

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第989號

原告 璨新不動產有限公司

法定代理人 陳中鴻

訴訟代理人 陳昭宜律師

被告 張麗燕

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬零肆佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，原告負擔二分之一。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）被告於民國111年1月7日委託原告銷售門牌臺中市○○區○○○○路0段000號5樓之不動產，委託期間於111年1月7日起至111年7月7日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）1,480萬元。嗣於111年1月24日另行簽立「委託銷售契約內容變更合意書」，將原委託銷售總價額修正為1,458萬元，復於111年1月27日再行簽立「委託銷售契約內容變更合意書」，將委託銷售底價調整為1,352萬元，被告並交付帶看鑰匙1副。詎料，被告於111年2月13日將前開帶看

01 鑰匙取回，並發信息予承辦人員片面告知終止合約，隔數
02 日後，即將系爭不動產自行售出，並於111年3月23日移轉
03 登記予第三人。

04 (二) 系爭不動產坐落臺中市八期重劃區精華地段，緊鄰捷運
05 站、秀泰百貨、豐樂公園，頗受投資客及自住型客戶喜
06 愛，該區物件銷售率可達九成以上，原告於受委託銷售
07 後，即僱人進行清潔及室內重新粉刷油漆工作，並進行銷
08 售廣告必要行為，於111年2月間銷售人員並對出價客戶收
09 取斡旋金，被告恣意終止契約，損害原告之權益。為此，
10 原告爰依系爭專任委託銷售契約書第11條第1款之約定，
11 請求被告給付按委託銷售價格4%計算之違約金540,800元
12 (計算式： $13,520,000 \times 4\% = 540,800$)，並聲明願供擔
13 保請准宣告假執行。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
15 陳述。

16 四、本院所為之判斷：

17 (一) 原告主張兩造於111年1月7日簽訂「不動產專任委託銷售
18 契約書」，由被告委託原告銷售坐落臺中市○○區○○段
19 000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○○○路0段000
20 號5樓建物，委託銷售期間自111年1月7日起至111年7月7
21 日止，委託銷售價格為1,480萬元；兩造於111年1月24
22 日，另行簽訂「委託銷售契約內容變更合意書」，將委託
23 銷售總價額修正為1,458萬元，又於111年1月27日，再行
24 簽訂「委託銷售契約內容變更合意書」，將銷售底價調整
25 為1,352萬元；而被告則於111年2月12日告知終止契約，
26 並於111年2月13日取回帶看鑰匙，隨後即於111年2月20日
27 自行將系爭不動產出售予第三人陳柏宏，並於111年3月23
28 日以買賣為原因辦理所有權移轉登記等情，業據提出不動
29 產專任委託銷售契約書（見本院卷第19至22頁）、委託銷
30 售契約內容變更合意書（見本院卷第23、25頁）、雙方往
31 來之存證信函（見本院卷第27至30、31至33頁）、土地登

01 記第二類謄本（見本院卷第35至37頁）、建物登記第二類
02 謄本（見本院卷第39至41頁）、土地登記第一類謄本（見
03 本院卷第61至63頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷第
04 65至67頁）為證，被告並未提出任何聲明或陳述，則原告
05 前開主張，自堪信為真正。

06 （二）依據兩造所簽訂之不動產專任委託銷售契約書第10條前
07 段：「本契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更
08 之。」（見本院卷第21頁）、第11條第1款：「委託人如
09 有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託
10 人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予受
11 託人：1.委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物
12 出售或另行委託第三者仲介者。」（見本院卷第21頁），
13 及第5條第1項：「(一)買賣成立時，受託人得向委託人收取
14 服務報酬，其數額為實際成交價之百分之肆（最高不得超
15 過中央主管機關之規定）。」（見本院卷第20頁），本件
16 依據被告寄送予原告之存證信函內容（見本院卷第31頁）
17 可知，被告係於111年2月12日21時30分發送訊息予原告公
18 司承辦人劉子千告知終止合約，並未經雙方以書面同意，
19 則原告主張系爭契約並未依系爭契約第10條前段之規定，
20 經雙方以書面同意終止，而未合法終止，即屬有據。從
21 而，系爭契約既未合法終止，則被告於系爭契約委託銷售
22 期間內之111年2月20日，即自行將系爭不動產出售予第三
23 人陳柏宏，並於111年3月23日以買賣為原因辦理所有權移
24 轉登記（見本院卷第61、65頁）在卷為憑，確有違反系爭
25 契約第11條第1款之情事，則原告據以請求被告給付違約
26 金，核屬有據。

27 （三）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
28 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
29 賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
30 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
31 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債

務所生損害之賠償總額；民法第250條定有明文。次按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應為填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第2289號判決意旨參照）。查：

- 1、本件兩造就系爭不動產專任委託銷售契約第11條第1款所約定之違約金，既未另行約定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項之規定，其性質即應屬賠償性違約金，合先敘明。
- 2、依據系爭契約第5條第1項及委託銷售契約內容變更合意書第3條之約定（見本院卷第20、25頁），原告於系爭不動產仲介買賣成交後，依約得向委託人即被告收取之服務報酬為實際成交價之4%即540,800元（按因被告實際成交價，原告無從得知，故以兩造最後約定之委託銷售底價為據。計算式： $13,520,000 \times 4\% = 540,800$ ）。
- 3、又依據系爭契約第10條約定：「…如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第5條原約定服務報酬之半數。」（見本院卷第21頁），原告於尚未仲介成交前，因可歸責於委託人即被告之事由而終止系爭契約時，受託人即原告得檢據就委託期間已進行之實際情形，向被告請領仲介服務費用，但最高不得超過原約定服務報酬即540,800元之半數270,400元（計算

01 式： $540,800\text{元}\times 1/2=270,400\text{元}$ ）。

02 4、而依系爭契約第11條第1款之約定：「委託人如有下列情
03 形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支
04 付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：1.
05 委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另
06 行委託第三者仲介者。」（見本院卷第21頁），在委託人
07 即被告於委託期間內，自行將系爭不動產出售第三人時，
08 即視為受託人已完成仲介之義務，而應支付委託銷售底價
09 4%之違約金。

10 5、由此可知，原告於完成仲介成交後，得向被告請求之服務
11 報酬為實際成交價之4%，而在尚未完成仲介成交時，亦
12 得向被告請求給付實際成交價4%之違約金，且原告並未
13 檢據說明其實際受損害之數額，已逾其仲介成交可自委託
14 人即被告處獲得之服務報酬金額，衡情以觀，該違約金所
15 約定之數額，確實不具公平性而有過苛之情，應予酌減。

16 6、本件被告於委託銷售期間內，單方以口頭為終止契約之表
17 示後，即自行將系爭不動產出售予第三人，則原告因此所
18 受之實際損害，應為委託期間為出售系爭不動產所付出之
19 時間、勞力及費用，審酌系爭契約之成立時間為111年1月
20 7日，委託銷售期間自111年1月7日起至111年7月7日止，
21 在111年2月12日被告要求終止契約前，原告並未告知被告
22 其已覓得買主並向其收取斡旋金之訊息，故原告以專任委
23 託模式為被告服務之期間僅1個多月，兼衡兩造之經濟情
24 況、履約之過程及被告違約情節之程度等一切情狀，爰將
25 本件違約金之數額酌減為按兩造最後約定之委託銷售底價
26 1,352萬元之2%計算，故被告應給付原告之違約金數額為
27 270,400元（計算式： $13,520,000\times 2\%=270,400$ ）。

28 （四）綜上所述，原告依系爭不動產專任委託銷售契約書第11條
29 第1款之約定，請求被告給付違約金270,400元，為有理由，
30 應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
31 回。

01 五、本判決第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟
02 法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告
03 雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然應僅有促請本院注意之
04 性質，無庸另為准駁之諭知。至於，原告敗訴部分，其假執
05 行之聲請即失所附麗，應予駁回。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日
08 民事第六庭 法 官 巫淑芳

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日
13 書記官 楊家印