

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2824號

原告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 陳家輝律師

複代理人 吳媚烜律師

被告 天時物業股份有限公司

法定代理人 林宇宏

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 陳暉寰律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣玖拾柒萬陸仟元，及自民國114年3月28日日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之33，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣參拾貳萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾柒萬陸仟元預供擔保，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、原告主張：被告於民國109年3月13日向原告表示有意購買訴外人劉啟偉（下逕稱其名）委託原告銷售之門牌號碼臺北市○○區○○街000號7樓建物及其坐落土地（下合稱系爭房地），兩造並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），約定由原告代被告與劉啟偉議價及處理簽約等事宜，盡力促成系爭不動產買賣成交。經原告居間，被告與劉啟偉於109

01 年3月14日以總價新臺幣（下同）4,880萬元簽立不動產買賣
02 契約書（下稱系爭買賣契約書），兩造並於同日簽立給付服
03 務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定被告應給付原告服務
04 費93萬6,000元，並另約定倘系爭買賣契約因被告違約致最
05 終買賣契約不成立、解除，被告同意依系爭買賣契約成交價
06 6%賠償原告之違約金約定。詎被告於給付第一期簽約款200
07 萬元後，即未依約給付，經劉啟偉分別於109年4月27日寄發
08 存證信函、同年5月4日委由訴外人僑馥建築經理股份有限公
09 司（下稱僑馥公司）寄發存證信函為催告後，再於同年5月8
10 日寄發存證信函向被告表示解除契約，並經僑馥公司於同年
11 5月13日寄發存證信函向被告表示確認系爭買賣契約已生解
12 除效力，復經本院109年度重訴字第750號、臺灣高等法院
13 111年度上字第332號、最高法院112年度台上字第2156號

14 （下合稱系爭前案）判決確定。在系爭前案判決對於「系爭
15 買賣契約因被告不依約履行義務而經劉啟偉行使解除權，已
16 生合法解除之效力」事實（系爭事實），既經被告及賣方劉
17 啟偉就該重要爭點為充分攻防辯論，並經法院實質審理，系
18 爭事實於本件應有爭點效之適用，被告即不得再為相反之主
19 張，法院亦不得作相異之判斷。從而，系爭買賣契約既因可
20 歸責於被告之事由致解除，被告即應依系爭承諾書約定賠償
21 原告系爭買賣契約成交價6%計算之違約金292萬8,000元

22 （計算式：4,880萬元×6%=292萬8,000元）。為此，爰依
23 系爭承諾書提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告292
24 萬8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：系爭前案判決與本件訴訟之當事人並非同一，系
27 爭前案判決理由判斷之系爭事實於本件訴訟無爭點效之適
28 用，自無從據以認定系爭買賣契約係因可歸責於被告之事由
29 致契約解除；縱認係因可歸責於被告致解除，然系爭承諾書
30 有關違約金之約定，性質上屬損害賠償總額預定之性質，倘
31 原告於契約履行過程中已受領部分報酬、保證金或其他形式

01 對價，其所受利益即應自請求中扣除，避免重複給付或不當
02 得利，原告未舉證其於履約過程中是否全未受領，難認原告
03 已善盡舉證之責，其主張並無理由。況兩造於系爭意願書約
04 定仲介服務報酬為成交價2%，該報酬以實際成交為前提，
05 縱系爭買賣契約解除，原告亦僅因而受有未能取得仲介服務
06 報酬之損害，惟系爭承諾書卻約定以成交價6%計算違約
07 金，顯然係變相加重被告責任，依民法第247條之1第2款應
08 認該違約金約定顯失公平而屬無效；縱認原告得請求違約
09 金，該違約金亦屬過高，依民法第252條規定應予酌減。另
10 系爭買賣契約爭議之發生，實係因原告未依被告要求將塗銷
11 抵押權設定部分列在買賣契約文字中，原告未盡善良管理人
12 注意義務居中協商，並致被告受有損失簽約款200萬元之損
13 害，自應負損害賠償之責，被告以此就原告請求之金額為抵
14 銷抗辯等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
15 不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

16 三、查被告與劉啟偉於109年3月14日簽立系爭買賣契約書，約定
17 以4,880萬元購買系爭房地，兩造並於同日簽立系爭承諾
18 書；被告因系爭買賣契約之爭議，前對劉啟偉提起損害賠償
19 之訴，經本院以109年重訴字第750號判決被告敗訴，被告不
20 服提起上訴，復經臺灣高等法院111年上易字第332號判決及
21 最高法院112年度台上字第2156號上訴駁回確定（即系爭前
22 案）等情，有系爭買賣契約書、系爭承諾書及系爭前案判決
23 書等件附卷可稽（見本院卷第27至35頁、第65頁至85頁），
24 並為兩造所不爭執（見本院卷第122頁、143至144頁），堪
25 信為實在。

26 四、本件原告主張系爭買賣因可歸責被告事由致解除，其依系爭
27 承諾書約定請求被告給付以買賣成交價4,880萬元之6%計算
28 之違約金292萬8,000元乙節，為被告所否認，並以前揭情詞
29 置辯。茲就原告請求被告給付前開給付有無理由，判斷如
30 下：

31 (一)原告依系爭承諾書請求被告給付違約金，為有理由：

- 01 1.依兩造所簽立系爭承諾書已載明：「倘因立書人（即被告）
02 違約或反悔不買致買賣契約書最終不成立、解除，立書人同
03 意依成交價6%賠償全國不動產板橋加盟店（即原告）」等語
04 （見本院卷第35頁），堪認兩造確有約定於系爭買賣契約因
05 可歸責於被告因素致解除時，由被告給付原告買賣成交價6%
06 之服務報酬。
- 07 2.又系爭買賣契約係因被告未依約履行第三期完稅款之義務，
08 而經賣方劉啟偉行使解除權而生解除效力等情，業經系爭前
09 案二審判決理由認定略以：依據系爭買賣契約第5條第2項及
10 第15條第3項之約定，上訴人（即本件被告，下同）應於109年
11 4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元，因上訴人於買賣
12 過程中，始終未能確定不動產登記名義人，致地政士無法於
13 109年4月20日前進行相關土地增值稅、契稅等相關稅單之申
14 請核發，足認上訴人係不正當阻礙履行期屆至，類推適用民
15 法第101條第1項規定，並應視為稅單核發後五日內繳納第三
16 期完稅款之履行期已屆至。前述上訴人應於109年4月20日前
17 支付完稅款即第三期款288萬元乙節係上訴人本於系爭買賣
18 契約應履行之義務，上訴人未依約履行上開義務，經被上訴
19 人（即劉啟偉，下同）先於109年4月27日寄發存證信函催告
20 上訴人應於文到七日內履行義務仍未履行，再經被上訴人委
21 由僑馥公司於109年5月4日代為寄發存證信函最終催告上訴
22 人依約履行仍未履行，依系爭買賣契約第10條第1項之約
23 定，系爭買賣契約應生解除之效力等情，被上訴人解除契約
24 自屬合法等語，有系爭前案之二審判決書附卷可查（見本院
25 卷第79至80頁），足認系爭買賣契約因可歸責被告未依約履
26 行義務致遭劉啟偉解除之事實明確，是原告依系爭承諾書請
27 求被告給付違約金，要屬有據。
- 28 3.被告雖辯稱：系爭前案判決與本件訴訟之當事人並非同一，
29 系爭前案判決所判斷之系爭事實於本件訴訟無爭點效之適
30 用，自無從據以認定系爭買賣契約係因可歸責於被告之事由
31 致契約解除云云。然按學說上所謂之「爭點效」，係指法院

01 於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之
02 重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然
03 違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷或原確
04 定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當事人間，就與該
05 重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
06 作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公
07 平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具
08 備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未
09 提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭
10 點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經
11 兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能
12 事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理
13 判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該
14 事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責
15 任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年度台上字
16 第398號判決意旨參照），可見「爭點效」必以「於同一當
17 事人間」、「重要爭點已經充分攻防」、「理由判斷非顯然
18 違背法令」及「未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等情形
19 始有其適用。查本件兩造當事人與系爭前案當事人（即本件
20 被告與賣方劉啟偉）並非同一，本院前揭認定系爭事實為可
21 信乙節核與所謂爭點效之情形無涉。本院審酌被告為系爭前
22 案之當事人，對於系爭買賣契約是否經賣方劉啟偉合法解除
23 之此一重要事實，既經被告在系爭前案中為充分攻防，其訴
24 訟程序權已受保障，而被告於本件中亦無提出足以推翻系爭
25 事實之新事證，僅空言稱系爭事實於本案無爭點效云云，自
26 無可採。

27 (二)系爭承諾書約定之違約金額，應酌減為成交價2%：

- 28 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）不履行而
29 生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適
30 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
31 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行

01 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。另
02 按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及
03 自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則之精
04 神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約
05 束。惟倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約
06 金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原
07 則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人
08 所受損害情形，減少違約金，此觀同法第251條、第252條之
09 規定亦明（最高法院102年度台上字第889號判決意旨參
10 照）。

11 2. 查系爭承諾書約定：「倘因立書人（即被告）違約或反悔不
12 買致買賣契約書最終不成立、解除，立書人同意依成交價6%
13 賠償全國不動產板橋加盟店（即原告）」等語（見本院卷第
14 35頁），此為兩造所不爭執，可見系爭承諾書約定如被告違
15 約致買賣契約不成立或解除，即應給付成交價6%之金錢予
16 原告，乃係為使被告履行因委託購買不動產契約所生給付服
17 務費義務之損害賠償總額預定性質違約金，堪可認定。而被
18 告簽署系爭買賣契約後，本應依約履行，然因故違約而有可
19 歸責事由，已如前述，是原告主張被告應依系爭承諾書約定
20 賠償等語，即屬有據。本院審酌原告對於系爭買賣如在正常
21 履行之情況下，被告應給付按成交價金2%計算之服務費乙
22 情並無爭執（見本院卷第236頁），可見原告因居間買賣契
23 約成立可取得之報酬總額為976,000元（計算式：
24 48,800,000元×2%=976,000元）；及原告於買賣契約成立
25 後，需安排協助買賣雙方交付文件、辦理履約保證、確認價
26 金交付、所有權移轉、交付權狀、點交房屋等事，然因被告
27 未依約於109年4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元，
28 致劉啟偉於109年5月8日解除買賣契約，原告因此無需再為
29 後續服務而得減省部分勞費，倘於此情形下仍以系爭承諾書
30 與被告約定被告應賠償成交價之6%，違約金金額確有過高等
31 情，是認系爭承諾書約定之違約金以成交總價4,880萬元之

01 2%即976,000元為適當。從而，原告依系爭承諾書之約定，
02 請求被告給付976,000元，為有理由，逾此部分之請求，則
03 屬無據。

04 (三)至被告抗辯係因原告未盡善良管理人注意義務居中協商致期
05 受有損失簽約款200萬元之損害，並以此金額為抵銷抗辯云
06 云，然被告就上情並未舉證以實其說，其空泛所述自無可
07 採。

08 五、未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
09 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
10 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
11 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「應付利息之債
12 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
13 五」，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查本件
14 起訴狀係於114年3月27日送達被告，有本院送達證書可稽
15 (見本院卷第93頁)，經此請求後，迄未給付，應負遲延責
16 任，是原告請求被告給付自114年3月28日起至清償日止，按
17 週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

18 六、綜上所述，原告依系爭承諾書之約定，請求被告給付
19 976,000元，及自114年3月28日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即屬無
21 據，應予駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免
22 為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定
23 相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請
24 已失所依據，應予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
26 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
27 一論列，附此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

30 民事第四庭 法官 潘英芳

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

04 書記官 李文友