

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第189號

原告 寶家不動產開發有限公司

法定代理人 林哲瑋

訴訟代理人 裘佩恩律師

蘇泓達律師

戴龍律師

唐世韜律師

被告 李俊昇

訴訟代理人 江鎬佑律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣14萬元，及自民國111年12月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣4,630元由被告負擔新臺幣1,512元，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14萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年6月20日簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），被告委託原告仲介銷售其向訴外人佳晟建設股份有限公司（下稱佳晟公司）購買之預售屋（坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之權利範圍78/10000，及其上同段2360建號建物所有權全部即門牌臺南市○○區○○○街00號13樓，暨同段2367建號權利範圍810/100000，及停車

01 位編號58號權利範圍287/100000，下稱系爭房地），約定買
02 方出價達新臺幣（下同）936萬元（含以上），被告即同意
03 出售，委託期間至同年12月31日為止。嗣原告人員為被告覓
04 得訴外人黃偉庭願以950萬元向被告購買系爭房地，二人於
05 同年7月24日簽立不動產預定購買定金收據，並由原告代理
06 收受（保管）黃偉庭所支付之訂金55萬元，約定於同年10月
07 31日前正式簽訂買賣契約，被告並於同日（24日）簽立服務
08 費確定單，同意於支付原告服務費14萬元，黃偉庭亦於翌日
09 （25日）簽立服務費確定單，同意支付原告服務費28萬5,00
10 0元，是原告依與被告及黃偉庭間之委託契約，本可預期向
11 買賣雙方收取服務費用共計42萬5,000元。

12 (二)然被告事後反悔，而未於110年10月31日前與買方簽立買賣
13 契約書，應有可歸責之事由，致原告無法收取上開服務費
14 用，因而受有42萬5,000元之預期利益損失，是依民法第216
15 條及第226條債務不履行之規定，請求被告賠償上開服務費
16 用。又倘認原告之預期利益未達上開金額，依系爭契約第6
17 條及第10條第2項約定之違約金額，與被告所應支付之服務
18 費用相同，是其至少應賠償原告14萬元之違約金。

19 (三)並聲明：

- 20 1. 先位聲明：被告應給付原告42萬5千元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率5%之利息。
22 2. 備位聲明：被告應給付原告14萬，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%之利息。

24 二、被告答辯：

25 (一)系爭契約記載「專任」委託條款，但末尾又記載「此案一般
26 買賣」之一般委託內容，應有瑕疵，且原告未提供被告合理
27 之審閱期間，系爭契約第10條第2項之約定，應屬無效。另
28 原告之承辦人員係以：其願協助買方申請信用貸款、尚有其
29 他建案（即萊茵河建案）可協助被告購買，被告得先行支用
30 買方訂金購買上開建物等說詞，促使被告放棄審閱期而提前
31 簽約，並就其他建案另簽署不動產買賣意願書，惟因原告之

員工於網路張貼該建案預約訂購單轉讓文章，引起該建案建商反彈，原告為避免激怒該建商，而向建商解除該建案之預售屋預約訂購單，故被告最終亦無從取得該建案之房地。

(二)又系爭契約末尾記載「買方出價達936萬元（含以上），賣方同意出售，由仲介公司代為收受定金，超出部分由受託人所有」等內容，乃係由原告收取差價之約定，違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規定，應屬無效。再者，被告嗣與黃偉庭協商時，始知原告以其未向被告收取服務費，被告需繳納房地合一稅，服務費中之10萬元乃係被告所要求等說詞，向黃偉庭索取買賣總價金3%之服務費，遠超過房仲市場普遍由買方支付1-2%服務報酬之收費規則，顯示原告有過分積極賺取服務費之情事。此外，被告已於111年12月29日向原告表示終止系爭契約，被告亦無不能出面商議買賣契約之情事，是原告依系爭契約請求違約金，或依民法給付不能之規定請求賠償，均屬無據。

(三)並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 被告如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見南簡卷第91-92頁）

(一)兩造於110年6月20日簽立不動產專任委託銷售契約書（即系爭契約），被告委託原告仲介銷售其向佳晟公司購買之預售屋（坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之權利範圍78/10000，及其上同段2360建號建物所有權全部即門牌臺南市○○區○○○街00號13樓，暨同段2367建號權利範圍810/100000，及停車位編號58號權利範圍287/100000，即系爭房地），約定委託期間自110年6月20日起至同年12月31日止。

(二)系爭契約第2條委託銷售價格記載「依市場行情開價」；第5條服務報酬記載「依實際成交價調整」；第20條特約條款記載：「買方出價達936萬元（含以上），賣方同意出售，由仲介公司代表收受定金，超出部分由受託人所有，此案一般買賣」等內容。另系爭契約開頭記載「本人已詳閱並自願提

前簽訂」，並經被告簽名。

(三)原告承辦人員（負責人林哲瑋及訴外人黃昕浩）居間仲介黃偉庭（買方）與被告於110年7月24日簽立不動產預定購買定金收據，約定黃偉庭以950萬元向被告購買系爭房地，並由原告代理收受（及保管）買方支付之訂金55萬元，雙方約定於110年10月31日前正式簽訂買賣契約，被告並於同日（24日）簽立服務費確定單，同意於交屋後支付原告服務費14萬元，買方黃偉庭則於翌日（25日）簽立服務費確定單，同意於交屋後支付原告服務費28萬5,000元。

(四)佳晟公司於110年11月3日建築完成，並於111年1月18日將系爭房地以買賣原因移轉登記予被告。

(五)被告未依約與黃偉庭簽訂買賣契約書，亦未將系爭房地移轉登記予黃偉庭，前經黃偉庭起訴請求被告移轉系爭房地所有權，本院另案一審判決命被告應於黃偉庭給付895萬元同時，將系爭房地移轉登記及交付予黃偉庭（111年度重訴字第110號）。被告不服提起上訴後，其與黃偉庭於二審達成調解（臺灣高等法院臺南分院112年度上移調字第48號），雙方同意：(1)被告應於黃偉庭給付1,010萬元同時，將系爭房地移轉登記及交付予黃偉庭。(2)同意由被告向原告領取黃偉庭交付之55萬元。

四、兩造爭執事項：（見南簡卷第93頁）

原告主張被告未於110年10月31日前與買方簽約，應有可歸責之事由，先位依民法第226條及第216條債務不履行之規定，請求被告賠償損害42萬5,000元（含所受損害14萬元及所失利益28萬5,000元）；備位依系爭契約第6條及第10條第2項，請求被告給付違約金14萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)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。經查，依兩造不爭執事項(一)所示，被告委託原告仲介銷售系爭房地，約定給付原告服務報酬，系爭契約書開頭載明

01 「不動產專任委託銷售契約書」，第6條記載被告不得自行
02 出售或委託其他仲介公司出售之專任委託條款等情，足認兩
03 造就系爭房地出售成立居間契約，且為專任委託契約，洵甚
04 明確。被告以第20條特約條款另記載「此案一般買賣」之文
05 字，遽謂系爭契約併有一般委託契約之內容瑕疵等情詞，並
06 無可採。

07 (二)又依兩造不爭執事項(二)、(三)所示，被告委託原告仲介出售系
08 爭房地之底價為936萬元，而原告已於110年7月24日仲介黃
09 偉庭以950萬元向被告購買系爭房地，且經被告同意出售，
10 並與黃偉庭約定於110年10月31日前簽訂買賣契約書，雙方
11 同意於交屋後各自支付原告服務報酬14萬元及28萬5,000元
12 等情，足認原告已於110年7月24日為被告完成居間事務，並
13 經被告同意支付原告服務報酬14萬元。被告陳稱其嗣於111
14 年12月29日向原告終止系爭契約，然於此之前，原告既已完
15 成居間事務，並經被告承諾支付服務報酬14萬元，原告之報
16 酬請求權即已發生，被告事後終止系爭契約，對原告之報酬
17 請求權自不生影響，亦堪認定。

18 (三)被告雖另抗辯：系爭契約第20條約定超過底價部分為原告所
19 有，違反不動產經紀業管理條例第19條第1項不得收取差價
20 之規定，應屬無效等情詞。然居間契約乃為有償契約，原告
21 公司從事不動產仲介業務，收取服務報酬，於法有據，上開
22 約定乃係就超過被告委託底價之金額，作為原告之服務報
23 酬，並非收取差價之行為，被告此部分抗辯，自無可採。至
24 原告另向買方收取之服務報酬，乃本於其與買方之委任契
25 約，尚與被告無涉，是其陳稱原告另向買方收取高於房仲業
26 收費規則之報酬等情詞，亦無可採。

27 (四)再依系爭契約第10條第2款約定，被告應依約定日期即於110
28 年10月31日前與買方簽訂買賣契約書，如因可歸責於被告之
29 事由，致無法完成簽約者，被告應依約定之服務報酬給付原
30 告作為違約金。而依兩造不爭執事項(五)所示，被告並未依約
31 於上開期日前與黃偉庭簽訂買賣契約書，原告主張被告應有

01 可歸責之事由，固亦堪認定。然按當事人得約定債務人於債
02 務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定
03 外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不
04 於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金
05 者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時
06 期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第25
07 0條定有明文。是依兩造系爭契約之違約金約定，被告因可
08 歸責於己之事由，致無法與買方完成簽約，原告得請求被告
09 支付約定服務報酬之違約金，即為被告因不履行而生損害之
10 賠償總額。

11 (五)從而，原告主張被告未於110年10月31日前與買方簽約，應
12 有可歸責之事由，先位依民法第226 條及第216 條債務不履
13 行之規定，請求被告賠償損害42萬5,000 元（含所受損害14
14 萬元及所失利益28萬5,000 元），核與上開約定不合，尚難
15 准許。惟其備位另依系爭契約第10條第2項，請求被告給付
16 約定服務報酬14萬元之違約金，則屬有據，應予准許。

17 (六)至被告抗辯：原告未提供被告合理之審閱期間，系爭契約第
18 10條第2項之約定，應屬無效乙節。查被告已於系爭契約開
19 頭自行記載「本人已詳閱並自願提前簽訂」並簽名確認（見
20 兩造不爭執事項(二)），以其為大學畢業並擔任公務員之學經
21 歷（見南簡卷第43頁），當具備自主放棄審閱期之智識程
22 度，則其既已放棄審閱期，事後再執此抗辯，自無可採。

23 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
28 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
29 利率為5%，復分據民法第229 條第2 項、第233 條第1 項
30 前段及第203 條所規定。就原告備位請求之金額，併請求被
31 告應自起訴狀繕本送達翌日即111年12月24日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准
02 許。

03 六、綜上所述，原告先位依民法第226 條及第216 條規定，請求
04 被告給付42萬5,000元及其法定遲延利息部分，為無理由，
05 不應准許；備位依系爭契約請求被告給付違約金14萬元，及
06 自111年12月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息，為有理由，應予准許。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、本件第一審訴訟費用額為4,630元（即裁判費），應由敗訴
12 之被告負擔。又本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第42
13 7條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條
14 第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；另依同法第392條
15 第2項規定，酌定被告得免為假執行之擔保金額。

16 九、論結：原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依第78
17 條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 8 月 11 日
19 臺南簡易庭 法 官 陳淑卿

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 8 月 21 日
26 書記官 謝璧卉