

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1408號

原告 周莉雯

訴訟代理人 陳星宇律師

被告 沈亦龍

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣250,000元，及自民國113年8月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣250,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法送達，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）緣被告與訴外人李香枝就門牌號碼台南市○區○○路000巷00號九樓房地（下稱系爭不動產）各具一半之所有權，被告及李香枝前曾委託仲介即御永有限公司（下稱御永公司）居間媒介出售系爭不動產。嗣後因李香枝反悔，被告便僅以其所有之系爭不動產2分之1持分為標的委託御永公司居間銷售，並於民國113年2月22日簽立房屋買賣仲介專任委託暨授權書（下稱委託書），委託銷售價格為新台幣（下同）450萬元。後仲介公司人員與訴外人李香枝商議

01 後，李香枝又改口稱若買方願先為被告清償系爭不動產之
02 抵押權債務，則李香枝願將名下2分之1持分過戶給被告，
03 使被告得出售系爭不動產全部所有權。仲介公司人員遂於
04 113年2月26日將以通訊軟體LINE轉達予被告上開訊息，被
05 告亦積極表示願意配合。

06 (二) 原告經仲介公司處得知被告有意出賣系爭不動產應有部分
07 2分之1之消息，遂向仲介公司表達購買意願，並給付價金
08 40萬元，委請仲介公司將該價金作為要約保證金代為轉交
09 予被告。仲介公司隨即將原告願以450萬元承買且已支付
10 要約保證金40元之消息告知被告，被告亦同意原告之出
11 價，便於113年2月21日至仲介公司收受該要約保證金，並
12 簽署定金收據暨不動產買賣協議書（下稱系爭協議書）。
13 又因房地合一稅、地價稅、房屋稅、印花稅等稅費將由賣
14 方即被告負擔，故被告同意將已收受之40萬元定金委請仲
15 介公司轉交予地政士保管及支付不動產過戶程序間所生之
16 相關費用，剩餘款項於點交結案完成後結算並退還，並簽
17 立定金保管協議書。隨後被告又要求先提取定金中之5萬
18 元，並簽立現金簽收單。

19 (三) 查依系爭協議書之約定，被告本已約定於113年3月26日會
20 同原告至仲介公司補簽署買賣契約之正式書面，並就不動
21 產房地移轉登記及點交之期日、價金給付之期別、金額等
22 非契約必要之點為補充約定。惟被告並未如期赴約，竟於
23 113年3月11日至仲介公司表示欲解除買賣契約，拒絕履行
24 後續給付義務，並稱其預先支領之5萬元係仲介公司逼迫
25 自己收受，將該價金強行塞給仲介公司人員且拒絕依協議
26 書履行簽立買賣契約之義務。原告知悉上情後，先係於
27 113年3月29日以高雄地方法院郵局464號存證信函催告被
28 告盡速履約，被告未有任何回覆，後又於113年4月29日以
29 高雄地方法院郵局623號存證信函催告被告應於七日內履
30 約否則以該函作為解除契約之意思表示，惟被告仍無回
31 應。

01 (四) 被告既已於113年2月21日簽立系爭協議書，並收受原告給
02 付之買賣定金40萬元，則依系爭協議書被告應負有於113
03 年3月26日以前補簽買賣契約書面之義務。然被告卻未依
04 系爭協議書履行其義務，且原告業已依系爭協議書第3點
05 之約定催告後解約，是被告應給付原告相當於已收價款35
06 萬元之懲罰性違約金。

07 (五) 聲明：

08 1.被告應給付原告35萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按年息百分之5計算之利息。

10 2.願供擔保，請准宣告假執行。

11 3.訴訟費用由被告負擔。

12 三、被告未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀做何聲明或
13 陳述。

14 四、本院之判斷：

15 (一) 原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之房屋買賣仲
16 介專任委託暨授權書、仲介公司人員與被告之LINE對話紀
17 錄、定金收據暨不動產買賣協議書、定金保管協議書、現
18 金簽收單、高雄地方法院郵局464、623號存證信函為證，
19 而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到
20 場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3
21 項、第1項規定，視同自認，堪認原告主張之事實為真。
22 按系爭協議書第3點約定：「乙方（即被告，下同）如因
23 故不履行買賣契約，甲方（即原告）得經催告後解除契
24 約，解約時乙方除應將既收款全部退回甲方外，並應賠償
25 甲方已付價款同額之懲罰性違約金。」被告既違反系爭協
26 議書之約定，未於113年3月26日前履行補簽署不動產買賣
27 契約書之書面，經原告催告後解除契約，自應賠償原告已
28 付價款同額之懲罰性違約金。

29 (二) 惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，為民
30 法第252條所明定。約定之違約金是否過高，無論其性質
31 係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、

社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108年台上字第1047號判決意旨參照）。關於懲罰性違約金之酌減，應斟酌違約程度即自始違約或契約後續進度方違約、所造成之損害大小，債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益多寡資為衡量之標準。懲罰性質係督促債務之確實履行，故若前開違約情事越嚴重，則法律理應誡命債務人確實履行，則酌減幅度越小。經查，系爭協議書約定之懲罰性違約金金額，即相當於原告已給付被告之價金40萬元，約為總價金之8.8%。被告於兩造書立系爭協議書，原告並已交付價金40萬元後，無正當理由未履行契約義務，致使原告解除契約，然兩造尚未簽署不動產買賣契約之書面，被告於簽署系爭協議書後不久之113年3月11日即退還定金5萬元，原告又於113年5月13日取回由地政士代為保管之定金35萬元，價金已全部取回，堪認依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及利益等因素，前揭違約金確有過高之情。本院斟酌上情，認上開違約金應酌減為25萬元，逾此金額之請求，則屬無據，為無理由。

五、綜上所述，被告未依約履行簽訂買賣契約之本約，原告依系爭協議書之約定，請求被告給付懲罰性違約金25萬元及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月4日（見調解卷第91頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據，逾此數額部分，不應准許，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，並依職權宣告被告如供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

01
02
03
04
05
06

台南簡易庭 法 官 張麗娟

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
書記官 高培馨