

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第1836號

原告 家源不動產有限公司

法定代理人 劉恒愷

被告 梁陽正

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國115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9萬5,000元，及自民國114年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,670元，由被告負擔新臺幣1,335元，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣9萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 被告前曾將坐落臺南市○○區○○○段0000地號（權利範圍100000分之293）、0000-000地號（權利範圍458分之1）土地及同段1086建號（權利範圍1分之1）、1197建號（權利範圍100000分之415、100000分之125）建物（即門牌號碼臺南市○○區○○○000000號4樓之8房屋，下合稱系爭房地）專任委託原告銷售，被告並授權其女兒即訴外人梁欣妤與原告簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）、委託銷售契約內容變更同意書，專任銷售期間為民國114年5月13日至同年12月31日，委託銷售底價為新臺幣（下同）950萬元。

(二) 原告於114年8月22日有收系爭房地之斡旋，要以930萬元去跟被告談，但談的期間梁欣妤表示這個價錢不願意賣，

01 而且有說不要再賣了，這件斡旋有成交的可能，因為差價  
02 不大，原告為銷售系爭房地，除了同仁自行支付行銷廣告  
03 的費用，公司也有買樂屋網的廣告，是買100則廣告的團  
04 購，費用不清楚，還有住商不動產公司總部刊登的廣告。  
05 後續原告法定代理人有與梁欣妤溝通，但是梁欣妤態度很  
06 強硬，且在銷售期間內有帶3位友人到公司將房屋的鑰匙  
07 取走，且沒有表示有人要看可以來拿鑰匙，後來有傳簡訊  
08 繼續跟梁欣妤溝通，有約114年11月間到原告公司協調；  
09 原告卻於114年9月2日收到梁欣妤之存證信函，表示要與  
10 原告解除契約，後來梁欣妤有來公司講稅務問題，我們有  
11 請梁欣妤跟被告回去討論看什麼結果，但是後來也沒有結  
12 果；梁欣妤也有講不要賣的原因，是為了要離婚脫產，所  
13 以緊急將系爭房地過戶給被告，如果系爭房地賣了要繳很  
14 多稅，114年12月調解庭時也說不願意賣，如果要賣的話  
15 要加價賣。而依系爭契約第10條之約定，尚未仲介成交前  
16 因可歸責於委託人即被告之事由而終止時，被告應支付原  
17 告以委託總價百分之二計算之違約金，作為違約賠償，被  
18 告於未經原告同意之情況下，即單方表示要解除系爭契  
19 約，故被告應賠償原告委託總價百分之二19萬元（計算  
20 式：950萬元×2%=19萬元）。爰依系爭契約第10條之約  
21 定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告19萬  
22 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
23 計算之利息。

24 二、被告抗辯略以：被告於114年9月1日寄發存證信函，僅係表  
25 達欲解除契約之意向，惟原告隨即回覆表示不同意解除，並  
26 主張若被告單方解約即屬違約，須負違約金責任，被告於接  
27 獲原告回函後，基於避免爭議，並未再為任何解除契約之意  
28 思表示，亦未實際終止契約關係，而解除契約須有明確且發  
29 生效力之意思表示，單純表達解除意向並不足生解除效力，  
30 原告亦已明確否認解除成立，足認系爭契約自始至終並未終  
31 止；被告於114年9月後，並未撤回委託、亦未自行另行出售

01 或委託他人銷售，反而選擇維持現狀，繼續依約配合銷售，  
02 且系爭房地之線上銷售廣告均未下架，持續刊登至114年12  
03 月3日調解當日，可知原告從未以任何方式停止履約或撤除  
04 銷售行為，卻於訴訟上主張被告已構成違約，前後自相矛  
05 盾；梁欣妤有跟原告取回鑰匙，但是那是因為房屋很久沒有  
06 打掃要進去看一下，打掃完沒有將鑰匙送回原告，但拿鑰匙  
07 時有跟原告說如果有人要來看可以來拿。縱本院認定被告行  
08 為構成違約，惟原告自始至終仍得持續銷售系爭房地，並未  
09 受有實質損害，況且原告亦未舉證其因被告行為所生之實際  
10 損失金額，卻仍以違約金19萬元請求，顯屬過高，依民法第  
11 252條規定，違約金如顯不相當者，法院得酌減之，請求本  
12 院斟酌公平原則，予以相當減免，甚至免除等語資為抗辯。  
13 並聲明：原告之訴駁回。

### 14 三、法院之判斷：

15 (一) 被告前由其女兒梁欣妤為其代理人委託原告銷售系爭房  
16 地，並簽立系爭契約、委託銷售契約內容變更同意書，委  
17 託銷售期間自114年5月13日起至同年12月31日止；梁欣妤  
18 曾於114年9月1日寄發臺南大同路郵局存證號碼234號存證  
19 信函予原告，原告則於同年9月3日寄發臺南德高厝郵局存  
20 證號碼226號存證信函予被告及梁欣妤，表示不同意被告  
21 解除系爭契約等情，有系爭契約、授權書、臺南大同路郵  
22 局存證號碼234號存證信函、臺南德高厝郵局存證號碼226  
23 號存證信函等在卷可憑（司促卷第11至29頁），且為兩造  
24 所不爭執，堪認此部分之事實為真。

25 (二) 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
26 辭句。民法第98條定有明文。又解釋意思表示，固須探求  
27 當事人之真意，不能拘泥於文字，但文字業已表示當事人  
28 真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解。本  
29 件原告主張被告已以臺南大同路郵局存證號碼234號存證  
30 信函為終止系爭契約之意思表示，且梁欣妤亦至原告處取  
31 走房屋之鑰匙，調解時亦稱不願意賣，如果要賣的話要加

01 價，顯然已構成系爭契約第10條之違約等語，然為被告所  
02 否認，經查，系爭契約第10條委託人終止契約之責任部分  
03 約定：「本契約非經雙方同意，不得單方任意變更之；如  
04 尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託  
05 人應支付受託人以委託總價百分之二計算之違約金，作為  
06 違約賠償。」，而被告寄發之臺南大同路郵局存證號碼23  
07 4號存證信函其內容為：「敬啓者：本人於民國114年5月1  
08 3日經父親梁陽正授權與貴公司業務人員郭家豪簽訂專任  
09 買賣委託契約，係因該人員曾服務過本人購買本屋，深受  
10 本人及父親信任，故簽訂專任契約於該人員，當下有告知  
11 郭先生本戶房屋僅允許他本人代為管理並交付鑰匙，若郭  
12 先生未繼續於貴司任職，貴司將無我方信任之人服務，故  
13 我方將提出解除委任契約，尚祈 貴公司於函到後三日內  
14 與我方合意解約，如超過三日仍未與我方解除契約，則視  
15 同合意解約。」，而上開存證信函固以「解除」契約之字  
16 義呈現，惟被告寄發存證信函之原因為業務員離職，可知  
17 被告之真意係欲使系爭契約向後失效，故本院之後之論述  
18 均以「終止」之字義記載，先予敘明，依上開存證信函之  
19 內容足知被告已表明其將終止系爭契約，並以催告之方式  
20 通知原告前來與被告合意解約，並附有「如原告超過三日  
21 仍未與被告合意解約」停止條件之終止契約之意思表示，  
22 而原告收受上開存證信函後，隨即寄發臺南德高厝郵局存  
23 證號碼226號存證信函予被告及梁欣妤，表示不同意被告  
24 解除系爭契約等情，業經本院認定如前，堪認於經過三日  
25 後，因原告並未與被告合意解約，系爭契約已經被告單方  
26 以存證信函之方式終止，且不論是因原本服務被告之業務  
27 員離職或梁欣妤因出售系爭房地將負擔其無法預期之稅賦  
28 等事由，均可歸責於被告，則原告主張其得依系爭契約第  
29 10條之約定請求被告給付違約金，應屬有據。

30 (三) 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
31 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠

01 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履  
02 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
03 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務  
04 所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。又當事人  
05 所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即  
06 係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其  
07 目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不  
08 具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於  
09 損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規  
10 定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利  
11 益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預  
12 定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損  
13 害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定  
14 之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第2289號判  
15 決意旨參照）。經查，參照系爭契約第10條之約定，兩造  
16 並未另行約定該違約金性質為懲罰性違約金，依民法第25  
17 0條第2項之規定，其性質即應屬損害賠償預定性質之違約  
18 金；而依據系爭契約第5條第1項之約定（司促卷第11  
19 頁），原告於系爭房地仲介買賣成交後，依約得向委託人  
20 即被告收取之服務報酬為實際成交價之3.5%即32萬5,500  
21 元（依原告所稱曾有買方以9,300,000元之價格下斡旋計  
22 算。計算式：9,300,000元×3.5%=325,500元），而在尚  
23 未完成仲介成交時，係得向被告請求給付委託總價2%之違  
24 約金19萬元，已為原告前開斡旋如有成交所得獲取之服務  
25 報酬之約六成，且原告該次斡旋之金額亦低於委託銷售契  
26 約內容變更同意書所約定之底價，成交可能性較低，及參  
27 酌被告履約近4個月後始終止系爭契約、原告所稱於系爭  
28 契約簽立後有於網路平台刊登售屋廣告合於仲介公司之銷  
29 售手段等以觀，系爭契約第10條所約定之違約金數額，確  
30 實不具公平性而有過苛之情，應予酌減，並按兩造最後約  
31 定之委託銷售底價950萬元之1%計算，被告應給付原告之

01 違約金數額為9萬5,000元（計算式：9,500,000×1%=95,00  
02 0）。

03 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條之約定，請求被告給付9  
04 萬5,000元，及自支付命令送達翌日即114年10月14日（司促  
05 卷第45頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有  
06 理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁  
07 回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不  
09 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

10 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡  
11 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第  
12 3款之規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項  
13 規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

16 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

17 法 官 丁婉容

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
20 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上  
21 訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

23 書記官 康紀媛