

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第143號

原告 立鴻不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃筠喧

原告 謝文興

上 二 人

訴訟代理人 張□瑄律師

被告 李國明

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告立鴻不動產仲介經紀有限公司新臺幣參拾壹萬肆仟壹佰元，及自民國一百一十一年一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告謝文興新臺幣伍萬元，及自民國一百一十一年一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟壹佰捌拾柒元，由被告負擔新臺幣參仟玖佰參拾肆元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣參拾壹萬肆仟壹佰元為原告立鴻不動產仲介經紀有限公司預供擔保，及以新臺幣伍萬元為原告謝文興預供擔保後，得各免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下者，適用民事訴訟法所定之簡易程序；不合於前2規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之，民事訴訟法第427條第1項、第3項分別定有明文。經查，原告立鴻不動產仲介經紀有限公司（下稱

立鴻公司)與被告簽署之一般委託銷售契約書(下稱系爭委託銷售契約書,見本院卷第22頁)第7條第6款約定若依該契約涉訟,兩造合意適用簡易訴訟程序,是就原告聲明(一)部分,原告係以該契約內容為請求權基礎(詳後),應適用簡易程序,另就聲明(二)部分,請求之金額則未逾50萬元,依前述規定亦應適用簡易程序,合先說明。

二、原告起訴意旨略以:被告於民國110年9月17日委託立鴻公司就被告所有門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號房屋及坐落基地(下稱系爭不動產)進行銷售,並簽署系爭委託銷售契約書,委託銷售價格為1,680萬元,委託銷售期間為110年9月17日至112年12月30日止,立鴻公司即刊登廣告並進行帶看,嗣原告謝文興於110年11月27日向立鴻公司業務人員郭寧騰表達承購意願,並出具附停止條件定金(斡旋金)委託書(下稱系爭斡旋金委託書,見本院卷第24頁)及確認書,承諾以1,410萬元購買系爭不動產,郭寧騰即於同日將系爭斡旋金委託書出示被告,被告亦於同日表示同意出售,並於系爭斡旋金委託書上簽名確認(簽署時間為110年11月27日22時),依系爭委託銷售契約書第4條第2項約定,被告與謝文興間之買賣契約已有效成立。詎料被告嗣後就簽署書面買賣契約部分,竟遲到又藉故拒絕簽約,再經聯絡後,被告竟稱已決定將系爭不動產透過台灣房屋成交,而不願履行與謝文興間之買賣契約,依系爭委託銷售契約書第6條第2項之約定,被告仍應支付百分之4服務報酬即56萬4,000元予立鴻公司,再依系爭委託銷售契約書第6條第3項約定,並應支付百分之6違約金,然原告僅請求百分之2違約金即28萬2,000元,故被告應給付立鴻公司84萬6,000元;又因被告違約不賣,依系爭斡旋金委託書第3條約定,亦應將所收訂金加倍返還予謝文興,而謝文興業已支付定金28萬2,000元(由立鴻公司保管中),被告自應依上述約定加倍給付28萬2,000元予謝文興,乃依上述契約之法律關係提出本件訴訟等語。聲明:(一)被告應給付立鴻公司84萬6,000元,及自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

02 (二)被告應給付謝文興28萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 三、被告答辯意旨略以：當時我有朋友也在幫我出售系爭不動
06 產，事先我就有將此事告知立鴻公司業務人員郭寧騰，並且
07 於110年11月19日，我並跟郭寧騰說我朋友在講要成交了，
08 後來郭寧騰於110年11月27日打電話問我是不是確定賣掉，
09 我更表示說朋友那邊確定成交了，但郭寧騰一直叫我方便回
10 個電話，我回「OK」但沒有理他，到了同日下午，郭寧騰跑
11 到我家問有沒有再跟對方簽合約，我說目前沒有，因為我朋
12 友那邊要等貸款審核通過，才會跟我簽合約，郭寧騰便問說
13 他可不可以爭取機會，到了同日所以晚上9點多郭寧騰又到
14 我家找我，當天我還上班很累，又吃了安眠藥，已經在睡
15 覺，所當時精神是模糊的，郭寧騰就要求我簽文件，說如果
16 我朋友那邊沒有談成的話，他要排隊排第1個，又跟我說名
17 字先簽下去沒關係，所以我才在系爭幹旋金委託書上簽名，
18 我是遭郭寧騰的專業知識所欺騙等語，並聲明：請求駁回原
19 告之訴。

20 四、法院得心證之理由：被告於110年9月17日委託立鴻公司就系
21 爭不動產進行銷售，並簽有系爭委託銷售契約書，立鴻公司
22 因而覓得謝文興願以1,410萬元購買系爭不動產，謝文興並
23 於110年11月27日簽具系爭幹旋金委託書及確認書為據，而
24 被告亦在系爭幹旋金委託書上簽名及蓋章，有系爭委託銷售
25 契約書、系爭幹旋金委託書、確認書在卷可查，且為被告所
26 不爭，勘信為真實。然原告主張被告應給付起訴意旨主張之
27 款項，則為被告所爭執，本院認定如下：

28 (一)依被告與立鴻公司所簽之系爭委託銷售契約書第4條第2項約
29 定：甲方（按即被告）同意依買方購屋條件出售並簽署「附
30 停止條件定金委託書」時，或簽署「內政部版要約書」並送
31 達買方時，買賣契約已有效成立（見本院卷第20頁），另系

01 爭幹旋金委託書第2條第3款亦約定：附停止條件訂金於賣方
02 （按即被告）同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認
03 時，即生定金效力，買賣契約已成立（見本院卷第24頁），
04 再觀諸系爭幹旋金委託書下方欄位中，業經被告勾選「買方
05 同意依承購條件出售。委託人支付之定金暫存於受託人處，
06 視為賣方已收定金」之選項，並於「賣方簽認欄位」簽名、
07 蓋章、書寫身分證字號及簽認時間為110年11月27日22時，
08 並應認被告業已同意以1,410萬元之價格出售系爭不動產，
09 依照前述契約約定，被告與謝文興間就系爭不動產隻買賣契
10 約已有效成立。

11 (二)然迄今被告仍未與謝文興簽署書面買賣契約，系爭不動產仍
12 登記於被告名下等節，業經被告自承在卷（見本院卷第49、
13 52頁），且立鴻公司及謝文興均以存證信函催告被告完成買
14 賣契約之簽署，有存證信函在卷可查（見本院卷第28-32
15 頁），惟被告於本院稱係遭郭寧騰所騙，始在系爭幹旋金委
16 託書上簽名蓋印，可徵被告拒絕與謝文興就系爭不動產簽署
17 書面買賣契約。查系爭委託銷售契約書第6條第2項、第3項
18 約定：有下列各款情形之一者，視為乙方（按指立鴻公司）
19 已完成仲介之義務，甲方（按指被告）仍應支付第1項約定
20 之服務報酬予乙方：(三)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之
21 承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契
22 約書；前項(三)情形，甲方仍應支付乙方按本契約書約定之銷
23 售總額百分之6計算之違約金，有系爭委託銷售契約書在卷
24 可查（見本院卷第22頁），被告既已同意出售系爭不動產，
25 卻嗣後拒絕與謝文興簽署買賣契約之書面，依照前述約定，
26 除仍應支付服務報酬外，尚應給付銷售總額百分之6計算之
27 違約金予立鴻公司。又系爭幹旋金委託書第2條「承購條
28 件」中之第3項（起訴狀誤載為第3條）亦載謝文興已交付面
29 額28萬2,000元、票據號碼TH363462、到期日110年11月27日
30 之商業本票予立鴻公司收受，復約定：若賣方違約不賣，則
31 所收定金（包括本委託書委託受託人代收者）應由賣方加倍

01 返還買方，有系爭斡旋金委託書在卷可考（見本院卷第24
02 頁），被告既於系爭斡旋金委託書下方勾選「委託人支付之
03 定金暫存於受託人處，視為賣方已收定金」之選項，而上述
04 定金之支付可選擇現金或票據方式給付，應認被告嗣後違約
05 不賣，除原定金尚未實際交付予被告，故被告應毋庸返還
06 外，尚須給付原定金之1倍即28萬2,000元予謝文興。

07 (三)再被告學歷為高中補校畢業，曾擔任木工、鐵工、廚務員等
08 工作，出社會工作迄今已有20年上下，此情為被告自承在卷
09 （見本院卷第50頁），是被告雖未具大學以上學歷，然社會
10 歷練甚為豐富，更非懵懂無知之人，對照前述契約文字精
11 簡、明確且易懂，衡無經郭寧騰稱「簽一簽沒關係」之詞，
12 即誤寫前述簽名意義之可能，自應就前述契約內容負其負
13 責。被告雖辯稱當天上班很累、吃了安眠藥、已經睡覺、精
14 神是模糊云云，惟查被告係成年人且未受監護或輔助宣告，
15 有戶籍資料在卷可查，依民法第13條、第15條之規定，並非
16 無行為能力之人，尚難謂其長期欠缺意思能力，若辯稱前開
17 簽名、蓋章係民法第75條所稱無意識或精神錯亂中所為，應
18 由被告就此變態之利己事實，負舉證責任。就此被告僅提出
19 工作薪資單、文心診所出具之病人用藥聲明書、藥袋為證
20 （見本院卷第54-58頁），然上述資料充其量僅能證明被告
21 於110年11月27日有工作、有領取並服用安眠藥物及習慣，
22 然仍無從證明被告於簽署系爭斡旋金委託書下方文字時，精
23 神狀態已達無意識或精神錯亂之程度，反觀系爭斡旋金委託
24 書上被告之簽名、身份證字號及日期字跡工整，並無任何筆
25 畫不穩之外觀，且其上印章亦係被告自行在其住家1樓取出
26 用印，亦經被告自承無訛（見本院卷第51頁），則依上情，
27 實難認被告當時有何精神狀況之問題，被告又未提出其他證
28 據已實其說，自非可採。

29 (四)立鴻公司固請求被告給付依成交價百分之4計算之服務報酬5
30 6萬4,000元（計算式：14,100,000×0.04=564,000），然查
31 系爭委託銷售契約書記載有「簽收本斡旋單後買方本案件服

01 務費為參拾萬元整」之書寫文字（見本院卷第24頁），就此
02 原告於本院自承：關於仲介費用部分，係經過立鴻公司代理
03 人郭寧騰與被告商議為30萬元，一般來說應該是4%，所以
04 有給被告優惠等語（見本院卷第49頁），是立鴻公司指派之
05 代理人郭寧騰業已同意服務費給予被告降為30萬元之優惠，
06 而與被告達成合意，自無因被告事後違約不賣，即可由立鴻
07 公司單方面再調漲為原先約定之金額，是立鴻公司就服務報
08 酬僅能向被告請求30萬元，逾此部分之請求為無理由，應予
09 駁回。

10 (五)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
11 252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依
12 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務
13 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。
14 本院審酌不動產價值甚高，若以過高之成交價百分比計算違
15 約金，金額非微，再參以原告於本院自承立鴻公司除服務報
16 酬外，並無其他實質損失等語（見本院卷第50頁），則原告
17 除前述服務報酬外，尚可請求被告支付銷售總額百分之6計
18 算之違約金，實屬過高，應以系爭不動產原成交價千分之1
19 計算違約金為妥，是立鴻公司得請求被告支付之違約金應酌
20 減為1萬4,100元（計算式： $1,410,000 \times 0.001 = 14,100$ ），逾
21 此範圍之請求則為無理由，應予駁回。

22 (六)至於系爭斡旋金委託書前述「若賣方違約不賣，則所收定金
23 （包括本委託書委託受託人代收者）應由賣方加倍返還買
24 方」之約定，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償
25 之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，而屬違約定金。
26 按該違約定金雖在供契約不履行損害賠償之擔保，但在性質
27 上應認為最低損害賠償額之預定，此與違約金除當事人另有
28 訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額（民法第25
29 0條第2項規定）未盡相同。是約定之違約定金，除一方當事
30 人交付之定金過高，而與他方當事人所受損害顯不成比例
31 時，得認非違約定金而為價金之「一部先付」外，法院自不

得援用民法第252條「違約金酌減」之規定，依職權酌減至相當之數額，最高法院95年度台上字第92號判決意旨同此見解。本院考量購買房屋遭賣方違約，買方所受損失通常是須另租房屋之租金，租屋期間通常為數月不等，考量目前大臺北地區之房租水準，應認前述28萬2,000元實與謝文興所受損害不成比例，就逾5萬元部分，應屬價金之一部先付，則謝文興僅能向被告請求返還5萬元之違約定金，逾此範圍之請求則為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，立鴻公司依系爭委託銷售契約書之法律關係，請求被告支付30萬元之服務報酬及1萬4,100元之違約金，及謝文興依系爭斡旋金委託書之法律關係，請求被告返還5萬元之違約定金，即均自起訴狀繕本送達翌日即111年1月22日起至清償日止按週年利率百分之5計算利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，惟本件既已依職權宣告假執行，無再命原告提供擔保之必要，至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。
壹、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟費用額為1萬2,187元（第一審裁判費），由被告負擔3,934元，其餘由原告負擔。

中 華 民 國 111 年 2 月 8 日
士林簡易庭法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 111 年 2 月 8 日
04 書記官 吳雪華