

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第11631號

原告 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

被告 楊美麗

訴訟代理人 鄭高至

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣279,200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,520元，其中新臺幣3,013元及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣279,200元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告於民國111年6月13日委託原告居間仲介以新臺幣（下同）6,980,000元出售門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00○○號1樓房地（下稱系爭房地），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，買方客戶即訴外人江豪傑於111年10月11日以6,660,000元出價斡旋並交付斡旋金100,000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），被告於翌日收受斡旋金並同意依斡旋條件出售系爭房地，被告後續自應配合與經豪傑簽訂不動產買賣契約。惟經原告通知，被告拒絕出席，致江豪傑發函解除系爭房地買賣契約，被告除應加倍返還定金予江豪傑外，依約並應依委託銷售總價6%給付違約金418,800元予原告（計算

01 式：6,980,000元×6%=418,800元），爰依契約之法律關係  
02 請求等語，並聲明：被告應給付原告418,800元，及自起訴  
03 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：原告公司房仲即訴外人應富杰於簽訂系爭契約時  
05 隱瞞當地要蓋捷運的事實，未正確提供實價登錄資料，沒有  
06 告知被告實際行情。房仲給被告100,000元之後，就說約在  
07 飯店跟買方見面，被告害怕被綁架，就說被告不要去，怕出  
08 問題，房仲就給被告買方電話，買方就說不買了，說是騙人  
09 的，被告並沒有收到存證信函。縱使本院認被告應給付違約  
10 金，請求酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、原告主張被告於111年6月13日委託原告銷售系爭房地，委託  
12 銷售其間至同年12月31日止，銷售價額為6,980,000元。而  
13 江豪傑於同年10月11日與原告簽訂系爭買賣議價委託書，出  
14 價6,660,000元，並支付議價保證金100,000元，被告於翌日  
15 同意以上開價額出售並收受議價保證金100,000元。原告曾  
16 於111年10月18日以存證信函通知被告於原告公司貴賓簽約  
17 中心簽訂買賣契約，因被告未出席，江豪傑於同年11月10日  
18 以存證信函解除與被告間買賣契約，並請求被告加倍返還定  
19 金。嗣江豪傑於同年12月12日將上開加倍返還定金債權讓與  
20 原告，原告起訴請求被告損害賠償事件，經本院前於112年8  
21 月14日以112年度北簡字第7038號民事簡易判決判被告應給  
22 付原告200,000元本息確定等情，業據原告提出系爭契約、  
23 系爭買賣議價委託書、存證信函、本院112年度北簡字第703  
24 8號民事簡易判決與確定證明書、不動產說明書等件影本為  
25 證（卷第13-43頁、第81-119頁），且為被告所不爭執，堪  
26 信為真。

27 四、得心證之理由：

28 （一）系爭契約第5條第1項、第11條第1項約定：買賣成交者，受  
29 託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分  
30 之4；委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介  
31 之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計

01 算之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第  
02 6條第8項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不  
03 動產買賣契約書者。又系爭買賣議價委託書其他約定與說明  
04 第2條約定：議價成功委託人應支付以購屋總價百分之2計算  
05 的服務費用予受託人，並於簽定不動產買賣契約買賣契約書  
06 之同時一次支付等語。本件因江豪傑於111年10月11日與原  
07 告簽訂買賣議價委託書以6,660,000元出價斡旋，經被告於  
08 同年10月12日同意並收受議價保證金，則依上開約定，被告  
09 有就系爭房地與江豪傑簽定買賣契約之義務，惟因被告不願  
10 履行簽訂不動產買賣契約之義務，江豪傑乃以存證信函通知  
11 解除契約，是原告依上開約定請求被告給付違約金，自屬有  
12 據。被告辯稱原告公司房仲人員應富杰於簽訂系爭契約時隱  
13 瞞當地要蓋捷運之事實，未正確提供實價登錄資料，沒有告  
14 知被告實際行情云云，然核原告所提出之經被告簽名之不動  
15 產說明書，附有鄰近成交行情表（卷第81-119頁），堪認原  
16 告於簽約前已就鄰近成交行情提供資訊予被告，而是否接受  
17 買方之出價，係由被告自行決定，是被告此部分辯解，尚非  
18 可採。

19 (二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
20 252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般  
21 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如  
22 能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。本院  
23 審酌被告拒絕與買方簽訂買賣契約，造成原告未能向買、賣  
24 雙方收取因簽定買賣契約而各按成交價2%、4%計算之服務報  
25 酬，然原告依系爭委託契約所負之義務，除居間仲介外，另  
26 包括過戶、貸款及交屋手續之協助，本件因被告之違約，雖  
27 致原告受有服務報酬之損失，但亦省去原告本應處理之過  
28 戶、貸款及交屋等事務所需付出之人事、勞務費用，是審酌  
29 原告損害等一切情狀，認原告請求被告按銷售總價6%計算之  
30 違約金，仍屬過高，應核減為按銷售總價4%計算即279,200  
31 元（計算式：6,980,000元×4%=279,200元）為適當，逾此

01 範圍之請求，為無理由，應予駁回。  
02 (三)又查系爭契約第11條第1項之違約罰則，並未約定性質，依  
03 民法第250條第2項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總  
04 額，又屬於損害賠償約定性質之違約金，應視為就因遲延所  
05 生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠  
06 償損害（最高法院86年度台上字第2165號、87年度台上字第  
07 361號裁判要旨可參）。準此，原告就損害賠償性質之違約  
08 金請求遲延利息部分，為無理由，不應准許。

09 (四)綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付原告279,  
10 200元，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁  
11 回。並依職權宣告原告勝訴部分得假執行，及被告得供擔保  
12 免為假執行。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

14 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

16 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按  
19 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納  
20 上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

22 書記官 黃馨慧

23 計 算 書：

24

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,520元	原告部分勝訴，故訴訟費用中 3,013元由被告負擔，餘由原 告負擔。
合 計	4,520元	