查，本件原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新台幣(下同)4,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，主張依據兩造間簽訂系爭坐落新竹縣○○鎮○○○段000○○0000地號土地(下稱：系爭土地)買賣契約書(下稱：系爭契約書)第10條之2約定，請求被告給付原告2,000萬元之違約金，及依據系爭契約書之其他約定事項二記載：「但倘若賣方(註：指被告)因欲出售更高價格而惡意不履約，則以違約論，需賠償買方(註：指原告)貳仟萬元整。買方不履約，亦同。」，被

01 告應賠償原告2,000萬元之違約金，嗣原告具狀撤回依據系
02 爭契約書其他約定事項二記載之請求，並變更聲明為請求被
03 告給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按年息百分之5計算之利息(詳本院卷第111頁)，依前
05 揭規定，應認為原告業已撤回此部分訴訟，而生撤回效力，
06 本院自無需就該部分之訴再為審酌，合先敘明。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：

09 (一)原告於民國113年4月27日透過第三人文明不動產開發有限
10 公司(下稱：文明公司)居間，向被告以9,800萬元之價
11 格購買系爭土地，兩造並簽署系爭契約書，約定第一期款
12 (簽約款)2,000萬元、第四期款(尾款)7,800萬元。又
13 依據系爭契約書之其他約定事項：「一、買賣雙方同意，
14 仲介方將協助賣方與他仲介公司專任委託解除問題。如無
15 法處理完成，則本案無條件解約，最遲於113年5月31日確
16 認是否履約。二、但倘若賣方因欲出售更高價格而惡意不
17 履約，則以違約論，需賠償買方貳仟萬元整。買方不履
18 約，亦同。」，是依上述其他約定事項一所載，文明公司
19 需協助被告與他仲介公司之專任委託解除乙事，另需由原
20 告於113年5月31日確認系爭土地買賣契約之履約事宜。嗣
21 經文明公司積極協助被告處理上述事宜，然遭被告藉詞拖
22 延推諉，嗣後並更置之不理，致文明公司全然無法提供協
23 助，是被告顯然無意處理與他仲介公司之專任委託解除乙
24 事，並刻意不履行系爭土地買賣契約，依民法第101條第2
25 項之規定、最高法院105年度台上字第683號民事判決之見
26 解，應視為被告與他仲介公司之專任委託已完成解約，系
27 爭契約書仍屬有效。參以被告與原買方以賠償售價百分之
28 1.5違約金達成協議，被告一方面藉口委託律師與訴外人
29 「理想園不動產仲介經紀有限公司即台慶不動產新竹好市
30 多加盟店」(下稱：理想園公司)協商解除契約事宜，並
31 屢次拒絕文明公司之協助，卻又一方面賠付理想園公司原

01 仲介之買方違約金，並與理想園公司重新簽立變更契約調
02 高售價，是被告之消極不作為，依社會通念及誠信原則，
03 顯與不正當之積極行為等同，依民法第101條第2項之規
04 定，應視為被告與理想園公司之專任委託已完成解約。原
05 告乃依約於113年6月7日將第一期款（簽約款）2,000萬元
06 匯入第一建經公司之信託財產專戶內。原告嗣於113年6月
07 27日以律師函通知被告，請被告於文到7日內履行契約，
08 並將土地所有權狀、印鑑證明等辦理土地所有權移轉登記
09 之相關文件交付承辦地政士保管，併請第一建經公司亦催
10 告被告依約履行，嗣第一建經公司以台北體育場郵局存證
11 號碼000809、000817號存證信函通知被告履約事宜。孰料
12 被告卻以新竹武昌街郵局存證號碼000292存證信函回覆略
13 以：「本人與連先生間之合約已自動解除，恕無法配合辦
14 理簽約。」云云，惟遍觀系爭契約書內容，兩造並未約定
15 契約自動解除乙事，且被告顯然無意處理專任委託解除，
16 並有刻意不履行契約之行為，已如前述，況且經原告及第
17 一建經公司催告其履約，仍無結果，是依上情，被告有違
18 約情形甚明，原告自得依據系爭契約書第十條之二約定：
19 「……經買方與第一建經定七日期限催告仍未履行，買方
20 得解除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解除時，除應
21 返還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付之價金總
22 額之同額作為違約金賠償買方……。」，請求被告賠償原
23 告2,000萬元之違約金。

24 (二)並聲明：

25 1、被告給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

27 2、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告於112年間曾就系爭土地以專任委託之方式委請訴外
30 人理想園公司代為銷售事宜，於113年4月21日被告獲悉有
31 買方願意以每坪10萬元斡旋出價，被告彼時尚不清楚「變

01 更竹東鎮(工研院暨附近地區)特定區主要計畫案」(即竹
02 科第三期計畫案)初審已經決議通過之訊息,故在對市價
03 行情資訊不充足之情形下同意該買方之要約書,後被告知
04 悉竹科第三期計畫案初審已通過之資訊,認為理想園公司
05 未充分告知系爭土地實價行情而有出售價格偏低之疑慮,
06 於是透過朋友介紹之不動產仲介協助,經介紹認識第三人
07 文明公司,文明公司建議由其認識的買方(即原告)以每
08 坪12萬元之價格向其購買系爭土地,另由於被告已同意理
09 想園公司買方之斡旋條件,且被告與理想園公司間之銷售
10 合約屬於專任委託,故被告如要與該理想園公司之買方解
11 約時,需負擔被告與理想園公司之違約金以及被告與該斡
12 旋書買方之違約金,被告於文明公司簽立系爭契約時有表
13 明最擔心的是違約金過高無力負擔,文明公司仲介人員表
14 示其會為被告協商減少違約金至被告可以負擔的金額範圍
15 內再履行買賣合約,被告聽聞後遂同意授權文明公司仲介
16 向理想園公司協商減少違約金,並與原告於113年4月27日
17 簽立系爭土地買賣契約書,兩造並於系爭契約書其他約定
18 事項記載:「一、買賣雙方同意,仲介方將協助賣方與他
19 仲介公司(注:此即指理想園公司)專任委託解除問題,
20 如無法處理完成,則本案無條件解約,最遲於113年5月31
21 日確認是否履約」等情。而兩造簽約後,被告曾向理想園
22 公司仲介告知擬解約之情事,理想園公司知悉被告擬違約
23 出售給原告後,遂要求被告須支付違約金,被告於113年5
24 月6日接獲理想園公司仲介人員訊息稱:「...買方表示如
25 果賣方您這邊能支付當時出價金額的3%加上買方的損失...
26 若您這邊暫時不想出售並希望能解除專任委託書,要麻煩
27 您支付我們仲介原定成交價的6%作為服務費...」等語,
28 被告並無原告所稱拖延推諉情形。迨至113年5月22日,因
29 為理想園公司仍不同意降低違約金,遂請文明公司仲介人
30 員代被告向理想園公司談減少解約違約金,被告預期倘若
31 文明公司能協助將違約金減少至200萬元以內,便願意支

01 付該違約金，惟經文明公司要求被告須授權500萬元之違
02 約金額度，始願意協助代被告向理想園公司協商，然被告
03 認為此筆500萬元違約金金額過高而無力負擔，故被告未
04 同意此條件，應認被告就系爭土地買賣契約書之不履行，
05 並無可歸責之事由。嗣於113年5月31日後，由於文明公司
06 仲介未協助被告向理想園公司商談解除專任委託契約，且
07 原告並未向被告確認是否要繼續履約，依照系爭契約書其
08 他約定事項「最遲於113年5月31日確認是否履約」，被告
09 認為原告也無意願要繼續履約，因此被告於113年6月3日
10 傳訊息給文明公司仲介說「…我們想說先暫時不繼續依照
11 合約走了，因為目前台慶那邊沒表態說是否要解約…」等
12 語，豈料，原告得知該訊息後卻於113年6月7日始給付200
13 0萬元之價金入第一建經履保帳戶內，並委請律師發函要
14 求被告給付違約金，惟本件兩造簽約之時點是113年4月27
15 日，此時原告尚未給付2,000萬元價金，113年5月31日是
16 兩造確認是否履約之時點，此時原告亦尚未給付2,000萬
17 元價金，113年6月3日是被告表示不願意繼續履約之時
18 點，此時原告仍尚未給付2,000萬元價金，原告卻於6月3
19 日後四天即113年6月7日始給付2,000萬元之價金，則是否
20 可以推論原告給付2,000萬元價金之目的係為了向被告請
21 求同額之2,000萬元違約金，尚值商榷。蓋違約金制度之
22 目的係作為損害賠償之預定額，則原告既然於113年5月31
23 日前未曾給付2,000萬元價金，則於該時點前原告並未有
24 任何損害，則既然未有損害，何來損害賠償違約金之請求
25 等語，資為抗辯。

26 (二)並聲明：

27 1、原告之訴駁回。

28 2、如受不利之判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執
29 行。

30 三、本件不爭執之事項：

31 (一)原告於113年4月27日透過訴外人文明公司居間，向被告以

01 9,800萬元之價格購買系爭土地，兩造並簽署系爭土地買賣
02 契約書，約定第一期款（簽約款）2,000萬元、第四期款（尾
03 款）7,800萬元，並立有其他約定事項。

04 （二）被告於112年間曾就系爭土地以專任委託之方式委請訴外人
05 理想園不動產仲介經紀有限公司即台慶不動產新竹好市多
06 加盟店代為銷售，並經理想園公司覓得符合被告底價之買
07 方，嗣被告於113年6月1日與該買方協議要約視為不成立。

08 （三）原告於113年6月7日將本件第一期款2,000萬元匯入第三人
09 第一建築經理股份有限公司之信託財產專戶內。

10 （四）原告於113年7月19日以苗栗南苗郵局第111號存證信函通知
11 被告解除本件買賣契約。

12 四、本件爭點：

13 原告依據系爭土地買賣契約書第10條第2項約定，請求被告
14 給付2,000萬元之違約金，有無理由？

15 五、本院之判斷：

16 （一）被告與原告於113年4月27日就系爭土地簽訂土地買賣契約
17 書以前，被告於112年間即就系爭土地以專任委託之方式
18 委請訴外人理想園公司即台慶不動產新竹好市多加盟店代
19 為銷售，並經理想園公司覓得符合被告底價之買方等情，
20 業據本院依原告聲請向理想園公司調閱被告委託銷售系爭
21 土地之相關資料附卷可稽（詳本院卷第159頁至第179頁），
22 觀之被告與理想園公司訂立土地專任委任銷售契約書第八
23 條約定：有下列情形之一者，均視為乙方（註：指理想園
24 公司）已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務
25 報酬之半數外，甲方（註：指被告）仍應支第五條第(1)項約
26 定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。①委託期
27 間內，甲方自行將本契約土地出售或另行委託第三人居間
28 仲介者。．．．等情（詳本院卷第159頁），及被告與理想
29 園公司於113年4月21日訂立委託事項變更契約書記載：買
30 賣價款12178.6萬元整，含所有交易費、土增稅及服務費
31 4%乙節（詳本院卷第163頁），足見被告辯稱其與理想園公

01 司間之銷售合約屬於專任委託，故被告如要與理想園公司
02 覓得之買方解約時，需負擔被告與理想園公司之服務報酬
03 以及理想園公司覓得買方之違約金額並非區區小數，乃想
04 藉助與理想園公司同屬仲介行業之文明公司協助被告洽談
05 減免須支付理想園公司及其覓得買方之違約金，應與實情
06 相近，堪予採信。

07 (二)又原告於113年4月27日與被告在文明公司就系爭土地簽訂
08 系爭土地買賣契約書時，亦知被告有與其他仲介公司簽訂
09 專任委託銷售契約，兩造始會在系爭契約書其他約定事項
10 特別記載：「一、買賣雙方同意，仲介方將協助賣方與他
11 仲介公司專任委託解除問題。如無法處理完成，則本案無
12 條件解約，最遲於113年5月31日確認是否履約。」等情，
13 原告復未依系爭契約書記載在簽約時，即給付第一期買賣
14 價款2,000萬元匯入專戶內，應認原告亦係視被告與其他
15 仲介公司之專任委託銷售契約書得否於113年5月31日前處
16 理解約完成，才決定是否要履行系爭契約，如無法處理完
17 成，則兩造間訂立之系爭土地買賣契約，即無條件解約，
18 洵堪認定。

19 (三)再者，被告於113年4月27日與原告訂立系爭土地買賣契約
20 書後，即聯繫理想園公司商洽與該公司覓得之買方解約事
21 宜，並經理想園公司仲介人員杜維哲於113年5月3日以Lin
22 e傳送訊息如下：

01

哈囉唐小姐

目前我們有盡力說服買方提出正常解約的條件，買方表示如果賣方您這邊能支付當時出價金額的3%加上買方的損失（金額您決定），他會慎重考慮和平解約，讓事情圓滿解決，畢竟買方也因為這間事耽誤許多時間，亦有其他隱含成本。

02

另，如果本次能順利解約，我們仲介業務這邊會依照當時簽訂的專任委託書合約繼續幫您銷售，售價部分可以再討論看看。若您這邊暫時不想出售並希望能解除專任委託書，要麻煩您支付我們仲介原定成交價的6%作為服務費，因為我們仲介方原已幫您媒合好買方與許多事宜，已達成您售地委託書的條件。

03

望唐小姐與黃先生能討論看看，本次願意給買方的解約金額，以及後續是否繼續出售本標的，希望兩位能在下周一5/6晚上7點以前回覆我，無論如何我們大家都希望能圓滿解決。有任何問題都可以跟我們說

04

05

06

07

08

09

10

，亦經本院依原告聲請向理想園公司查詢明確(詳本院卷第229頁)，經被告將理想園公司所傳送上開訊息轉發予文明公司後，被告認須將跟理想園公司覓得買方談妥解約事宜，否則會被提告，文明公司則表示想幫忙被告協商，希望被告夫妻前來文明公司共同討論，惟被告認與理想園公司解約事宜未談妥前，與文明公司討論也沒用，嗣文明公司於113年5月21日提及希望被告授權500萬元與對方談和

01 解，看被告可否同意，惟被告認500萬元不是小數目，要
02 問過律師，被告並於113年5月22日回覆文明公司如下內
03 容：
04

律師還沒給答案，我們會在
時間內給你們去談的，放心

你們可以過去台慶談，至於
解專任的違約金，我們不想
出

06 後文明公司於113年5月25日至113年6月3日每日早上傳
07 送早安訊息予被告，被告於113年6月3日12時35分表示下
08 列訊息：
09

您好，關於土地買賣的事
情，我們想說就先暫時不繼
續依照合約走了，因為目前
台慶那邊沒表態說是否要解
約，我們也沒阻止你們去跟
他們談，只是我們覺得賣的
價格很低了還要付違約金實
在很吃虧。所以之前的買賣
合約，我想還是先終止好
了，等之後看狀況再說。

10 亦有原告提出被告與文明公司洽談Line對話紀錄內容附卷
11 可佐(詳本院卷第39頁至第59頁)，即難認被告拒絕文明公
12 司所提由被告支付500萬元作為解除理想園公司仲介銷售
13 土地之違約金，係以不正當行為阻止解除被告與理想園公
14 司間之專任委任銷售契約。故原告主張被告無意處理與理
15 想園公司間之專任委任銷售契約解除事宜，有以不正當行

01 為促其條件成就，應視為該專任委任銷售契約已完成解約
02 云云，尚屬無據，難予採信。

03 (四)另被告於113年5月30日雖與理想園公司將原先委託銷售之
04 系爭土地連同另一筆土地，共計三筆土地之買賣價款變更
05 為18268萬元(單坪15萬元)，惟變更委託期間自113年6月1
06 日起至113年12月31日止，此有理想園公司提出之委託事
07 項變更契約書一紙附卷可稽(詳本院卷第165頁)，然此與
08 文明公司於113年5月31日前如協助被告與理想園公司談成
09 違約金減免及解約事宜，被告即負有履行系爭土地買賣契
10 約之義務分屬二事，即難執此認被告有可歸責致使系爭契
11 約解除之事由存在。

12 六、綜上所述，被告於113年5月31日前既未能在文明公司協助
13 下解除與理想園公司覓得買方之專任委託銷售契約，原告
14 復未於113年5月31日前與被告確認履約事宜，依兩造間訂
15 立系爭契約其他特定事項一記載，應認兩造間訂立之系爭
16 土地買賣契約已無條件解約，則原告於113年6月7日將本
17 件第一期款2,000萬元匯入第三人第一建築經理股份有限
18 公司之信託財產專戶內，並認本件有可歸責於被告之事
19 由，致系爭契約解除，被告依系爭契約書第10條第2項規
20 定應賠償原告已支付價金總額同額之違約金2,000萬元，
21 即屬無據，難予准許。從而，原告請求被告賠償2,000萬
22 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
23 率百分之五計算之利息，即屬無據，難予准許，應予駁
24 回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附
25 麗，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與本判決結果
27 不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

28 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
31 民事第二庭法 官 王佳惠

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

05 書 記 官 黃伊婕