

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第18號

原告 榮昌不動產股份有限公司(台灣房屋林口三井扶輪特許加盟店)

法定代理人 李秀如

被告 吳志忠

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,280,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年10月28日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及權益確認書（下稱系爭確認書），由被告委由伊以新臺幣(下同)64,000,000元居間仲介承購坐落高雄市○○區○○段0000○0000地號農地（下稱系爭農地），並交付斡旋金100,000元。因上開金額已達系爭農地所有人出售之底價，斡旋金轉為定金，以64,000,000元成立買賣契約，伊通知被告於5日內出面與出買人簽立不動產買賣契約，逾期被告未出面。依系爭確認書第3條第1項約定，若可歸責於被告之事由，致無法簽立買賣契約時，被告仍應給付成交總價2%即1,280,000元之服務報酬作為違約金。爰依上開約定請求被告給付之等語。並聲明：被告應給付原告1,280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：系爭意願書約定斡旋有效期限為113年11月5日，
02 原告告知成交之時間已逾委託期限，被告並無請求之權利等
03 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由

05 (一)兩造於113年10月28日簽立系爭意願書及系爭確認書，由被
06 告委由原告以64,000,000元居間仲介承購系爭農地，並交付
07 斡旋金100,000元，並於系爭確認書第3條第1項約定，若可
08 歸責於被告之事由，致無法簽立買賣契約時，被告仍應給付
09 成交總價2%之服務報酬作為違約金；原告於約定斡旋期限11
10 3年11月5日後始告知被告系爭農地所有人同意以64,000,000
11 元成立買賣契約，通知被告於5日內出面與出買人簽立不動
12 產買賣契約，被告並未出面等情，為兩造所不爭執，應認為
13 真實。至原告主張其告知被告買賣條件合致時雖已逾委託期
14 限，惟被告同意展延，其自得依系爭意願書及系爭確認書主
15 張權利等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件
16 應審酌者為：原告依系爭確認書第3條第1項約定向被告請求
17 違約金是否有理由？

18 (二)原告於113年11月11日始與訴外人即土地所有權人王瓊霖確
19 認願依被告出價之條件出售系爭農地（本院卷第37頁），旋
20 於同日晚上告知被告上情（本院卷第59頁）時，雖已逾系爭
21 意願書約定之斡旋有效期限即113年11月5日，惟依兩造之後
22 於通訊軟體上之對話內容，經原告通知被告在同年月12日18
23 時在和興地政士事務所簽約，並提醒被告應攜帶1個便章及
24 身分證正本時，被告係回以『趕「快」（應係贊字）不回去，
25 改期』（本院卷第63頁），而非拒絕或有其他質疑為何
26 要簽約或簽約之確定內容為何？雖被告辯稱並未同意系爭土
27 地出賣人之開價？稱系爭意願書斡旋價係原告自己寫的，其
28 從來沒有答應等語。查原告告以被告系爭土地成交價係被告
29 所提出之斡旋出價，非出賣人之原始出價；而系爭意願書之
30 斡旋出價由50,000,000元改為64,000,000元，亦經被告於數
31 字旁簽名確認，是被告之辯解並無可採。足認原告雖於委託

01 期限後始告知被告已成交之訊息，然被告顯有接受並延續系
02 爭意願書及系爭確認書之約定之意，始由原告約集買賣雙方
03 至地政士事務所簽立不動產買賣契約之舉，系爭意願書及系
04 爭確認書之約定仍有效成立於兩造之間。

05 (三)被告迄本件言詞辯論終結時，未能提出有何不簽約之事由係
06 不可歸責於被告之證據，原告依系爭確認書第3條第1項約定
07 請求被告給付違約金即有所據。又兩造約定若可歸責於被告
08 之事由，致無法簽立買賣契約時，被告仍應給付成交總價2%
09 之服務報酬作為違約金，參以本件成交總價為64,000,000
10 元，2%即1,280,000元，是原告請求被告給付1,280,000元，
11 應有理由。

12 (四)違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質
13 者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被
14 上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給
15 付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，
16 則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不
17 得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號
18 判例參照）。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定
19 於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約
20 金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預
21 定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條
22 規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號
23 判決意旨參照）。查系爭確認書第3條第1項約定之違約金，
24 依其內容應屬損害賠償總額預定性之違約金，則依前揭說
25 明，原告既已依約請求被告給付違約金，自不得再請求被告
26 給付遲延利息。

27 四、綜上所述，原告依系爭確認書第3條第1項之約定，請求被告
28 給付1,280,000元，為有理由，應予准許；逾此部分即原告
29 請求法定利息部分，為無理由，應予駁回。並依民事訴訟法
30 第79條為訴訟費用負擔之諭知。

31 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用

01 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
02 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必
03 要。

04 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
07 民事第三庭 法 官 施介元

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
11 審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
13 書記官 曾怡嘉