臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第543號

原告 統義不動產經紀業有限公司

法定代理人 羅典佑

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 林俊甫律師

被告 宋琬琪

訴訟代理人 張嘉麟律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣54萬元，及自民國113年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣18萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣54萬元為原告預供擔保，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、原告主張：

(一)兩造於民國112年7月3日簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭契約)，約定被告委託原告銷售被告所有坐落臺中市○○區○○路○段0巷0號2樓之1房屋及所坐落土地(下稱系爭房地)，委託銷售價格為新臺幣(下同)1488萬元，復約定將專任委託銷售期間變更為自112年7月4日起至112年10月2日止。嗣再簽具另一委託事項變更契約書，將兩造間專任委託銷售期間變更為自112年10月7日起至113年1月31日止、委託銷售價格變更為1411萬元。被告依約於委託期間內，不得自行將系爭房地出售或另行委託第三人居間仲介。詎被告於雙

01 方專任委託銷售期間內之112年12月19日，自行將系爭房地
02 出售予訴外人(嗣於113年1月11日辦理所有權移轉登記完
03 畢)，而違反系爭契約第8條約定。原告於112年12月15日發
04 函催告被告於函到7日內依系爭契約第5條第1項約定，給付
05 服務報酬予原告，或主動與原告連絡就上開行為可能涉及之
06 民、刑事責任及損害賠償為合理之協商以解決紛爭。該函於
07 112年12月19日送達被告，被告於112年12月25日回函略稱：
08 為過往情誼避免訟累，願以30萬元和解等語，足見被告不願
09 就系爭專任委託銷售契約所約定之全部違約責任負責。

10 (二)系爭契約第8條第3項第1款、第5條第1項及委託事項變更契
11 約書「第肆條」約定：「甲方義務：……專任委託之遵守：
12 有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲
13 方仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額
14 一次支付予乙方。委託期間內，甲方自行將本契約不動產標
15 的物出售或另行委託第三人居間仲介者。」、「服務報酬：
16 (1)為成交價額之百分之肆」、「特約條款：成交價為新台
17 幣壹仟肆佰壹拾壹萬元整，賣方付4%仲介服務費」。本件約
18 定之居間報酬並無顯失公平情事，且系爭契約第8條第3項第
19 1款約定，係懲罰性違約金之約定，該約定之違約金金額，
20 並無過高情事，被告主張應予酌減並無理由。

21 (三)被告於兩造間約定之專任委託銷售期間內，將系爭房地出售
22 予訴外人，顯已違反系爭契約及委託事項變更契約書之約
23 定。又被告此舉顯不符系爭契約債之本旨，被告應負不完全
24 給付之債務不履行責任，賠償原告所受損害，即原告圓滿履
25 行債權時所能取得之居間報酬56萬4400元。原告爰依系爭專
26 任委託銷售契約第8條第3項第1款及第5條之約定，或民法第
27 227條規定，請求被告給付原告56萬4400元，請擇一為有利
28 於原告判決等語。

29 (四)並聲明：

30 1、被告應給付原告56萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 2、原告願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：

03 系爭房地並非由原告協助簽立相關買賣契約，原告就系爭房地
04 並未積極履行具體或充足之銷售義務，坐擁高額仲介費用，
05 顯失公平，被告得依民法第572條規定，請求酌減報酬。
06 又系爭契約第8條約定，應屬債務不履行損害賠償總額
07 之違約金約定，該約定之違約金金額過高，應予酌減為按委
08 託銷售價格2%計算即28萬2200元為合理等語。並聲明原告
09 之訴暨假執行聲請均駁回。如受不利判決，被告願供擔保請
10 准宣告免予假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張兩造於112年7月3日簽訂系爭契約，約定被告委託
13 原告銷售被告所有之系爭房地，委託銷售格為1488萬元，復
14 約定將專任委託銷售期間變更為自112年7月4日起至112年10
15 月2日止。嗣再簽具另一委託事項變更契約書，將兩造間專
16 任委託銷售期間變更為自112年10月7日起至113年1月31日
17 止、委託銷售價格變更為1411萬元，依約被告於委託期間
18 內，不得自行將系爭房地出售或另行委託第三人居間仲介。
19 被告違反上開約定，於雙方專任委託銷售期間內之112年12
20 月19日，將系爭房地出售予訴外人(嗣於113年1月11日辦理
21 所有權移轉登記完畢)，而違反系爭契約第8條約定。原告於
22 112年12月15日發函催告被告於函到7日內依系爭契約第5條
23 第1項約定，給付服務報酬予原告，或主動與原告連絡就上
24 開行為可能涉及之民、刑事責任及損害賠償為合理之協商以
25 解決紛爭。該函於112年12月19日送達被告，被告於112年12
26 月25日回函略稱：為過往情誼避免訟累，願以30萬元和解等
27 語之事實，業據提出土地及建物登記本、系爭契約書、委託
28 事項變更契約書、存證信函、郵局投遞記要等件為證(見本
29 院卷第19-33頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第79-81
30 頁)，堪信屬實。

31 (二)被告陳稱其係另透過原告原來之仲介承辦人員李正中個人仲

01 介，於112年11月29日將系爭房地以1350萬元出售予訴外人
02 劉晉廷等情，為原告所是認，原告並稱已對李正中提出背信
03 之刑事告訴等語(見本院卷第80頁)。又李正中業經本院以11
04 3年度豐簡字第203號刑事判決判處犯背信罪，處有期徒刑5
05 月在案等節，有土地登記謄本、被告與劉晉廷簽訂之不動產
06 買賣契約書(見本院卷第91-114頁)、上開刑事判決(見本院
07 卷第127-131頁)在卷可憑，亦堪認定。系爭房地既未於兩造
08 委託專賣期間內，以兩造約定之1411萬元價格出售，難認原
09 告有完成居間任務，原告自不得依系爭契約第5條約定，請
10 求被告給付居間報酬。

11 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
12 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
13 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
14 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
15 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
16 之賠償總額，民法第250條定有明文。是賠償性違約金及懲
17 罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履
18 行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確
19 保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請
20 求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠
21 償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
22 之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第
23 250條第2項規定，視為賠償性違約金。查：

- 24 1. 系爭契約第8條第3項第1款、第5條第1項及委託事項變更契
25 約書「第肆條」約定：「甲方義務：……專任委託之遵守：
26 有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲
27 方仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額
28 一次支付予乙方。委託期間內，甲方自行將本契約不動產標
29 的物出售或另行委託第三人居間仲介者。」、「服務報酬：
30 (1)為成交價額之百分之肆」、「特約條款：成交價為新台
31 幣壹仟肆佰壹拾壹萬元整，賣方付4%仲介服務費」。有系爭

01 契約及委託事項變更契約書在卷可按(見本院卷第21-23
02 頁), 洵足認定。

03 2. 系爭契約第8條上開約定內容, 並無特別約定為懲罰性違約
04 金, 亦非約定如上訴人不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務時, 即須支付違約金, 性質上應認為非懲罰性違約金, 而
06 為損害賠償總額性質之違約金。原告主張系爭契約第8條約
07 定之違約金定性為懲罰性違約金, 尚非可採。是系爭契約第
08 8條第3項第1款之約定, 乃指被告於委託期間內, 自行將系
09 爭房地出售或另行委託第三人居間仲介者, 應依系爭契約第
10 8條之約定, 視為原告已完成居間仲介之義務, 被告應支付
11 相當於系爭契約第5條第1項約定服務報酬金額之違約金, 即
12 應按系爭契約第8條約定之違約金作為損害賠償總額之意。

13 3. 按當事人為確保債務之履行, 得約定債務人不履行債務時,
14 應支付違約金。此觀民法第250條第1項規定甚明。而所謂債
15 務不履行, 包括給付不能、遲延給付及不完全給付等情形。
16 債務人於何種情形應支付違約金, 悉依當事人之約定定之,
17 當事人約定債務人有各該債務不履行之情形時, 均應支付同
18 額之違約金, 並無不可, 縱所約定之違約金額過高, 僅生應
19 否予以酌減之問題。又賠償總額預定性之違約金, 乃以該違
20 約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定(或
21 推定)。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時, 如
22 債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時, 債權人除
23 得請求債務人履行原債務及支付違約金外, 不得再請求債務
24 人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務, 此觀民法第25
25 0條第2項之規定甚明(最高法院82年度台上字第372號、90年
26 度台上字第809號、102年度台上字第889號裁判意旨參照)。
27 查, 兩造既已就被告上開違約情況, 而應對原告負損害賠償
28 責任時之損害賠償範圍及額度, 為前揭系爭契約第8條損害
29 賠償額預定之約定, 依據上開說明, 在符合該約定之情形
30 時, 原告僅得請求被告依系爭契約第8條約定給付違約金,
31 不得另再依不完全給付規定, 請求被告給付其他所失利益等

01 損害賠償。從而，原告依系爭契約第8條約定請求被告給付
02 違約金，即屬有據。至原告另依民法第227條不完全給付規
03 定，再請求被告為其他賠償，則屬無據，不應准許。

04 (四)被告應給付之違約金金額應酌減為54萬元：

05 1. 按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
06 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人若能如
07 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違
08 約金屬懲罰性違約金，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷
09 (最高法院111年度台上字第882號判決意旨參照)。是違約
10 金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
11 受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損
12 害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或
13 賠償額預定性違約金而異。

14 2. 查，兩造於112年7月3日簽訂系爭契約，委託銷售價格為148
15 8萬元，復約定將專任委託銷售期間變更為自112年7月4日起
16 至112年10月2日止。嗣再簽具另一委託事項變更契約書，將
17 兩造間專任委託銷售期間變更為自112年10月7日起至113年1
18 月31日止、委託銷售價格變更為1411萬元，被告係於雙方專
19 任委託銷售期間內之112年12月19日，透過原告之承辦人員
20 李正中個人仲介，將系爭房地以1350萬元出售予訴外人，於
21 113年1月11日辦理所有權移轉登記完畢，業如前述。

22 3. 被告既與原告簽訂系爭契約，即應依約誠信履行，且既接受
23 系爭契約第8條違約金之約定，自應受系爭契約所約定損害賠
24 償總額性質拘束。又不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務
25 者，其向買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
26 動產實際成交價金百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收標準
27 規定第1條定有明文。再者，考量現時社會進步情況，專業房
28 屋仲介公司經營需投入大量資金及人力成本，解釋「居間人
29 所任勞務之價值」，應將前開成本因素考量在內。又依不動
30 產仲介之商業習慣，可知一般房屋仲介賣方支付成交價之百
31 分之4服務報酬之市場行情，則原告主張依百分之4之仲介服

01 務費約定，計算系爭契約第8條違約金之數額，堪可採取，被
02 告抗辯應酌減為依銷售價格百分之2計算，尚非可採。

03 4. 本院審酌兩造就系爭土地約定之交易價格為1411萬元，然原
04 告於112年12月19日係以1350萬元出售，系爭契約第5條亦約
05 定以「成交價格」百分之4計算服務報酬，並衡諸當事人既有
06 違約金之約定，若謂被告可任意違約，其結果將使契約當事
07 人任意違約之風日熾，顯非事理之平，兼衡現今社會經濟情
08 況，及一般客觀之事實等相關一切情狀，認原告主張以1411
09 萬元之百分之4計算本件違約金數額，尚屬過高，應酌減為以
10 系爭房地實際出售價格即1350萬元之百分之4計算本件違約金
11 數額即54萬元(計算式： $1350萬 \times 4 / 100 = 54萬元$)較為適當。

12 四、按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢
13 為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第 233 條
14 第 1 項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最
15 高法院院 62 年台上字第 1394 號原判例所謂「違約金如為
16 損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係
17 指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利
18 息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得
19 請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同(最高法院109年
20 度台上字第3234號裁判意旨參照)。又「給付無確定期限
21 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
22 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
23 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催
24 告有同一之效力。」，「遲延之債務，以支付金錢為標的
25 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
26 較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233
27 條第1項定有明文。查，原告所提民事起訴狀繕本於113年2
28 月29日送達被告(送達證書見本院卷第51頁)，則原告聲明
29 請求被告自起訴狀繕本送達翌日即113年3月1日起至清償日
30 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，
31 應予准許。

01 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條約定，請求被告給付54萬
02 元違約金及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率百分
03 之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
04 為無理由，應予駁回。

05 六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經
06 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
07 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
08 麗，應予駁回。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 八、本件原定於民國113年7月25日宣判，該日因凱米颱風來襲停
11 止上班上課，因而順延至翌日即113年7月26日宣判，附此說
12 明。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
14 民事第二庭 法 官 江奇峰

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
19 書記官 許馨云