

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3558號

原告 蓉逸宏不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林逸瑋

訴訟代理人 蔡杰廷律師

王可文律師

複代理人 吳健瑋律師

被告 林秀霞

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣50萬元，及自民國113年6月1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、訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣167,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣50萬元為原告預供擔保，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、原告起訴主張：其與被告於民國113年2月16日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告於113年2月16日至同年4月17日止委託原告以新臺幣（下同）1,788萬元之總價專任銷售臺北市○○區○○路0段00號6樓之7之房地（下稱系爭房地），兩造復於113年2月21日簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，約定委託銷售底價變更為1,630萬元。原告於實體及網路上刊登銷售廣告，於113年3月23日覓得買主即訴外人王雅玲願以1,630萬元購買系爭房地，王雅

01 玲於同日交付斡旋金予原告及簽署確認書、買賣議價委託
02 書，原告旋通知被告簽署買賣議價委託書及買賣契約，詎被
03 告以其人在國外為由，拒絕回國履約或委任第三人簽署買賣
04 議價委託書及買賣契約，經原告委請律師函催被告履約，被
05 告方於113年4月16日簽署買賣議價委託書，惟翌日王雅玲、
06 被告相約至原告公司址簽署買賣契約時，被告稱賣價過低而
07 拒絕簽署買賣契約，被告未於原告通知簽署買賣議價委託書
08 及買賣契約後5日內簽署買賣議價委託書、買賣契約，違反
09 系爭契約第6條第9項之約定，應依系爭契約第10條第2項第1
10 款之約定給付原告按委託銷售總價6%計算之違約金978,000
11 元（計算式：1630萬元*6%=978,000元）。另被告於系爭契
12 約專任委託期間內委託儀居房地經紀股份有限公司（下稱儀
13 居公司）於網路上刊登系爭房地銷售廣告，亦違反系爭契約
14 第6條第1項之約定，應依系爭契約第10條第2項第1款之約定
15 給付原告按委託銷售總價6%計算之違約金978,000元。為
16 此，爰依系爭契約第6條第1項、第9項、第10條第2項第1款
17 之約定，請求被告給付978,000元及法定遲延利息等語。並
18 聲明：被告應給付原告978,000元，及自起訴狀繕本送達翌
19 日起至清償日，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣
20 告假執行。

21 二、被告則以：原告說有人要買要付斡旋金，我寫1,780萬，結
22 果原告1,650萬就收了，跟我要求的價格不一樣。我從上海
23 回來過2天去簽約，當天要簽約買方也不來，原告說買方沒
24 有空來，我說要買方來才算數，斡旋書只寫王小姐，沒有寫
25 清楚，我想說他們是詐騙，就不想給他們賣這個房子，我跟
26 買方說房子我不賣，買方也說房子就不買。我是先跟另外一
27 家仲介簽約，期滿後沒有再簽或延長原本契約才跟原告簽
28 約，廣告是之前登的，我有去查，結果我發現原告也在網上
29 刊登我的資料，但是委託的時間已經過了等語置辯。並聲
30 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供
31 擔保請准免予假執行。

01 三、得心證之理由

02 (一)、兩造於113年2月16日簽訂系爭契約，約定被告於113年2月16
03 日至同年4月17日止委託原告以1,788萬元之總價專任銷售系
04 爭房地，兩造復於113年2月21日簽訂委託銷售/出租契約內
05 容變更同意書，約定委託銷售底價變更為1,630萬元；王雅
06 玲於000年0月間就系爭房地簽署買賣議價委託書，表明願以
07 1,630萬元之價格購買系爭房地，議價期間至113年4月30日
08 止等節，為兩造所不爭執，有系爭契約、委託銷售/出租契
09 約內容變更同意書、買賣議價委託書附卷可參（見本院卷第
10 25至30頁、第61頁、第119頁），堪信此部分之事實為真
11 實。

12 (二)、系爭契約第10條第2項第1款約定：「二、委託人如有下列情
13 形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付
14 受託人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一
15 次付予受託人：(一)違反本約第六條第一項、第九項之約
16 定。」。又系爭契約第6條第1項、第9項分別約定：「委託
17 銷售期間內，委託人就委託標的『不得』有自行出售、出租
18 或贈與等類似行為，亦『不得委託』其他不動產經紀業或第
19 三人為出售、出租或其他類似行為」、「委託期間內，若受
20 託人已覓得符合底價及相關條件之買方時，委託人應於通知
21 五日內，配合簽認要約書、議價委託書或買賣契約書等相關
22 契約。」。經查：

23 1. 原告於113年4月3日透過LINE通訊軟體傳送買方簽署之買賣
24 議價委託書乙份（買方名字被隱匿）予被告，該議價委託書
25 記載買方願以1,630萬元之總價購買系爭房地，議價期間至1
26 13年4月30日止，有被告所提對話紀錄可稽（見本院卷第185
27 至187頁），足認原告於113年4月3日通知被告其已覓得符合
28 底價及相關條件之買方，是依系爭契約第6條第9項之約定，
29 被告應於原告通知後5日內配合簽署買賣契約，詎被告於113
30 年4月17日系爭契約屆滿時，拒絕與買方簽訂買賣契約，有
31 原告所提113年4月17日錄音譯文可證（見本院卷第125至129

01 頁)，揆諸上開說明，原告以被告違反系爭契約第6條第9項
02 約定為由，依系爭契約第10條第2項第1款之約定，請求被告
03 給付委託銷售總價即1,630萬元之6%計算之違約金978,000
04 元，核屬有據。

05 2. 原告雖主張被告於系爭契約約定之專任銷售委託期間內，另
06 委託儀居公司於網路上刊登系爭房地銷售廣告，並提出網路
07 廣告資料為證。然網路上之銷售廣告本不限系爭房地所有權
08 人始可刊登，且依儀居公司提出與被告簽訂之契約，被告是
09 於112年11月28日至同年12月31日委託儀居公司專任銷售系
10 爭房地，有被告與儀居公司簽訂之專任委託銷售契約書附卷
11 足參（見本院卷第139頁），堪認被告並無原告所指在系爭
12 契約約定之專任銷售委託期間內另委託其他不動產經紀業或
13 第三人為出售行為。從而，原告主張被告違反系爭契約第6
14 條第1項之約定，應依系爭契約第10條第2項第1款之約定給
15 付原告按委託銷售總價6%計算之違約金978,000元，即無所
16 憑，為無理由。

17 (三)、又違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不
18 為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期
19 縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自
20 由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，
21 以貫徹私法自治之精神。又關於損害賠償之範圍，民法係採
22 完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定外，應以填
23 補債權人所受損害及所失利益（民法第216條第1項參照），
24 故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，應以債權人實際
25 所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量
26 因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院112年
27 度台上字第2262號裁判參照）。查，依兩造於113年2月21日
28 簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書，記載「三、其他
29 變更內容：屋主承諾1630萬服務費支付25萬元。若價金超過
30 1650萬，服務費另議」（見本院卷第199頁），可知兩造約定
31 倘系爭房地以1,630萬元出售，被告僅需支付25萬元之服務

01 費予原告。本院審酌原告已為被告覓得底價相符之買家，被
02 告卻拒絕與買家簽訂買賣契約，致原告受有服務報酬之損
03 失，再衡酌原告為處理被告違約事宜而支出之勞力、時間、
04 費用等其他損失，及被告之違約程度，認原告主張978,000
05 元之違約金尚屬過高，應酌減至50萬元，方屬適當公允。

06 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
12 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
13 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之違約
14 金債權，核屬未定給付期限之金錢給付，則原告請求被告給
15 付自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年6月1日起（見本院
16 卷第87頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有
17 據。

18 五、綜上所述，原告主張被告未於原告通知簽署買賣契約後5日
19 內簽署買賣契約，違反系爭契約第6條第9項之約定，應依系
20 爭契約第10條第2項第1款之約定給付原告違約金，核屬有
21 據，惟兩造約定之違約金過高，應酌減至50萬元，則原告請
22 求被告給付50萬元，及自113年6月1日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍
24 之請求，則屬無據，應予駁回。

25 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
26 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
27 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
28 駁回。

29 七、本件事證已臻明確，原告雖請求再函詢儀居公司，惟原告請
30 求詢問之問題業經儀居公司以回函陳述明確（見本院卷第137
31 頁），自無再次函詢之必要，至被告請求調查原告有5個人擋

01 住被告不讓被告離開、原告不提供斡旋資訊等情，俱與本件
02 爭點無涉，同無調查必要，兩造調查證據之聲請，均予駁回
03 。04 影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
07 民事第四庭 法官 蕭涵勻

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
12 書記官 林立原