

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2413號

原告 全家福房屋仲介有限公司

法定代理人 謝彧森

訴訟代理人 陳莉靜

被告 張黃芹菜

訴訟代理人 蘇明道律師

蘇敬宇律師

王廉鈞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國114年7月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣225,400元，及自民國114年1月7日起至清償日止，按年息百分之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3分之1，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣225,400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、原告主張略以：

(一)緣被告於民國113年5月22日簽立有土地專任委託銷售契約書（下稱系爭專任契約），專任委託原告居間銷售坐落於臺南市○里區○○段00地號（面積23平方公尺）、22地號（面積125.05平方公尺）、43地號（面積14.03平方公尺）土地（面積總計162.08平方公尺，下合稱系爭土地），委託銷售期間自113年5月22日起至113年12月31日止，委託銷售金額原為每坪新臺幣（下同）250,000元，後經兩造於113年5月30日簽立委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱變更同意書），變更委託銷售金額為每坪230,000元。而原告受託

01 後，盡力銷售系爭土地。惟經原告於113年10月8日回報被告
02 系爭土地已有買方下斡旋，被告竟告知已自行出售系爭土地
03 並已完成簽約，經調閱土地登記簿謄本，被告確實於113年1
04 0月7日簽約出售系爭土地，並於113年11月11日完成移轉登
05 記。

06 (二)依系爭專任契約之約定，兩造約定於委託銷售期間內，委託
07 人即被告不得有自行或委託出售、出租、或贈與等類似行
08 為，倘有委託人違反上開約定時，受託人即原告得請求委託
09 人即被告給付委託銷售總價百分之6之違約金。被告於委託
10 銷售期間內自行將系爭土地出售，原告請求被告給付違約金
11 676,200元（計算式：系爭土地49坪x每坪230,000元x6%= 6
12 76,200元），自屬有據。

13 (三)並聲明：被告應給付原告676,200元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保
15 請准宣告假執行。

16 二、被告答辯則以：

17 (一)兩造固於113年5月22日簽訂系爭專任契約由被告委託原告銷
18 售系爭土地，惟簽約時被告之代理人張國樑於113年9月間見
19 系爭土地遲未賣出，即致電處理系爭土地銷售事宜之原告經
20 理陳莉靜，詢問銷售進度，並自陳莉靜口中得知與系爭土地
21 有一同銷售共識之鄰地所有人吳鴻儀已與原告從專任簽改為
22 一般簽，是張國樑亦與陳莉靜於電話中合意將系爭專任契約
23 改為一般委託銷售契約，是應認系爭專任契約業經雙方合意
24 終止，兩造因系爭土地委託銷售事宜所生之權利義務，自不
25 再受系爭專任契約中關於專任相關條款之拘束。從而，原告
26 依系爭專任契約請求被告給付違約金676,200元，要屬無
27 據。

28 (二)縱認系爭專任委託契約未經雙方合意終止而失效，惟系爭專
29 任契約之委託期間從113年5月22日至同年12月31日，而原告
30 於113年10月8日受被告告知而知悉系爭土地已出售，是原告
31 銷售至被告另行出售系爭土地之時間僅4個月多，衡情原告

尚不致為銷售系爭土地出太多勞力、費用，且原告之居間仲介並未完成，自無須再進行後續買賣契約簽訂、協助雙方辦理貸款、給付各期價金、繳稅過戶、點交土地等種種關於簽約及履約之事項，因此節省相當之人事成本、勞務費用之開銷，是原告就本件所為之付出及成本支出，與業已銷售成功之案例相較，核屬輕微。因此，請求酌減違約金為委託銷售總價之1%即112,700元（計算式：系爭土地49坪x每坪230,000元x1%=112,700元）或實際售價之2%即146,132元（計算式：實際售價7,306,600元x2%=146,132元）。

(三)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)原告前於113年5月22日與被告之代理人張國樑簽訂系爭專任契約，約定被告委託原告銷售系爭土地，銷售期間自113年5月22日起至113年12月31日止，系爭土地總面積合計162.08平方公尺，換算後為49.0292坪以49坪計，原委託銷售金額以每坪250,000元計，兩造又於113年5月30日另簽訂變更同意書，約定變更委託銷售金額以每坪230,000元計。系爭土地經被告於113年10月7日自行出售於訴外人李鳳英，並於113年11月11日以買賣為登記原因完成所有權移轉登記，其中臺南市○里區○○段00地號、22地號等2筆土地於出售後另已合併登記為臺南市○里區○○段00地號等事實，業據原告提出系爭專任契約、變更同意書、授權書等件為證（見補卷第17至19、30頁；訴卷第33頁），復有卷附臺南市○里區○○段00○00地號土地第一類謄本、臺南市地籍異動索引（見訴卷第23至24、25頁）等可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)本件應審究者乃：1.兩造間是否已合意終止系爭專任契約並變更為一般委託銷售契約？2.原告得否請求違約金？3.如原告得請求違約金，違約金金額以多少為適當？下分述之：

1.兩造並未合意終止系爭專任契約並變更為一般委託銷售契

約：

(1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民法第153條、民事訴訟法第277條前段分別定有明文。又負舉證責任之一方對於自己主張之事實提出證據，如已足使法院心證形成達證據優勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明，其舉證責任已盡，應轉由他方負舉證之責。如他方對其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，不足以動搖法院原已形成之心證者，即應認定其抗辯事實之非真正，而應為他方不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判決先例、96年度台上字第808號判決、95年度台上字第1808號判決意旨參照）。

(2)兩造於113年5月22日簽立系爭專任契約，約定銷售期間自113年5月22日起至113年12月31日止，業經認定如前，被告雖辯稱兩造已於113年9月間合意終止系爭專任契約並變更為一般委託銷售契約云云，惟為原告所否認，依前揭說明，就此自應由被告負舉證責任。經查，觀諸被告之代理人張國樑與原告之銷售人員陳莉靜於113年10月22日之電話錄音譯文內容(見訴卷第85頁)，張國樑雖曾表示就系爭土地僅委託原告銷售至113年9月30日，已賣700多萬，要告去告沒關係等語，但陳莉靜並未承認兩造已終止系爭專任契約，並表示委託銷售期間是至113年12月底，另有客人尚在等被告回應等語，可見兩造於該通電話中就系爭專任契約是否已合意終止，仍有爭執，難認兩造已於113年9月間合意終止系爭專任契約；次查，證人陳莉靜到院結證稱：「（問：10月22日對話錄音譯文中，張國樑有跟你提到『隔壁改自簽，9月30日就不要簽了，你沒拿來給我簽，到9月30日你跟我說好也沒拿來給我簽』，你知道張國樑所要簽的是什麼東西嗎？）答：他根本沒有講這些，我不知道他要簽什麼。……」、

「（問：張國樑說有要你把你們之間的專任簽改為一般簽，你有答應他嗎？）答：完全沒有，合約書的日期都寫得很清楚，是到113年12月31日。」、「（問：張國樑曾經有跟你提過要把專任簽改為一般簽的要求嗎？）答：沒有。」、「（問：被告有主張證人張國樑跟你有合意將系爭專任銷售契約改為一般銷售契約或已經合意終止，證人有何意見？）答：都沒有。」等語（見訴卷第98至102頁），已明確否認其曾與張國樑合意終止系爭專任契約並更改為一般銷售契約；而依張國樑到院證述內容：「（問：錄音對話有提到『隔壁要改自簽，9月30日就不要簽』，還有說『你沒拿來給我簽』、『到9月30日你跟我說好也沒拿來給我簽』，你為什麼會說這些？）答：因為我媽媽的土地跟隔壁吳先生的土地都是一起找住商(原告)來賣，承辦人都是陳莉靜，後來我遇到隔壁吳先生，他跟我說他已經改成一般簽，之前我打給陳莉靜問為什麼都賣不出去，她說吳先生已經改成一般簽，你要不要改？我說我當然要改，我跟她說你要拿去給我媽媽簽，但是陳莉靜一直沒有拿給我媽媽簽，隔壁吳先生告訴我陳莉靜是拿去他家裏給他簽的，為什麼陳莉靜不同待遇，這不合理。」、「（問：你跟陳莉靜說你要改一般簽之後，你還記得陳莉靜有說什麼話？）答：她沒有講話，但我跟她講你要賺我的錢有義務拿到我公司給土地所有權人張黃芹菜簽才對。」、「（問：你知道違反專任簽，改由其他仲介公司把你媽媽的土地賣掉會有什麼後果嗎？）答：我沒有違法，我有告訴過陳莉靜要改一般簽。」、「（問：按照錄音對話內容，你那時候說已經賣700多萬？）答：我在8、9月就已經跟陳莉靜說要改一般簽了，但是陳莉靜一直沒拿來給我媽媽簽名，因為我沒時間去改。」、「（問：你剛剛說8、9月是指113年8、9月，你是跟陳莉靜說張黃芹菜的土地，要賣給其他人，所以要跟陳莉靜改一般簽？希望陳莉靜拿到證人張國樑的公司給張黃芹菜本人簽名？）答：是。」、「（問：你只有113年8、9月這次有用電話告知陳

01 莉靜？）答：是。」、「（問：之後跟陳莉靜通電話就是11
02 3年10月22日，也就是剛剛撥放的錄音光碟內容？）答：
03 是。以前也有通話，但這兩通最重要。」、「（問：陳莉靜
04 有答應說要拿去張黃芹菜簽名嗎？）答：她不能不答應，我
05 媽媽已經93歲了所以陳莉靜一定要去。」等語（見訴卷第95
06 至98頁），可知張國樑雖表示其曾向陳莉靜表示希望能比照
07 鄰地將系爭專任契約改為所謂「一般簽」，並要求陳莉靜將
08 更改後契約拿到張國樑處交給被告本人簽名，且陳莉靜應該
09 要同意云云，然均僅係張國樑個人之主觀想法，事實上陳莉
10 靜均未曾表示同意，亦未曾交付任何書面與被告或張國樑簽
11 立，足見兩造確無終止系爭專任契約並變更為一般委託銷售
12 契約之合意。被告雖又聲請傳喚系爭土地鄰地之出賣人吳李
13 淑女之配偶吳鴻儀到院為證，待證事實為系爭專任契約確有
14 由專任簽改為一般簽等語，惟被告已自承吳鴻儀並未親見親
15 聞被告將系爭專任契約改為一般銷售契約（見訴卷第168
16 頁），且鄰地之出售本與系爭土地之出售並無關聯，縱令均
17 係委由原告委託銷售，亦係不同之委託銷售契約，其效力之
18 存續或變更並不互相影響，是被告此部分之聲請即無必要
19 性。被告復未提出其他證據證明兩造間有終止系爭專任契約
20 並變更為一般委託銷售契約之合意，依前揭說明，被告所辯
21 尚無足採，應認系爭專任契約仍有效存續。

22 2.原告得請求被告給付違約金：

23 按系爭專任契約第5條第1項約定：「委託銷售期間內，委託
24 人就委託標的不得有自行出售、出租、或贈與等類似行為，
25 ……」，第10條第1項第1款約定：「委託人如有下列情形之
26 一者，視為受託人已完成仲介義務，委託人仍應支付受託人
27 以委託銷售總價6%計算之違約金。……（一）委託人違反
28 本約第五條第一項、第七項之約定。……」，可知委託人即
29 被告於委託銷售期間內應不得有自行出售、出租、或贈與等
30 類似行為，否則受託人即原告得請求委託人即被告給付委託
31 銷售總價百分之6之違約金。系爭專任契約既有效存續，而

01 被告竟於113年10月7日將系爭土地自行出售於訴外人李鳳
02 英，仍在委託銷售期間內，則被告應依前揭約定給付違約金
03 予原告，自無疑義。

04 3.原告得請求被告給付之違約金金額為225,400元：

05 (1)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
06 2條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
07 人訴請法院核減，有最高法院93年度台上字第1590號裁定意
08 旨參照。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自
09 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
10 原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應
11 受其約束。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金
12 制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一
13 部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約
14 金，另有最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照。至
15 於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會
16 經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
17 債權人可享受之一切利益為衡量標準，亦有最高法院110年
18 度台上字第3022號判決意旨可參。

19 (2)查系爭土地經被告於113年10月7日以7,306,600元自行出售
20 於訴外人李鳳英，有被告提出之內政部不動產交易實價查詢
21 服務網頁面可稽(見訴卷第123頁)。本院審酌原告就其為銷
22 售系爭房地所投入之勞費、時間，有原告提出刊登之廣告宣
23 傳單、對帳單及網路廣告可參(見訴卷第53至83頁)；而本
24 件經原告之仲介媒合下，於委託銷售期間內曾有第三人丁清
25 水願以7,800,000元出價購買系爭土地，有原告提出之確認
26 書及買賣議價委託書在卷可憑(見補卷第23頁)，而原告已
27 將上開第三人丁清水之出價購買情形回報張國樑，亦據證人
28 陳莉靜證述甚詳(見訴卷第101頁)；又原告依系爭專任契約
29 書第10條第1項約定得請求被告給付委託銷售總價百分之6之
30 違約金，而系爭專任契約約定之委託銷售總價約定以每坪23
31 0,000元、49坪計，合計為11,270,000元(計算式：230,000

01 x49=11,270,000)，已高於原告上述覓得之出價7,800,000
02 元或被告實際成交價7,306,600元；又考量原告如受託銷售
03 系爭土地成交，僅得請求被告給付依「實際成交價百分之
04 4」計算之服務報酬(見補卷第17頁)，但如被告違約，原告
05 得請求之違約金反以較高之「委託銷售總價百分之6」計
06 算，對被告而言難謂公允。再參酌原告因被告違約，省卻後
07 續促成買賣成交所需付出之人事、勞務費用，亦因被告違約
08 引起之糾紛需付出相關訴訟程序等時間、費用支出等情，本
09 院認系爭專任契約第10條第1項約定之違約金，尚屬過高，
10 應核減為按委託銷售總價百分之2計算即225,400元（計算
11 式： $230,000 \times 49 \times 2\% = 225,400$ ），始為合理。是原告於此範
12 圍內請求被告給付違約金，始屬允當，逾此範圍之請求，則
13 不應准許。

14 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金錢
18 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應
19 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
20 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
21 分別定有明文。原告請求被告給付之前開金額225,400元，
22 係屬給付未有確定期限之金錢債權，則依前揭說明，原告請
23 求被告給付225,400元及自起訴狀繕本送達翌日即114年1月7
24 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
25 應予准許。

26 四、綜上所述，原告依系爭專任契約法律關係，請求被告給付如
27 主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
28 則無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

31 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院

酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。爰斟酌兩造勝敗之情形，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

七、本判決原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元所為之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，而原告雖陳明願供擔保聲請假執行，惟其主張僅促使法院依職權發動，不另為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告得預供擔保免為假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
民事第四庭 法 官 蔡岳洲

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
書記官 陳惠萍