

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第612號

原告 黃博信
蔡可溱
成交不動產有限公司

法定代理人 江家穎
前三人共同
訴訟代理人 王仁祺律師
被告 羅鈺閔

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告黃博信、蔡可溱新臺幣46萬元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告成交不動產有限公司新臺幣15萬6,000元，及自民國113年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告黃博信、蔡可溱其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之67，餘由原告黃博信、蔡可溱負擔。

本判決第一項於原告黃博信、蔡可溱以新臺幣15萬3,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣46萬元為原告黃博信、蔡可溱預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告成交不動產有限公司以新臺幣5萬2,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣15萬6,000元為原告成交不動產有限公司預供擔保後，得免為假執行。

原告黃博信、蔡可溱其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明

者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款至第3款、第2項定有明文。查原告黃博信、蔡可濤起訴請求：被告應給付新臺幣（下同）78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於民國113年4月8日言詞辯論期日更正訴之聲明，請求被告應給付76萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第169頁），乃減縮應受判決事項之聲明。又黃博信、蔡可濤於113年5月13日言詞辯論期日，另追加依被告於112年10月25日所簽發、票面金額76萬元之本票（下稱系爭本票）之票據關係請求被告給付76萬元（見本院卷第182頁），查黃博信、蔡可濤主張系爭本票係為給付其與被告間買賣契約之價金所簽發，其請求之基礎事實同一，且被告就訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論，是黃博信、蔡可濤所為上開訴之變更、追加，核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告與黃博信、蔡可濤經原告成交不動產有限公司（下稱成交公司）居間媒介，於112年10月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向黃博信、蔡可濤購買門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷00弄0號之房屋（即臺中市○○區○○○段00○號建物）及所坐落之臺中市○○區○○○段000地號土地（下合稱系爭房地），約定買賣總價金為780萬元，其中78萬為簽約款，於簽約時給付，被告當場給付現金2萬元及開立面額76萬元之系爭本票予黃博信、蔡可濤，並承諾於同年10月31日以現金兌現該本票，再於同年12月6日、同年12月22日分別給付完稅款234萬元、尾款468萬元。詎被告未依約兌現系爭本票，黃博信、蔡可濤於同年11月7日以郵局存證信函催告被告於7日內履行系爭買賣契約，被告於同年11月13日以郵局存證信函為拒絕之表示，依系爭買

賣契約第12條第1項、第2項中段約定，黃博信、蔡可臻於同年11月24日再以郵局存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並沒收被告已給付之全部款項即簽約款78萬元（包括2萬元現金及系爭本票），黃博信、蔡可臻已沒收其中現金2萬元，被告應再給付黃博信、蔡可臻76萬元。該違約金之約定為被告與黃博信、蔡可臻充分評估，且黃博信、蔡可臻也要給付買賣總價4%之仲介費用給成交公司，故違約金之約定並未過高。

(二)被告委託成交公司仲介購買不動產，於112年10月24日與成交公司簽立買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），委由成交公司居間媒介向黃博信、蔡可臻購買系爭房地，約定被告應於買賣契約成立時，給付買賣價款2%之服務報酬。經成交公司耗費相當人力、物力，使被告與原告黃博信、蔡可臻簽訂系爭買賣契約，被告應給付買賣總價金780萬元之2%即15萬6,000元（計算式：7,800,000×2%=156,000）之報酬。

(三)黃博信、蔡可臻爰依系爭契約第12條第2項中段約定及系爭本票之票據關係，請求被告給付76萬元；成交公司則依系爭承諾書之約定，請求被告給付15萬6,000元報酬等語，並聲明：1.被告應給付黃博信、蔡可臻76萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付成交公司15萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊係第一次買房子，不了解法律，簽約當天原本是約要談價格，伊迷迷糊糊就簽約了，但伊第二天就聯絡仲介要與屋主談，伊沒有錢可以買，不想買了，貸款成數也不夠，伊沒有依約定於112年10月31日以76萬元現金換回系爭本票，黃博信、蔡可臻沒有損害，故黃博信、蔡可臻請求違約金76萬元過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第182頁至第184頁）：

02 (一)被告於112年10月24日與成交公司簽訂不動產買賣意願書、
03 買方給付服務費承諾書（即系爭承諾書），委由成交公司居
04 間媒介向黃博信、蔡可臻購買系爭房地，約定被告應於買賣
05 契約成立時，給付買賣價款2%之服務報酬，被告並給付2萬
06 元之斡旋金（見本院卷第115、116頁）。

07 (二)被告與黃博信、蔡可臻經成交公司居間媒介，於112年10月2
08 5日簽訂系爭房地之不動產買賣契約書（即系爭買賣契
09 約），約定買賣總價金780萬元，其中78萬元為簽約款，於
10 買賣雙方簽約時同時給付，買方已給付之斡旋金、定金均視
11 為簽約款一部分（見本院卷第31至41頁不動產買賣契約
12 書），被告已給付現金2萬元（即斡旋金）及開立面額76萬
13 元之系爭本票（見本院卷第165頁本票）與黃博信、蔡可
14 臻，並承諾於112年10月31日以現金兌現該本票。系爭契約
15 買賣價金2%之金額為15萬6,000元。

16 (三)系爭買賣契約第12條第1項約定：「買賣雙方其中之一方如
17 未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期
18 間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約……」。
19 第2項約定：「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證
20 件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之翌日
21 起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至買方完全
22 給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於
23 解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項……」（見本院
24 卷第37頁）。

25 (四)被告並未依約於112年10月31日兌現系爭本票。

26 (五)黃博信、蔡可臻於112年11月7日以郵局存證信函通知被告，
27 因被告未依承諾於112年10月31日兌現76萬元之本票，催告
28 被告於函到7日內履行系爭契約，被告於112年11月10日收受
29 該存證信函（見本院卷第119至121頁存證信函、第175頁回
30 執）。被告於112年11月13日以郵局存證信函通知黃博信、
31 蔡可臻，若系爭房地只能貸款468萬元，其無能力購買等語

（見本院卷第123至125頁存證信函）。黃博信、蔡可臻於112年11月24日以郵局存證信函通知被告，因被告逾期未履行系爭契約，通知解除系爭契約，並沒收被告已交付之簽約款（現金及本票）作為違約金，被告於112年11月28日收受該存證信函（見本院卷第127頁存證信函、第177頁回執）。

四、法院之判斷：

（一）黃博信、蔡可臻得依系爭買賣契約第12條第2項中段約定，請求被告給付違約金46萬元：

1. 黃博信、蔡可臻主張其與被告於112年10月25日簽訂系爭買賣契約，約定出售系爭房地予被告，買賣總價金780萬元，其中78萬元為簽約款，於簽約時同時給付，被告已給付現金2萬元及開立面額76萬元之系爭本票與黃博信、蔡可臻，並承諾於同年10月31日以現金兌現系爭本票，惟被告並未依約兌現系爭本票，黃博信、蔡可臻乃於同年11月7日以郵局存證信函催告被告於函到7日內履行系爭買賣契約，被告於同年11月13日以郵局存證信函通知黃博信、蔡可臻伊無能力購買，黃博信、蔡可臻再於112年11月24日以郵局存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並沒收被告已交付之簽約款（包括現金2萬元及系爭本票）等事實，為被告所不爭執，並有系爭買賣契約、其他約定事項（見本院卷第31至41、47頁）、系爭本票（見本院卷第165頁）、郵局存證信函及回執（見本院卷第119至127、175、177頁）在卷可稽，堪認屬實。

2. 依系爭買賣契約第12條第1項約定：「買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約……」；第2項約定：「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項……」；

第4項則約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」（見本院卷第37頁）。系爭買賣契約第12條第2項中段關於買方違約時，賣方於解除契約後得沒收買方已付款項不予返還之約定，乃具有督促履約功能，可認係當事人約定賣方於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付之違約金約定，且應屬懲罰性違約金（下稱系爭違約金）。查被告已給付系爭買賣契約之款項為簽約款78萬元（包括現金2萬元及系爭本票），惟因被告並未依約兌現系爭本票，經黃博信、蔡可臻以郵局存證信函催告被告於函到7日內履行，被告仍不履行，並以郵局存證信函表示無力購買系爭房地，顯然已屬毀約不買，從而黃博信、蔡可臻依系爭買賣契約第12條第1項約定解除系爭買賣契約，並依同條第2項中段約定請求被告給付系爭違約金，自屬有據。

3.系爭違約金應酌減為48萬元：

按違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額；又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院102年度台上字第1606號、112年度台上字第652號判決意旨參照）。查黃博信、蔡可臻係委託成交公司居間媒介出售系爭房地，有成交公司製作之系爭房地之不動產說明書在卷可參（見本院卷第49至95頁）；依內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定：不動

01 產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙
02 方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金
03 6%，且依現今不動產買賣仲介實務，上開最高不得超過6%
04 報酬之收取，多係採賣方支付4%、買方支付2%之模式以為
05 分配，故黃博信、蔡可臻陳稱其等因出售系爭房地予被告，
06 亦需給付成交公司以買賣總價款4%計算之仲介費用，應堪採
07 信，是被告辯稱黃博信、蔡可臻並未受有損害云云，要無足
08 採。衡以系爭買賣契約之總價金為780萬元，系爭違約金約
09 定數額為78萬元，考量社會常情、黃博信、蔡可臻所受損
10 害、被告如依約履行，黃博信、蔡可臻可享受之利益，及被
11 告違約情形等一切情狀後，本院認原告主張之78萬元之違約
12 金，尚屬過高，應予酌減為48萬元為適當，是扣除黃博信、
13 蔡可臻已沒收之2萬元現金後，黃博信、蔡可臻請求被告給
14 付46萬元違約金，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
15 則屬無據。

16 4.本院既已認定黃博信、蔡可臻得依系爭買賣契約第12條第2
17 項中段約定，請求被告給付違約金46萬元，則黃博信、蔡可
18 臻另依系爭本票之票據關係請求被告給付部分，即毋庸再予
19 審究，附此敘明。

20 (二)成交公司得請求被告給付居間報酬15萬6,000元：

21 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
22 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人以契約因
23 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
24 第568條第1項定有明文。契約因居間人之媒介而成立者，苟
25 非無效或經撤銷者，居間人即得請求報酬（參看民法第568
26 條之立法理由）。因媒介居間而成立之契約其後雖經終止或
27 因故解除，與居間契約之有效與否核係二事，居間人仍得本
28 於居間契約取得報酬（最高法院107年度台上字第1592號判
29 決意旨參照）。查成交公司主張被告於112年10月24日與成
30 交公司簽訂系爭承諾書，委由成交公司居間媒介向黃博信、
31 蔡可臻購買系爭房地，約定被告應於買賣契約成立時，給付

買賣總價款2%之服務報酬，被告嗣經成交公司居間媒介，於112年10月25日與黃博信、蔡可臻簽訂系爭買賣契約，以總價金780萬元購買系爭房地等事實，為被告所不爭執，並有不動產買賣意願書、系爭承諾書（見本院卷第115至117頁）、系爭買賣契約（見本院卷第31至41頁）、系爭房地不動產說明書（見本院卷第49至95頁）在卷可稽，堪認屬實。被告既已因成交公司之居間媒介而成立系爭房地之買賣契約，成交公司依系爭承諾書之約定，請求被告給付買賣總價款2%之服務報酬15萬6,000元（計算式： $7,800,000 \times 2\% = 15,6000$ ），核屬有據，應予准許。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告之起訴狀繕本係於113年2月1日送達於被告，有本院送達證書附卷為憑（見本院卷第137頁），是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，於法尚無不合，應予准許。

五、綜上所述，黃博信、蔡可臻依系爭買賣契約第12條第2項中段約定，請求被告給付46萬元，及自113年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；又成交公司依系爭承諾書之約定，請求被告給付15萬6,000元，及自113年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。黃博信、蔡可臻逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390

01 條第2項之規定並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
02 之；併依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保
03 金額准被告得預供擔保後，免為假執行。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
09 民事第二庭 法 官 李宜娟

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
14 書記官 李愛靜