

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第584號

原告 利全不動產仲介有限公司

法定代理人 林利美

訴訟代理人 程靖雯

張建文

被告 林敏翔

訴訟代理人 胡茲婷

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣參拾柒萬貳仟元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新台幣陸仟參佰玖拾元，由被告負擔新台幣肆仟零玖拾參元，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣參拾柒萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、被告於民國110年12月22日與原告簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，委託原告出售門牌號碼台中市○○區○○路0號9樓之3房屋及其坐落基地(下稱系爭房地)，委託期間自110年12月22日起至111年12月31日止，委託銷售價格為新台幣(下同)968萬元，原告於受託期間製作不動產說明書、相關報告及廣告等，積極與既有買方客戶推

薦，指派人員駐點發送及刊登廣告，並進行數次帶看。嗣被告於110年12月29日出具委託銷售契約內容變更同意書，將委託銷售價格變更為940萬元(內含4%服務費，稅賦自行負擔)。又系爭房地在原告大量廣告行銷後，接獲住商不動產大雅雅潭加盟店覓得買方鄭心妍，於111年1月13日出具買賣議價委託書，並給付議價保證金100000元，出價930萬元願意承購系爭房地，原告收到買方議價後立即通知被告，被告亦於同日簽署服務費同意書，同意系爭房地成交價為930萬元，並願給付服務費300000元，故被告與買方就系爭房地之買賣契約即已成立，原告已依約完成被告之委託事務。

2、嗣原告安排被告與買方見面補簽書面不動產買賣契約時，被告避不見面，經原告多次聯繫仍拒絕出面簽約，並拒絕協商，致買方認定原告係以不存在之物件欺瞞，對原告之信任喪失已難有再合作機會，嚴重影響原告之商譽及利益，買方僅能對原告主張解除契約及請求損害賠償。又被告之行為亦使原告無法於完成委託事務後獲得應得之報酬，依系爭契約第11條第1項第3款約定(即拒絕與原告洽妥之買方簽訂不動產買賣契約書)，被告應給付按委託銷售總價百分之6計算之違約金580800元(計算式： $0000000 \times 6\% = 580800$)，並應1次給付予原告。原告曾於111年1月25日寄發原證4即豐原郵局第59號存證信函(下稱系爭存證信函)通知被告應於函到5日內給付上揭違約金，但被告僅同意支付30000元，原告無法接受，為此提起本訴等情。

3、並聲明：(1)被告應給付原告580800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。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、被告雖否認與買方就系爭房地之買賣契約尚未成立，惟依民法第153條第1項規定及系爭契約第8條第3項約定，買方於111年1月13日簽署買賣議價委託書表示願意以930萬元

01 購買系爭房地，而委託人即賣方即被告亦於同日在該買賣
02 議價委託書親自簽名同意出售時，因買賣雙方意思表示一
03 致，系爭房地買賣契約即已成立。被告僅以系爭房地買賣
04 未繼續辦理過戶程序而認定買賣契約未成立，即有誤會。

05 2、又被告為具有完全行為能力之成年人，原告提供系爭契約
06 內容並無任何隱匿掩飾，被告可依其自由意識決定是否委
07 託原告銷售系爭房地，無論是委託期間、銷售價格等皆屬
08 個別磋商條款，係經由兩造討論後決定之，故被告是否同
09 意降價出售，被告有絕對主導權，原告除給予意見外無法
10 干涉，故被告於降價出售後反悔不願履行契約，即稱降價
11 係原告誘導云云，即屬無稽。因原告為不動產經紀業者，
12 撮合買賣雙方價位以成交案件為正常之作業模式，賣方欲
13 賣高價，買方欲低價承購，乃人之常情，故原告希望賣
14 方降價以撮合雙方成交，即為被告所謂之誘導降價，無異
15 使不動產經紀業失其議價之弱能性。

16 3、買方給付斡旋金委託原告購屋，其目的在於「購屋」，而
17 非賺取違約金，買方在原告帶看房屋後決定給付斡旋金購
18 買系爭房地，而被告亦在買賣議價委託書上簽名同意出
19 售，買方即已認定可達成其購屋目的，並給予原告充分信
20 任。詎因被告事後反悔而無法履行買賣契約，買方對原告
21 不能諒解，無法信任原告之業務人員，認為原告隨意提供
22 物件，無法依原有之買賣議價委託書履行，係無法掌握客
23 戶、無法完成委託事務之公司，嚴重影響原告之商譽，故
24 原告依系爭契約第11條第1項第3款約定請求被告支付按委
25 託銷售總價百分之6之違約金。

26 4、系爭房地買賣契約因被告反悔而無法履行，買方有向被告
27 求償100000元，該筆100000元已由被告支付完畢，原告未
28 支付任何賠償款項予買方。至於被告支付予買方之違約
29 金，係被告「應」支付予買方之「賠償」，並不代表被告
30 支付違約金後，買方即恢復對原告之信任或繼續委託原告
31 除對外評價已造成不可逆之傷害，事後亦係原告積極服

01 務及有所退讓後使買方願意再與原告合作，故被告支付違
02 約金僅在處理其與買方之契約義務，此與買方對原告恢復
03 信任幫助甚微，對原告外部評價毫無幫助，故被告認為已
04 給付違約金，原告即無商譽損失云云，觀念即有嚴重偏
05 差。

06 二、被告方面：

07 (一)被告於上揭時間與原告簽訂系爭契約，委託原告出售系爭
08 房地，委託價格為968萬元，而原告於兩造簽約時僅提供
09 專任委託銷售契約書，並未提供一般合約書讓原告選擇，
10 並表示會以開價即買價之價格出售，但原告在委託銷售期
11 間不斷引導被告降價出售，嗣於111年1月13日覓得買方議
12 價時，亦以相同手法引導被告降價出售，被告始於同日簽
13 署買賣議價委託書，事後被告考量降價出售後之賣屋所得
14 及扣除房地合一稅之稅金後，所得金額未能達到換屋需
15 求，遂暫不考慮出售，乃依買賣議價委託書第4條第4款約
16 定與買方解除契約，並於111年1月24日匯款100000元至
17 齊陽不動產仲介有限公司(下稱齊陽公司)帳戶，賠償買方
18 等價之損失，買方亦已在原告提出之買賣議價委託書簽收
19 被告交付之違約金100000元，原告卻未依當時承諾交付賠
20 償金收據，被告迄今仍未收到，是被告與買方之契約既經
21 解除，何來違約情事？

22 (二)原告自委託日期起至111年1月13日覓得買方期間共23日，
23 依原告主張其已耗費大量之人力及物力，但並未提出相關
24 收據及費用證明為依據，若無法證明係因銷售系爭房地而
25 支出，豈能要求鉅額之補償費？且被告既已賠償買方違約
26 金100000元，自無原告主張買方認定係原告以不存在物件
27 欺瞞，對原告喪失信任及日後難再有合作機會，及影響原
28 告商譽及利益之情事發生。況被告在系爭契約第12條第1
29 項勾選委託人不同意受託人在不動產標的物上張貼銷售廣
30 告，原告亦違反被告之委託。至於原告寄發系爭存證信函
31 以前，被告已表示願意支付服務費30000元，原告不予理

會，並非被告未有任何給付或協商之意思。

(三)兩造簽訂系爭契約之性質應為「居間契約」，而居間契約之法律定性，買賣雙方並不因此喪失議約之權利，被告既與買方協議解除買賣契約，故系爭房地之買賣契約自始不成立，被告毋需支付服務費予原告，原告更不應剝奪買賣雙方關於契約之決定權，即被告應保有買賣之最後決定權。

(四)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於110年12月22日簽訂系爭契約，被告委託原告出售系爭房地，委託銷售價格為968萬元，委託期間自110年12月22日起至111年12月31日止。被告於委託銷售期間即110年12月29日出具委託銷售契約內容變更同意書，將委託銷售價格變更為940萬元(內含4%服務費，稅賦自行負擔)。

(二)原告於111年1月13日覓得買方鄭心妍出具買賣議價委託書，並給付議價保證金100000元，出價930萬元願意承購系爭房地，原告收受買方議價後通知被告，被告亦於同日簽署服務費同意書，同意系爭房地成交價為930萬元，並願給付服務費300000元。

(三)被告事後未與買方鄭心妍就系爭房地簽訂書面不動產買賣契約書，而同意依買賣議價委託書第4條第4款約定賠償買方與保證金同額之違約金100000元，並與買方解除契約。被告乃於111年1月24日匯款100000元至齊陽公司帳戶，買方鄭心妍亦在買賣議價委託書簽收被告交付之違約金100000元。

(四)原告於111年1月25日寄發系爭存證信函，通知被告應於函到5日內給付違約金580800元，但被告於同日已先行通知原告僅同意支付服務費30000元。

四、兩造爭執事項：

(一)被告與買方鄭心妍就系爭房地之買賣契約是否成立？

01 (二)原告依系爭契約第11條第1項第3款約定請求被告支付違約
02 金，是否可採？

03 五、法院之判斷：

04 (一)被告與買方就系爭房地之買賣契約於111年1月13日已合法
05 成立，而被告與買方事後合意解除買賣契約，乃另一契
06 約，2者各自獨立存在：

07 1、民法第153條第1項規定：「當事人互相表示意思一致者，
08 無論其為明示或默示，契約即為成立。」。而契約固以當
09 事人互相表示意思一致始能成立。但所謂互相表示意思一
10 致，並不限於當事人間直接為之，其由第3人為媒介而將
11 各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致
12 者，仍不得謂其契約為未成立(參見最高法院84年度台上
13 字第2810號民事裁判意旨)。又契約之合意解除為契約行
14 為，係以第2次契約解除第1次契約，得就契約之全部或一
15 部為之，債務已全部或一部履行者，亦同。其效力，應依
16 當事人之約定決之(參見最高法院88年度台上字第884號民
17 事裁判意旨)。又民法第345亦規定：「稱買賣者，謂當事
18 人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當
19 事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成
20 立。」，是當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約
21 始能成立。買賣契約以價金及標的物為其要素，故價金及
22 標的物，自屬買賣契約必要之點。苟當事人對此2者意思
23 表示未能一致，買賣契約自無從成立(參見最高法院82年
24 度台上字第2848號民事裁判意旨)。且買賣不動產之債權
25 契約，乃非要式行為，若買賣雙方就其移轉之不動產及價
26 金業已互相同意，則其買賣契約即為成立(參見最高法院8
27 2年度台上字第2855號民事裁判意旨)。再系爭契約第8條
28 第3款復約定：「買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，
29 於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價
30 保證金同時轉為購屋定金。但委託人未同意出售前，買方
31 保有隨時撤回議價之權利。」。據此可知，不動產買賣契

約為債權契約，屬不要式行為，祇要買賣雙方就買賣標的物及價金達成合意(意思表示一致)，買賣契約即已成立甚明。

2、又民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨)。是原告主張兩造於110年12月22日簽訂系爭契約，被告委託原告出售系爭房地，委託銷售價格為968萬元，委託期間自110年12月22日起至111年12月31日止。被告於委託銷售期間即110年12月29日出具委託銷售契約內容變更同意書，將委託銷售價格變更為940萬元(內含4%服務費，稅賦自行負擔)。嗣原告於111年1月13日覓得買方鄭心妍出具買賣議價委託書，並給付議價保證金100000元，出價930萬元願意承購系爭房地，原告隨即將買方議價訊息通知被告，被告亦於同日簽署服務費同意書，同意系爭房地成交價為930萬元，並願給付服務費300000元之事實，業經其提出系爭契約、委託銷售契約內容變更同意書、買賣議價委託書及服務費同意書等各1件為證(參見本院卷第19～22、55、115～117頁)，核屬相符，亦為被告於111年3月14日言詞辯論期日當庭自承上情在卷(參見本院卷第100、101頁)，依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨，應發生自認效力，兩造及法院均應受被告自認事實之拘束，法院並得據為裁判之基礎，不得為與該項自認事實相反之認定甚明。從而，被告既於110年12月22日與原告簽訂系爭契約，委託原告出售系爭房地，在委託銷售期間將委託銷售價格968萬元降為940萬元，再於111年1月13日

降為930萬元各情，均經被告在系爭契約、委託銷售契約內容變更同意書及服務費同意書等文件簽名確認無誤，則買方鄭心妍於111年1月13日書具買賣議價委託書、交付議價保證金100000元，出價930萬元表示願意購買系爭房地後，復經被告於同日簽名確認同意以930萬元價格出售時，乃為買賣雙方就買賣契約之要素即標的物(系爭房地)及價金(930萬元)之意思表示達成合致，故系爭房地買賣雙方經由第3人(即原告)為媒介，而將各方互為之意思表示從中傳達獲致意思表示一致之情形，依前揭最高法院84年度台上字第2810號民事裁判意旨，被告與買方就系爭房地之買賣契約於111年1月13日即已合法成立甚明。至於被告事後反悔不願出售，拒絕與買方補行簽訂不動產買賣契約書，並與買方協議解除系爭房地買賣契約，同意支付與議價保證金100000元同額之款項予買方作為賠償等，依前開最高法院88年度台上字第884號民事裁判意旨，此為被告與買方以第2次契約(協議解除買賣契約)取代第1次契約(原有買賣契約)，使第1次之原有買賣契約因合意解除而溯及於契約成立時不存在，屬於法律擬制之效果，不影響被告與買方於第2次契約履行生效前(即被告於111年1月24日匯款100000元至齊陽公司帳戶，並經買方簽收前)，第1次契約仍然有效存在之事實。是被告抗辯稱其與買方就系爭房地之買賣契約自始不成立云云，基於不動產買賣契約為債權契約，及債權契約僅對契約當事人具有拘束力之相對性原則，被告此部分抗辯祇對上揭第2次契約之對造當事人即買方發生拘束力，對其他並非系爭房地買賣契約當事人之第3人(包括原告在內)而言，不生任何拘束力，否則倘如被告抗辯系爭房地買賣契約「自始不成立」，被告何需與買方以第2次契約合意解除第1次契約？何需支付100000元賠償金予買方？被告臨訟所為上揭抗辯與其實際作法顯然相互矛盾，要無可採。

(二)原告得依系爭契約第11條第1項第3款約定請求被告支付違

約金，但違約金約定數額過高，應予酌減：

- 1、依民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」，而約定之違約金苟有過高情事，法院得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減(參見最高法院79年台上字第1612號民事判例意旨)。另當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準(參見最高法院96年度台上字第107號民事裁判意旨)。再系爭契約第11條第1項第3款固約定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額1次付予受託人：……。(三)委託人違反第6條第8項之義務(即委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約)或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者。」，然系爭契約第5條第1款、第2款亦約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之4，最高不得超過中央主管機關之規定。……。受託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交(第1款)。買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由或因買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付前項約定之報酬，……。(第2款)」。是原告於111年1月13日覓得買方鄭心妍書具買賣議價委託書、交付議價保證金100000元，出價930萬元表示願意購買系爭房地，復經被告於同日簽名確認同意以930萬元價格出售，依前揭系爭契約第8條第3款約定，系爭房地買賣契約即已合法成立乙節，已如前述，則被告負有與系爭房地買方補行簽訂不動產買賣契約書之義務，但被告事後反悔不願出售系爭房地，拒絕

履行與買方之系爭房地買賣契約，縱令被告再與買方達成解除買賣契約之合意，並支付違約金100000元予買方，仍不影響已符合前揭系爭契約第11條第1項第3款約定：「……委託人拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者。」之要件，故依該條款約定，即視為原告已完成仲介系爭房地買賣之義務，原告雖得請求被告給付按委託銷售總價百分之6計算之違約金。然原告就該項違約金數額之計算基礎，係依兩造於110年12月22日簽訂系爭契約第2條約定之委託銷售總價968萬元，並按該總價百分之6計算(計算式： $0000000 \times 6 / 100 = 580800$)，然依前述，被告在委託銷售期間曾分別於110年12月29日、111年1月13日將委託銷售總價降為940萬元、930萬元，並以930萬元與買方達成系爭房地之買賣合意乙節，亦為原告自承上情在卷，則兩造間就系爭房地委託銷售總價於111年1月13日應已合意變更為930萬元，而非原來約定之968萬元(否則與原告主張買方出價930萬元，被告簽認同意出售時，系爭房地買賣契約即已成立，成交價為930萬元乙事，豈非前後矛盾?)，是原告得請求被告支付違約金數額計算之委託銷售總價應為930萬元至明。另依前揭系爭契約第5條第1款約定，倘被告於系爭房地買賣契約成立後履行出賣人之義務，則原告得請求被告支付之服務報酬為「實際成交價百分之4」，甚至原告於111年1月13日為撮合被告與買方就系爭房地達成以930萬元之買賣合意，而將服務費用降為300000元，並經原告承諾而書具服務費同意書，亦如前述，則被告如能依系爭契約履行時而未違約，原告得因系爭契約自被告獲取之利益(服務報酬)即為300000元，並非如原告起訴主張之580800元，至多依系爭契約第5條第1款約定按「實際成交價百分之4」計算之服務報酬372000元(計算式： $0000000 \times 4 / 100 = 372000$)。準此，本院審酌原告依系爭契約第11條第1項第3款約定請求按委託銷售總價百分之6計算之違約金顯然過高，而本件

01 實際情形既係被告與買方間系爭房地買賣契約成立後，
02 被告拒絕履約，並與買方協議解除系爭房地買賣契約及支
03 付違約金100000元予買方作為賠償，則此種情況與系爭契
04 約第5條第2款約定內容相符，是依前揭民法第252條規定
05 及最高法院96年度台上字第107號民事裁判意旨，本院自
06 得依職權將原告得請求之違約金數額酌減為按「實際成交
07 價百分之4」計算即372000元，原告逾此金額之請求，不
08 應准許。

- 09 2、原告另主張因被告違約行為，使買方喪失對原告之信任，
10 買方對外評價已造成不可逆之傷害，造成原告商譽嚴重損
11 害云云。然為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為依原
12 告之公司設立登記資料記載，原告之公司設立時間為103
13 年8月間(參見本院卷第65頁)，即從事不動產仲介經紀業
14 務迄今約有8年，曾經接洽之不動產買賣或租賃之客戶應
15 不在少數，無論仲介之對象為買方或賣方，於買賣契約成
16 立後反悔而不願出賣或承買者，亦所在多有，倘仲介之不
17 動產買賣客戶有違約情事，原告除應協助買賣契約之對造
18 當事人如何依契約內容尋求救濟或行使法律上權利外，
19 自得依與客戶簽訂不動產仲介經紀契約主張權利(請求服
20 務報酬、違約金或其他損害賠償等)，對原告之商譽即使
21 有負面評價亦屬短暫及輕微，原告主張因被告違約行為造
22 成公司商譽嚴重受損乙事，恐有浮誇之嫌。況依原告提出
23 之證據資料，可知原告為住商不動產之加盟店，而住商不
24 動產在國內(或臺灣中部地區)之不動產仲介經紀業之知名
25 度及市場佔有率為何？原告在住商不動產加盟體系內最近
26 3~5年之年度業績比例為何？原告因被告違約乙事造成社
27 會上一般民眾(買方鄭心妍除外)或同業間之負面評價內容
28 為何？本院曾於111年3月14日言詞辯論期日當庭諭知原告
29 應就商譽損失部分負舉證責任(參見本院卷第102頁)，但
30 原告迄至本件言詞辯論終結時，除具狀泛稱被告違約行為
31 造成商譽損失，及買方鄭心妍之負面評價對原告造成不可

01 逆之傷害外，並未提出具體證據資料(包括所謂「不可逆
02 之傷害」究竟內容為何?)為佐證，自應認為原告未依民
03 事訴訟法第277條前段規定舉證以實其說，原告此部分主
04 張即為本院所不採。

05 3、又民法第250條規定：「當事人得約定債務人於債務不履
06 行時，應支付違約金(第1項)。違約金，除當事人另有訂
07 定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務
08 人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違
09 約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於
10 適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額
11 (第2項)。」，而違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於
12 損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質者，於債務人履
13 行遲延時，債權人除請求違約金外，尚得依民法第233條
14 規定，請求遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約
15 定之性質，則應視為就因遲延所生之損害已依契約預定其
16 賠償，不得更請求遲延利息及賠償其他之損害，此觀同法
17 第250條第2項規定自明(參見最高法院87年度台上字第361
18 號民事裁判意旨)。據此，依兩造間系爭契約第11條第1項
19 第3款約定內容，乃被告與買方間系爭房地買賣契約成立
20 後，被告若依約履行，原告得依系爭契約第5條第1款約定
21 獲得被告支付之服務報酬(按實際成交價百分之4)，亦得
22 另向買方請求支付服務報酬，卻因被告違約拒不履行，
23 原告選擇行使系爭契約第11條第1項第3款約定之違約金請
24 求權，而非依系爭契約第5條第2款之服務報酬請求權，
25 故本院認為系爭契約第11條第1項第3款約定之違約金，
26 其性質應屬因被告違約而債務不履行所生損害之賠償，
27 並非懲罰性質之違約金，即有前揭民法第250條第2項規定
28 之適用。是原告主張之違約金既為「視為因不履行而生損
29 害之賠償總額」，依前揭最高法院87年度台上字第361號
30 民事裁判意旨，原告僅得依系爭契約預定之賠償數額範圍
31 內行使權利，而不得更請求遲延利息及賠償其他之損害甚

01 明。從而，原告在本件訴訟除請求被告給付違約金外，
02 更請求被告給付法定遲延利息即「自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止按年息百分之5計算利息」部分，於法不
04 合，不應准許。

05 六、綜上所述，被告與買方就系爭房地買賣契約於111年1月13日
06 已合法成立，而被告事後反悔不願出售，拒絕與原告洽妥之
07 買方補行簽訂書面之不動產買賣契約書，自屬構成違約情
08 事，故原告依系爭契約第11條第1項第3款約定請求被告支付
09 違約金，但因該項違約金約定數額過高，法院自得依職權酌
10 減，即原告請求違約金數額於372000元範圍內，洵屬正當，
11 應予准許，原告逾此金額之請求及請求給付法定遲延利息部
12 分，均無理由，應予駁回。

13 七、又本件係命被告給付金額未逾500000元之判決，依民事訴訟
14 法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行。是
15 兩造雖均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原
16 告勝訴部分，僅在促使法院依職權發動假執行宣告，毋庸另
17 為准駁之判決；而被告聲請部分，核與法律規定相符，乃酌
18 定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經
19 駁回而失所依附，併駁回之。

20 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
21 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
22 ，併此敘明。

23 九、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
24 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
27 民事第四庭 法 官 林金灶

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
02 書記官 張隆成