

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第211號

上訴人 楊美麗

訴訟代理人 鄭高至

被上訴人 都營不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳興義

訴訟代理人 黃逸榮

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國114年2月26日本院臺北簡易庭113年度北簡字第11631號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件上訴人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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人於民國111年6月13日委託被上訴人居間仲介以新臺幣（下同）698萬元出售門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00○00號1樓房地（下稱系爭房地），兩造訂有專任委託銷售契約書（契約編號A0000000，下稱系爭契約）。嗣經居間介紹，買方客戶於111年10月11日以666萬元出價斡旋並交付斡旋金10萬元，並簽訂買賣議價委託書（契約編號M0000000，下稱系爭買賣議價委託書），上訴人於翌日收受斡旋金並同意依斡旋條件出售系爭房地，而被上訴人於收取斡旋金進行洽談之過程，均善盡居間仲介義務，並已提供系爭房地相同區域近似物件之成交行情，供上訴人作為

01 訂價之參考，上訴人後續自應配合簽訂不動產買賣契約。惟  
02 經被上訴人通知上訴人均拒絕出席，致買方客戶發函終止系  
03 爭房地買賣契約，上訴人除應加倍返還定金予買方客戶，依  
04 約並應依委託銷售總價6%給付違約金41萬8,800元予被上訴  
05 人（計算式：698萬元×6%=418,800元），爰依契約之法律  
06 關係請求等語。

07 二、上訴人則以：被上訴人公司房仲應富杰於簽訂系爭契約時隱  
08 瞞當地要蓋捷運的事實，即未依內政部不動產說明書應記載  
09 事項之規定，正確提供實價登錄資料，使上訴人知悉實際行  
10 情，亦未依不動產估價技術規則第12條採取適當的替代性估  
11 價方法（如收益法、成本法），或參考鄰近商圈之店面行情  
12 合理評估系爭房地價值，因而誤導上訴人低價委售，顯有重  
13 大過失，依民法第571條規定，不得向上訴人請求報酬或費  
14 用。另上訴人嗣後要求重新評估售價，旨在維護雙方交易公  
15 平，屬於正當權利之行使，然被上訴人未積極協調合理交易  
16 條件，致最終未能促成交易，顯未善盡居間協助義務，此責  
17 任應歸於被上訴人。又本件定型化契約中約定高達6%之違約  
18 金已將商業風險轉嫁予消費者，金額亦遠高於業界合理比例  
19 （通常約為4%），已顯失公平，依消費者保護法第12條及民  
20 法第247之1規定應屬無效，且被上訴人違反誠信未能盡到適  
21 當估價義務，應不得向上訴人請求違約金；縱認上訴人應給  
22 付違約金，違約金應以被上訴人實際服務比例即按「買方服  
23 務費2%」為限計算損害，被上訴人未能舉證其實際支出成本  
24 （如廣告費、帶看次數），原審認定之違約金應屬過高等  
25 語，資為抗辯。

26 三、被上訴人於原審起訴聲明：上訴人應給付被上訴人41萬8,00  
27 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
28 算之利息。上訴人於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。原  
29 審判命上訴人應給付被上訴人27萬9,200元，並就上開命上  
30 訴人給付部分，依職權准假執行及上訴人得供擔保免為假執  
31 行之宣告，且駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部

01 分，全部不服，提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決不利  
02 於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴  
03 駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。(至被上訴人  
04 就原審駁回其餘部分，未提起上訴或附帶上訴，此部分不在  
05 本院審理之範圍內，茲不贅)。

06 四、查被上訴人主張上訴人於111年6月13日委託被上訴人銷售系  
07 爭房地，委託銷售價額698萬元，並簽有系爭契約。嗣訴外  
08 人江豪傑於111年10月11日與上訴人簽訂系爭買賣議價委託  
09 書，出價666萬元，並支付議價保證金10萬元，上訴人於111  
10 年10月12日同意並收受議價保證金10萬元。被上訴人於111  
11 年10月18日以存證信函通知上訴人於被上訴人公司貴賓簽約  
12 中心簽訂買賣契約。因上訴人未出席，江豪傑於111年11月  
13 0日即以存證信函解除與被上訴人間買賣契約，並請求上訴  
14 人加倍返還定金。嗣江豪傑於111年12月12日將上開加倍返  
15 還定金債權讓與被上訴人，被上訴人起訴請求上訴人損害賠  
16 償事件，本院於112年8月14日以112年度北簡字第7038號民  
17 事簡易判決命上訴人應給付被上訴人20萬元本息確定等情，  
18 業據被上訴人提出系爭契約、系爭買賣議價委託書、存證信  
19 函、本院112年度北簡字第7038號民事簡易判決與確定證明  
20 書、不動產說明書等件影本為證(見原審卷第13至43頁、第  
21 81至119頁)，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。惟上訴  
22 人就系爭契約之履行則以前揭情詞置辯，是本件之兩造之爭  
23 點厥為：被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人給付違約金  
24 有無理由？茲析述本院之判斷如下：

25 (一)按兩造於系爭契約第5條第1項、第11條第1項約定，買賣成  
26 交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交  
27 價之百分之4；委託人如有下列情形之一者，視為受託人已  
28 完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百  
29 分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託  
30 人違反第6條第8項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客  
31 戶簽訂不動產買賣契約書者等語，另系爭買賣議價委託書其

01 他約定與說明之第2條亦約定，議價成功委託人應支付以購  
02 屋總價百分之2計算的服務費用予受託人，並於簽定不動產  
03 買賣契約買賣契約書之同時一次支付等語。經查，本件江豪  
04 傑於111年10月11日與被上訴人簽訂買賣議價委託書以666萬  
05 元出價斡旋，上訴人併於111年10月12日同意並收受議價保  
06 證金，故江豪傑與上訴人間就系爭房地之買賣契約業已成  
07 立，嗣因上訴人拒絕簽訂不動產買賣契約，江豪傑於111年1  
08 1月10日以存證信函解除與上訴人間買賣契約，是被上訴人  
09 依上揭系爭契約及系爭買賣議價委託書其他約定與說明之相  
10 關約定，請求上訴人給付違約金，自屬有據。上訴人雖辯稱  
11 被上訴人公司房仲應富杰於簽訂系爭契約時隱瞞當地要蓋捷  
12 運的事實，未正確提供實價登錄資料，沒有告知上訴人實際  
13 行情云云，惟就此被上訴人業提出經上訴人簽名之不動產說  
14 明書在卷可查（見原審卷第81-119頁），堪認被上訴人於簽  
15 約前已詳盡其告知義務，是上訴人此部分之答辯即不可採。  
16 上訴人另抗辯稱其嗣後要求重新評估售價，旨在維護雙方交  
17 易公平，屬於正當權利之行使，然因被上訴人未積極協調合  
18 理交易條件，致最終未能促成交易，顯未善盡居間協助義務  
19 云云，惟查，被上訴人否認有未善盡居間協助義務之情，上  
20 訴人就此復未舉證證明其於系爭買賣契約成立生效後，有何  
21 不受原契約之拘束而得重行要求議約或拒絕締約之權利，其  
22 此等抗辯亦不可採。

23 (二)次按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，  
24 民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過  
25 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情  
26 形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡  
27 量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益  
28 減少其數額。（最高法院96年度台上字第107號民事裁判意  
29 旨參照）本件依系爭契約第11條第1項之違約罰則觀之，並  
30 未約定性質，依民法第250條第2項規定，應視為因不履行而  
31 生損害之賠償總額，是本院審酌上訴人事後毀諾拒絕與買方

01 簽訂買賣契約，除造成被上訴人未能向其收取成交價4%服務  
02 報酬，同時也造成被上訴人未能向江豪傑收取服務報酬即成  
03 交價2%之損失，然被上訴人依系爭委託契約所負之義務，除  
04 居間仲介，另包括過戶、貸款及交屋手續之協助，本件因上  
05 訴人之違約，被上訴人同時亦省卻本應處理之過戶、貸款及  
06 交屋等事務所需付出之人事、勞務費用，故被上訴人請求上  
07 訴人按銷售總價6%計算之違約金尚屬過高，認應核減為按銷  
08 售總價4%計算即27萬9,200元（計算式：6,980,000元×4%=2  
09 79,200元）為適當。原審為前開認定及酌減，均屬妥適，上  
10 訴人上訴空言指摘原審酌減違約金後仍屬過高云云，並無提  
11 供任何可供評估之事證，其此點所辯亦不足採。

12 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人給  
13 付被上訴人27萬9,200元，為有理由，應予准許。原審判決  
14 上訴人敗訴，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求  
15 予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調  
17 查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘  
18 明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
21 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

22 法官 賴錦華

23 法官 朱漢寶

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日  
27 書記官 林科達