

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

111年度營簡字第348號

原告 京豐不動產有限公司

法定代理人 羅睿晰

訴訟代理人 羅守言

被告 廖美華

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院柳營簡易庭於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣50,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣3,530元，由被告負擔新臺幣530元，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告及訴外人即被告之配偶溫○清於民國110年9月10日將名下所有之不動產即門牌號碼臺南市○○區○○○00000號房地（現經門牌整編為臺南市○○區○○○路0段000巷0號，下稱系爭不動產），以新臺幣（下同）5,580,000元委託原告仲介銷售，委託期間為110年9月10日起至111年9月10日止，並簽有專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），同日兩造同意變更委託銷售金額為5,500,000元，並簽署買賣銷售委託書內容變更同意書（下稱變更同意書）。嗣被告以其簽立變更同意書時，業已告知原告之受僱人楊雪娥，被告不願負擔任何過戶費用，須實拿5,500,000元，認為楊雪娥違背誠信原則，未善盡報告義務說明買家之各項資訊，執意要

01 求以低於原賣清之數額要求被告簽約，認兩造信賴關係已動
02 搖為由，終止系爭契約書。惟依系爭契約書及變更同意書已
03 明確記載買賣時稅賦如何負擔，並無被告所述實拿5,500,00
04 0元之情事，爰依系爭契約第10條約定請求被告應給付違約
05 金110,000元。

06 (二)並聲明：被告應給付原告110,000元，及自起訴狀繕本送達
07 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告願
08 供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告同意將委託售價調整為5,500,000元時，業已告知楊雪
11 娥，系爭不動產出賣後，被告要實拿5,500,000元，其餘費
12 用由買受人負擔，惟於111年3月11日楊雪娥以通訊軟體LINE
13 傳送有關不知名買家願以5,500,000元斡旋，並堅持被告應
14 於2日內前往簽約，被告認楊雪娥以違反誠信原則之方式，
15 既不善盡上開據實報告義務說明該買受人之各項資訊，又未
16 經被告同意收取斡旋金，執意要求以低於原賣清之數額要求
17 被告簽約，足見被告終止系爭契約書乃非可歸責於被告事
18 由，原告自不得依系爭契約書第10條之規定請求被告給付違
19 約金。

20 (二)並聲明：原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)被告及溫○清於110年9月10日將名下共有之系爭不動產，以
23 5,580,000元委託原告仲介銷售，委託期間為110年9月10日
24 起至111年9月10日止，並簽有系爭契約書，同日兩造同意變
25 更委託銷售金額為5,500,000元，並簽署變更同意書。嗣溫
26 鼎清於110年9月15日死亡，被告取得系爭不動產之全部所有
27 權後，仍繼續由原告仲介銷售。被告於111年3月14日以存證
28 信函終止系爭契約，系爭契約因而終止，為兩造所不爭執，
29 堪信為真實。

30 (二)系爭契約書第3條約定「……賣方負擔繳納增值稅、房地合
31 一稅，買方負擔應納契稅，（印花稅、規費及地政士等費用

01 由買賣雙方各負擔貳分之壹，……」變更同意書記載：「1.
02 賣方負擔增值稅、房地合一稅。2.代書費、印花、規費，買
03 賣各半支付。」足見被告於簽立變更同意書，業已知悉委託
04 價格為5,500,000元，而被告須負擔土地增值稅、房地合一
05 稅，及一半之代書費、印花稅等，則被告若認為其委託價格
06 為5,500,000元，且不用負擔任何費用，自應舉證證明之。
07 經查：

08 (1)證人楊雪娥於本院審理中證稱：我當時沒有聽到被告要實拿
09 5,500,000元，我忘記是發生什麼事情讓我在LINE對話內容
10 中提到「當時我剛做可能是我會錯意」等語，則由證人楊雪
11 娥上開證述無從認定被告所述為真。

12 (2)由被告所提之LINE對話內容記載，於111年3月11日，被告
13 稱：「我是要賣清550萬在簽約前有告訴你的，你也說案件
14 交你你會處理好，不想你竟然如此，況且我早已請你回絕不
15 賣了，你還去斡旋買賣，你的權利超過了吧！您下套給我太
16 不應該了。」「這合約是你坳我的，是你要解決而不是我被
17 要求，我要賣清你明知道的。」楊雪娥稱：「（貼上買方之
18 斡旋單）美華這是買方斡旋單已達您底價的要求，公司希望
19 您這兩天來簽約。」被告稱：「我最初要賣方時就和你說我
20 要賣清550萬，你說我交付你可放心，後來我跟你說請回絕
21 不賣了，你又去談價，這是你的問題，你太欺人。」楊雪娥
22 稱：「（貼上變更契約書）。」被告稱：「我要實收550
23 萬，賣清。在我人生最低潮時信任你，你真糟。不用談，我
24 要賣時告訴你要賣清550萬，你說你知道要我放心信任您，
25 雪娥做人要厚道。」由上開LINE對話內容僅見被告不斷強調
26 其要實拿5,500,000元，惟楊雪娥並未贊同被告所述，反而
27 提出變更契約書讓被告看清楚其中記載之內容，是此對話內
28 容無從證明被告所述為真。至楊雪娥雖於111年4月11日稱：
29 「美華早安，請問柳營的房還有要賣嗎，有客人在問，就是
30 賣清的。」然在被告早於111年3月14日以存證信函終止系爭
31 契約之情況下，楊雪娥仍想爭取完成仲介而取得報酬，衡諸

01 常情，其自當以符合被告一再要求之條件作為談判手段，始
02 得再度爭取簽約機會，亦難以此證明被告所述為真。

03 (3)綜上，被告既無從證明系爭契約之委託條件為其不負擔買賣
04 契約成立時之任何稅賦、費用，自應回歸系爭契約書及變更
05 同意書記載為準。

06 (三)依系爭契約書第10條約定：「本契約非經雙方書面同意，不
07 得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之
08 事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價款百分之2
09 計算之違約金。」被告於111年3月14日雖以：楊雪娥以違反
10 誠信原則之方式，既不善盡上開據實報告義務說明該買受人
11 之各項資訊，又未經被告同意收取斡旋金，執意要求以低於
12 原賣清之數額要求被告簽約等語終止系爭契約等語，惟系爭
13 契約既以5,500,000元為底價，原告覓得第三人願以此底價
14 購買系爭不動產，進而收取斡旋金，本無庸經被告同意，此
15 乃原告與第三人間之契約關係，原告向第三人收取斡旋金
16 後，系爭契約並無約定被告一定要與第三人簽立買賣契約，
17 被告仍有選擇權，本院認並無違反誠信原則之情事。又在被
18 告明確無意與第三人成立買賣契約時，原告為避免買賣雙方
19 私下接觸，未透過仲介私下成立買賣契約，自當會隱匿買賣
20 雙方之部分資訊，本院認亦無違反誠信原則。是以，系爭契
21 約之終止乃可歸責於被告，原告自得依系爭契約第10條約定
22 請求被告給付違約金。

23 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
24 252條定有明文。惟違約金是否相當，應依一般客觀事實、
25 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若
26 所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
27 減。本院審酌原告業務人員仲介買家、斡旋、帶看房屋等勞
28 費外，並無其他損害，原告依系爭契約第10條之約定向被告
29 請求給付以委託總價2%計算之違約金110,000元，核屬過
30 高，認被告應賠償原告違約金以50,000元為適當。

31 (五)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。又違約金如為
02 損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已
03 依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。查本件
04 系爭契約書第10條之違約金約定，為委託人有可歸責之事由
05 而於未中介成交前終止契約之情形，非屬強制債務之履行為
06 目的，性質上屬損害賠償約定之性質，依前揭說明，不得更
07 請求遲延利息。

08 四、從而，原告依系爭契約第10條約定請求被告給付50,000元之
09 違約金部分，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，
10 應予駁回。又本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事
11 件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
12 定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，就原告敗訴部
13 分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。原告陳明勝
14 訴部分願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發
15 動，並無准駁之必要，附此敘明。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
18 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
19 法 官 陳協奇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
26 書記官 洪季杏