

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第130號

上訴人 童南江

訴訟代理人 蘇敏雄律師

被上訴人 金士頓不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳奕綸

訴訟代理人 陳振瑋律師

複代理人 林婕芸律師

訴訟代理人 賴映淳律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣臺北地方法院109年度訴字第5319號第一審判決提起上訴，本院於111年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第一項命上訴人給付超過新臺幣壹佰參拾伍萬元，及自民國一百零九年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告，並訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之二十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國107年3月20日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定上訴人將其所有臺北市○○區○○路0段000巷00號房屋及其基地（下稱系爭不動產）專任委託伊居間銷售，委託銷售價格為新臺幣（下同）4,680萬元，委託期間自107年3月20日起至107年9月30日

01 止。嗣兩造分別於107年8月28日、108年1月14日及108年5月
02 14日簽訂委託銷售契約內容變更合意書，延長委託銷售期間
03 至108年12月31日止，並修正銷售價格為3,500萬元。惟上訴
04 人於108年11月間將系爭不動產售予訴外人施韋帆，並於108
05 年11月18日完成所有權移轉登記，違反系爭契約第6條第1項
06 約定。伊自得依系爭契約第11條第1款、第5條第1項約定，
07 請求上訴人按系爭不動產實際交易價格4%計算並給付服務報
08 酬即違約金180萬元。為此求為判命上訴人給付伊180萬元及
09 自109年11月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語
10 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
11 訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：伊多年前曾委託證人程良君銷售不動產而相
13 識，程良君嗣後受僱於被上訴人為經紀營業員，並詢問伊有
14 無不動產出售，伊遂委由程良君銷售系爭不動產，惟經年餘
15 均未成交。嗣因系爭不動產所在大樓之其他住戶另尋建設公
16 司合作參與都市更新改建計畫，伊乃於108年7月間口頭向程
17 良君為終止系爭契約之意思表示。兩造間既無契約關係，伊
18 自無違約情事，被上訴人無從請求給付違約金。且伊委任被
19 上訴人銷售系爭不動產期間長達年餘，被上訴人僅提出數紙
20 社群通訊軟體畫面複印資料，並未有帶客戶看屋之紀錄，程
21 良君亦未曾向伊回報帶看房屋之情形，則被上訴人既未付出
22 相當之勞力、時間及費用以銷售系爭不動產，顯然未因伊違
23 約而受有損害，故被上訴人請求伊給付違約金180萬元即屬
24 過高，應予酌減等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢
25 棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於107年3月20日簽訂系爭契約，由上訴人委託被上訴人
28 銷售系爭不動產，約定銷售價格為4,680萬元，銷售期間自
29 107年3月20日起至107年9月30日止，並約定被上訴人得向上
30 訴人收取實際交易金額4%之服務報酬。

31 (二)兩造分別於107年8月28日、108年1月14日、108年5月14日簽

01 訂委託銷售內容變更合意書，委託銷售期間延長至108年12
02 月31日，並修正銷售價格為3,500萬元。

03 (三)上訴人於108年8月22日將系爭不動產出賣予施韋帆，約定價
04 金為4,500萬元，並於108年11月18日以買賣為登記原因，將
05 系爭不動產所有權移轉登記予施韋帆。

06 四、兩造爭執要點為：被上訴人得否依約請求上訴人給付服務報
07 酬180萬元？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

08 (一)按系爭契約第11條第1款約定：「委託人（即上訴人）如有
09 下列情形之一者，視為受託人（即被上訴人）已完成仲介之
10 義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一
11 次付予受託人：1.委託期間內，委託人自行將本契約不動產
12 標的物出售或另行委託第三者仲介者。」，第5條第1項約
13 定：「買賣成立時，受託人得向委託人收取服務報酬，其數
14 額為實際成交價之4%。」，第6條第1項約定：「委託人不得
15 自行或委託第三人居間仲介。」（見原審卷第17、18頁）。
16 經查兩造既於107年8月28日、108年1月14日、108年5月14日
17 先後合意延長委託銷售期間至108年12月31日（見原審卷第
18 21至25頁），上訴人卻於108年8月22日將系爭不動產出賣予
19 施韋帆，並於108年11月18日移轉登記為施韋帆所有，均為
20 兩造所不爭執。則依上說明，上訴人違反系爭契約第6條第1
21 項約定，被上訴人依系爭契約第11條第1款、第5條第1項約
22 定，請求上訴人給付服務報酬，即屬有據（但應予酌減，詳
23 如後述）。

24 (二)上訴人雖辯稱：系爭契約業經終止，上訴人並未違約云云。
25 經查證人程良君於本院到庭結證稱：上訴人於108年7月找
26 伊，一起到被上訴人公司隔壁商旅二樓餐廳吃簡餐，上訴人
27 說房子有人找他談合建，已經簽署同意合建方案，現在假如
28 有人要買系爭不動產，至少要出價4,000萬元以上，他才會
29 同意賣。因為伊與上訴人認識很久，還聊了其他雜事。若有
30 委託人口頭告知要終止委託銷售契約，伊依照經驗會要他補
31 一份書面契約，因為伊為業務代理公司，需要一份書面繳回

01 公司，表示該項委託已經終止。伊嗣後離職，沒有繼續關注
02 上訴人延長銷售期間這件事。上訴人於108年7月與伊見面
03 時，沒有表示要終止系爭契約等語（見本院卷第304至305
04 頁）。則據此足證上訴人雖曾向程良君表示，未來買受人必
05 須出價4,000萬元以上，伊始同意出售系爭不動產，否則將
06 與建商合建，但上訴人並未以口頭或書面方式為終止系爭契
07 約之意思表示。此外上訴人並未舉證證明曾對被上訴人為終
08 止系爭契約之意思表示，故上訴人此部分所辯，並不足採。

09 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約
10 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250
11 條第1項、第252條分別定有明文。違約金之約定是否過高，
12 應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而
13 有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當
14 事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事
15 人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上
16 字第2563號判決意旨參照）。經查：

17 1.被上訴人得依系爭契約第11條第1款、第5條第1項約定，請
18 求上訴人給付服務報酬，已如前述，計算方式為實際成交價
19 之4%，則依上說明，該項約定屬於損害賠償總額預定性質之
20 違約金，應依被上訴人實際所受損害為準，審酌該項違約金
21 是否過高。

22 2.上訴人委由訴外人邱志偉出賣系爭不動產予施韋帆，所得價
23 金為4,500萬元，上訴人按該價金之3%計算並給付邱志偉仲
24 介服務費135萬元，有仲介服務費協議書影本可稽（見本院
25 卷第101頁），並為兩造所不爭執。則被上訴人主張依系爭
26 契約第5條第1項約定，按4,500萬元之4%計算違約金為180萬
27 元云云，實屬過高，應予酌減。爰審酌因上訴人違約委由邱
28 志偉出賣系爭不動產，致被上訴人受有不能請求給付服務報
29 酬之損害，以及上訴人給付邱志偉之仲介服務費為135萬元
30 等一切情狀，認應酌減上訴人給付被上訴人之違約金為135
31 萬元，始為適當。

01 3.上訴人雖辯稱：委由被上訴人出賣系爭不動產歷時1年餘，
02 均無成果，被上訴人並無付出相當之勞力、時間、費用，上
03 訴人終止系爭契約後至出賣系爭不動產止僅4個月，故應按
04 3,800萬元之4%計算違約金並減半為76萬元云云。經查證人
05 程良君業於本院到庭結證稱：系爭不動產委託銷售案都是伊
06 帶客戶看屋，其他仲介公司基於同業合作情誼，會要求伊讓
07 他們帶客戶來看系爭不動產，伊沒有將這件事告訴上訴人。
08 伊當時帶看客人達20次以上，有的客戶看中系爭不動產是店
09 面，只看房屋外觀，有的客戶會看房屋內的情況。其他業者
10 應該也有七、八個人透過伊來看系爭不動產。因為系爭房屋
11 出租給第三人經營SPA，伊會打電話給承租人得到同意後，
12 帶客人入內去看房屋狀況，此種情形不會告知上訴人。伊會
13 以電話告知上訴人，回報帶看結果等語（見本院卷第303至
14 304頁）。則據此足證被上訴人所屬經紀營業員程良君已依
15 債之本旨履行系爭契約，付出相當之勞力、時間、費用居間
16 仲介系爭不動產之買賣，卻因上訴人違約出賣系爭不動產予
17 施韋帆，致被上訴人無從請求上訴人給付服務報酬，自屬受
18 有損害。上訴人辯稱應酌減違約金為76萬元云云，顯屬過
19 低，並不足採。

20 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第11條第1款、第5條第1項
21 約定，請求上訴人給付135萬元及自109年11月11日起至清償
22 日止，按年息5%計算之利息，為屬正當，應予准許。逾此部
23 分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部
24 分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。
25 上訴意旨就此部分求予廢棄改判，應予准許。至於上開應准
26 許部分，原審判命上訴人給付，並依兩造聲請為准免假執行
27 宣告，核無違誤。上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應予
28 駁回上訴。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 3 月 9 日
民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 劉素如

法官 邱 琦

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 111 年 3 月 9 日

書記官 廖月女