

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

111年度新簡字第42號

原告 丞鑫不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林鈺程

原告 李欣屏

共同

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 王駿穎

上列當事人間請求給付仲介服務費等事件，經本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告丞鑫不動產仲介經紀有限公司新臺幣221,400元，及自民國110年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告李欣屏新臺幣5萬元，及自民國110年12月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告丞鑫不動產仲介經紀有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣5,400元，由被告負擔新臺幣2,970元，餘由原告丞鑫不動產仲介經紀有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣221,400元為原告丞鑫不動產仲介經紀有限公司預供擔保，以新臺幣5萬元為原告李欣屏預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣被告將其所有門牌號碼臺南市○區○○街0巷00號17樓之8房屋及其土地（下稱系爭房地），委託原告丞鑫不動產仲介經紀有限公司（下稱丞鑫公司）銷售，原告丞鑫公司與被告簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）、委託

01 事項變更契約書（下稱系爭變更契約），依系爭變更契約第
02 4條特約條款約定：買方出價達新臺幣（下同）1,275萬元，
03 屋主（即被告）同意出售，仲介服務費442,800元。而原告
04 丞鑫公司已覓得買方即原告李欣屏願出價1,275萬元購買系
05 爭房地，並簽署不動產買賣意願書（下稱系爭不動產買賣意
06 願書），且經被告簽章同意出售，依系爭不動產買賣意願書
07 第4條後段約定：若係因可歸責於賣方之事由致無法簽訂買
08 賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金。然被告違約不
09 履行系爭房地買賣契約之簽訂暨辦理所有權移轉登記，原告
10 丞鑫公司、李欣屏爰分別依系爭變更契約第4條特約條款約
11 定、系爭不動產買賣意願書第4條後段約定，提起本件訴
12 訟，請求被告給付原告丞鑫公司442,800元、原告李欣屏5萬
13 元。

14 (二)並聲明：

- 15 1.被告應給付原告丞鑫公司442,800元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 17 2.被告應給付原告李欣屏5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 二、被告則辯以：

- 20 (一)原告丞鑫公司人員楊沛汝於簽署系爭委託銷售契約時，並未
21 詳細說明契約內容，只簡短談及契約委託仲介期間及最低底
22 價設定，且於仲介期間試圖用不正確之資訊，欺騙被告降低
23 系爭房地賣價。又簽署系爭不動產買賣意願書前，被告再三
24 與楊沛汝確認如果違約是否只賠償斡旋金，經楊沛汝回覆只
25 需賠償5萬元之斡旋金，從未提及服務報酬之相關事宜，既
26 然原告丞鑫公司人員楊沛汝與被告僅談到違約只需賠償斡旋
27 金5萬元，則被告依約定只需賠償斡旋金5萬元。被告先前主
28 動要賠償買方即原告李欣屏斡旋金5萬元，惟楊沛汝以原告
29 李欣屏不急為由，拖延時間，非但不妥善處理，反倒鼓吹原
30 告李欣屏一同提告，原告丞鑫公司服務有嚴重瑕疵，竟要求
31 被告給付服務報酬，原告之主張無理由。

01 (二)並聲明：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)被告於民國110年9月12日委託原告丞鑫公司就系爭房地進行
06 銷售，並簽訂系爭委託銷售契約，約定願意出售總價為1,38
07 8萬元，服務報酬為成交價額之4%，原告丞鑫公司與被告復
08 於同年10月2日簽立系爭變更契約，約定當買方就系爭房地
09 出價達1,275萬元，被告同意出售系爭房地，仲介服務費為4
10 42,800元，嗣原告丞鑫公司覓得買方即原告李欣屏，兩造並
11 於同日簽立系爭不動產買賣意願書，原告李欣屏並支付斡旋
12 金現金5萬元，被告並於系爭不動產買賣意願書簽名，同意
13 以系爭不動產買賣意願書所載之條件出售系爭房地，並確認
14 收受原告李欣屏支付之定金（上開斡旋金因被告同意出售系
15 爭房地轉為定金），嗣後被告不願再委託原告丞鑫公司出售
16 系爭房地，亦不願出售系爭房地予原告李欣屏等情，有系爭
17 委託銷售契約、系爭變更契約、系爭不動產買賣意願書、被
18 告與原告丞鑫公司人員楊沛汝Line對話截圖在卷可稽（新司
19 簡調卷第19-25頁、本院卷第35-37頁），此部分事實應堪認
20 定。

21 (二)原告主張依系爭變更契約第4條特約條款約定、系爭不動產
22 買賣意願書第4條後段約定，被告應給付原告丞鑫公司服務
23 報酬442,800元、原告李欣屏定金5萬元，則為被告所爭執。
24 茲分別論述如下：

25 1.原告丞鑫公司請求服務報酬442,800元部分：

26 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
27 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
28 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
29 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
30 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
31 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數

01 額，民法第250條、第252條分別定有明文。又約定之違約金
02 苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無
03 應待至債權人請求或債務人清償後始得核減之限制。此項核
04 減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高
05 法院79年度台上字第1612號判決意旨參照）。再者，違約金
06 是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
07 損害情形，以為酌定標準（最高法院49年度台上字第807
08 號、79年度台上字第1915號判決意旨參照）。經查：

- 09 (1)依系爭委託銷售契約第5條第1項前段、第8條第3項第2款分
10 別約定：「服務報酬：(1)為成交價額之百分之肆（內含營業
11 稅）」、「(3)委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方
12 （即原告丞鑫公司）已完成居間仲介之義務，除第一款給付
13 原約定服務報酬之半數外，甲方（即被告）仍應支付依第五
14 條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付乙方。…
15 ②甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責於
16 甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買
17 賣契約書時」，有系爭委託銷售契約附卷可參（新司簡調卷
18 第19-21頁）。又系爭委託銷售契約第5條所約定之服務報酬
19 （即成交總價4%），業經原告丞鑫公司與被告合意變更仲
20 介服務報酬為442,800元，此有系爭變更契約在卷可佐（新
21 司簡調卷第23頁）。而不論被告已否與買方即原告李欣屏簽
22 立系爭房地之買賣契約，核與服務報酬應係於完成居間仲介
23 義務後始得請求給付之性質有間，足見系爭委託銷售契約雖
24 以「服務報酬」名之，實為債務不履行之違約金，而遍觀系
25 爭委託銷售契約，並未特別約定上開違約金係懲罰性違約
26 金，應屬因債務不履行而生損害之賠償總額預定性違約金。
27 又被告已同意出售系爭房地予原告丞鑫公司覓得之買方即原
28 告李欣屏，並已收受原告李欣屏給付之定金5萬元，嗣後卻
29 拒絕與原告李欣屏簽署不動產買賣契約之書面，依前述約
30 定，被告應支付原告丞鑫公司違約金。被告雖辯稱原告丞鑫
31 公司人員楊沛汝服務不佳且未向其詳細說明契約內容，僅告

01 知違約只需賠償幹旋金予買方即原告李欣屏云云，然系爭委
02 託銷售契約、系爭變更契約之內文已詳實記載服務報酬計算
03 及支付方式、違約處理等事項，其記載文字客觀上足可供一
04 般人清楚辨識其意義，且被告學歷為碩士畢業，於簽訂系爭
05 委託銷售契約時，年約43歲，有被告之個人戶籍資料查詢結
06 果附卷可憑，應有相當之社會歷練，為具有智識能力之成年
07 人。又不動產之價值高昂，一般人委託不動產仲介公司出售
08 不動產時，當會詳細審視契約內容，而被告已於系爭委託銷
09 售契約、系爭變更契約上簽名確認，足認被告當已充分瞭解
10 系爭委託銷售契約、系爭變更契約之內容，被告空言抗辯只
11 需賠償原告李欣屏定金5萬元云云，並非可採。

12 (2)而本院審酌原告丞鑫公司受被告委託辦理系爭房地之銷售事
13 宜，固有勞務之付出，然尚未完成系爭房地之買賣，且原告
14 丞鑫公司受被告委託時間不長，尚不致為銷售系爭房地支出
15 太多勞力、費用，所受之損害有限，兼衡系爭房地預計成交
16 之價格、原告丞鑫公司因被告違約未能獲得之利益，及原告
17 丞鑫公司因此無需履行其後續應提供之簽立買賣契約、協助
18 雙方辦理貸款抵押、給付各期價金、繳稅、過戶、點交房屋
19 等勞務之因素，認倘依系爭委託銷售契約、系爭變更契約約
20 定由被告給付原告丞鑫公司違約金442,800元，其數額尚屬
21 過高，爰酌減違約金數額為221,400元為適當。

22 2.原告李欣屏請求返還定金5萬元部分：

23 依系爭不動產買賣意願書第4條約定：「幹旋金轉為定金
24 後…若係因可歸責於賣方（即被告）之事由致無法簽訂買賣
25 契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金」，有系爭不動產
26 買賣意願書附卷可參（新司簡調卷第25頁）。經查：買方即
27 原告李欣屏已同意被告之銷售條件並支付幹旋金5萬元予被
28 告，被告亦同意收受該幹旋金並轉為定金，而被告經原告李
29 欣屏催告簽訂系爭房地之買賣契約後，被告仍拒絕配合履
30 行，已如前述，自屬可歸責於被告之事由，致無法完成系爭
31 房地買賣契約之正式書面簽訂，依系爭不動產買賣意願書第

01 4條後段約定，被告應加倍返還原告李欣屏已支付之定金，
02 而原告李欣屏僅請求被告返還已支付之定金5萬元，並未逾
03 上開系爭不動產買賣意願書第4條之約定，是原告李欣屏請
04 求被告返還定金5萬元，即屬有據。

05 四、綜上，原告丞鑫公司依據系爭委託銷售契約、系爭變更契約
06 之約定，請求被告給付221,400元，及原告李欣屏依系爭不
07 動產買賣意願書之約定，請求被告給付5萬元，及均自起訴
08 狀繕本送達翌日即110年12月16日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
10 求，為無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
12 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
13 敘明。

14 六、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
15 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
16 擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟
17 費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
18 文。查本件訴訟費用為5,400元（即第一審裁判費），本院
19 審酌兩造勝、敗訴之比例等情，認應由被告負擔2,970元，
20 餘由原告丞鑫公司負擔，較為合理。

21 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡
22 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第38
23 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另依被告之聲
24 請及同法第392條第2項規定，宣告被告如為原告預供擔保
25 後，得免為假執行。

26 八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事
27 訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第1
28 項第3款、第392條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

30 新市簡易庭 法 官 曾仁勇

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
02 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
03 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

06 書記官 吳佩芬