

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2974號

原告 晟安不動產經紀有限公司

法定代理人 莫宗穎

訴訟代理人 劉振斌律師

被告 林竣福

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國113年10月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣130,000元，及自民國113年7月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,520元，由被告負擔新臺幣1,399元，及加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，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。

貳、實體事項

一、原告主張：被告前於民國113年4月16日與原告簽立專任委託銷售契約(下稱系爭契約)，委託原告銷售坐落於臺中市○區○村段000000地號土地(應有部分10000分之28)，及其上同段10388建號建物即門牌號碼臺中市○區○○路000○0號7樓之6房屋(下合稱系爭房地)，委託銷售底價為新臺幣(下同)650萬元、開價金額為700萬元，委託銷售期間自113年4月16日至113年10月31日止。詎被告於113年4月28日使用通訊軟

01 體LINE告知其已將系爭房地出售，並自承該出售行為係委託
02 其他不動產經紀業或第三人為之，是被告於專任委託期間內
03 將系爭房地另行委託第三人仲介出售，依系爭契約第6條第1
04 項、第10條第2項第1款之規定，視為原告已完成仲介之義
05 務，被告仍應給付原告按委託銷售總價百分之六計算之違約
06 金即42萬元予原告，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴
07 訟。並聲明：①被告應給付原告42萬元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。②請准供擔
09 保宣告假執行。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
11 。

12 三、得心證之理由

13 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之土地、建物所有
14 權狀、系爭契約書、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄、存證信
15 函、建物電傳資訊等件為證(見本院卷第24至80頁)，而被告
16 已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦
17 未提出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條之23、第4
18 36條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，堪
19 信原告主張之事實為真正。

20 (二)然按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
21 第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即
22 得依此規定核減至相當之數額，此項核減，法院得以職權為
23 之(最高法院79年台上字第1612號判決先例意旨參照)。而
24 違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
25 人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實
26 際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約
27 金或賠償額預定性違約金而異(最高法院82年度台上字第25
28 29號判決意旨參照)。查本件被告固有違約情事，惟原告並
29 未提出證據證明其因被告之違約行為，而實際受有如請求金
30 額之損害。再者，本件被告於簽約後僅12日即通知原告其已
31 售出系爭房地，原告後續自無須再進行帶看屋、協調稅費、

01 斡旋付款條件、簽約、貸款事宜、交屋過戶、點交等種種關
02 於簽約及履約之事宜，亦減少相當之人事成本、勞務費用等
03 開銷，是原告就本件所為之付出及成本支出，與業已銷售成
04 功之案例相較，尚屬輕微，且依系爭契約第5條第1項所約
05 定，若原告仲介成功，其得向被告請求給付之服務報酬至多
06 僅為實際成交價之3%，然依系爭契約第10條第2項之約定，
07 就違約之處罰卻能取得委託銷售總價之6%，亦有失衡之嫌，
08 併審酌被告倘依約履行，原告尚能取得來自買方之若干約定
09 報酬，卻因被告片面之違約而失卻該利益，是本院審酌上開
10 事實，暨考量原告所受損害、付出成本及社會經濟狀況，認
11 系爭契約第10條第2項約定之違約金核屬過高，應酌減為13
12 萬元（即委託銷售底價650萬元之2%金額），始為相當，則
13 原告逾此範圍之請求，即不應准許。

14 (三)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1
19 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
20 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
21 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
22 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
23 條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬
24 無確定期限之給付，既經原告請求，且起訴狀繕本於113年7
25 月7日合法送達被告（113年6月27日寄存送達，000年0月0日
26 生效，送達證書見本院卷第84頁），則原告請求被告自起訴
27 狀繕本送達被告之翌日即113年7月8日起至清償日止，按週
28 年利率百分之5 計算之遲延利息，即屬有據，逾此範圍之請
29 求，則屬無據。

30 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付13萬
31 元，及自113年7月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，
02 應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
04 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
05 敘明。

06 六、本件原告勝訴部分，本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟
07 適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條
08 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣
09 告假執行，不過係促使本院發動職權為假執行之宣告，本院
10 就原告此部分聲請無庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其
11 假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

15 法 官 張清洲

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

22 書記官 蕭榮峰