

臺灣高等法院民事判決

112年度再易字第35號

再審原告 鄧如君

0000000000000000

再審被告 永權土地開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 袁宗志

上列當事人間請求給付違約金再審之訴事件，再審原告對於中華民國112年2月7日本院111年度上字第780號確定判決提起再審，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。經查，本院111年度上字第780號判決（下稱原確定判決）係於民國112年3月16日確定，有本院民事書記官辦案進行簿可查（見本院卷第28頁），是再審原告於同年月17日向本院提起再審之訴，並未遲誤30日之不變期間，合先敘明。

二、再審原告主張：原確定判決固以伊於委託期間內中途撤銷委託，違反109年8月19日簽訂之授權狀（下稱系爭授權書）第3條約定，判令伊應負賠償責任，然原確定判決並未具體說明系爭授權書何以屬於居間及委任之混合契約，即逕予認定系爭授權書第3條約定應適用居間之法律關係。再者，依民法第565條、第568規定，居間人得請求報酬者以媒介契約成立為限，然伊所有之不動產並未因再審被告之媒介而成立買賣契約，再審被告自不得請求伊給付報酬，則原確定判決判准再審被告之請求，自有適用民法第565條、第568規定顯有錯誤之情。又前程序第二審審理時均未闡明系爭授權書第3

條約定之違約金究屬損害賠償總額預定性或懲罰性違約金，遽契約解釋而為伊不利之認定，核屬違反民事訴訟法第199條規定之闡明義務。此外，伊於前程序一再爭執再審被告提出之原證2支票（下稱系爭支票）乃再審被告所偽造，復為再審被告所自承非買家所親為，然原確定判決卻未審酌及此，逕認伊應給付違約金，實有對足以影響判決之重要證物漏未斟酌之情事，亦有民事訴訟法第497條之再審事由等語，爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條規定，提起本件再審之訴等語。並再審聲明：(一)原確定判決不利再審原告部分廢棄。(二)上開廢棄部分，再審被告之訴駁回。

三、本件未經言詞辯論，再審被告無提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)關於民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由部分：

1.按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或消極的不適用法規顯然影響裁判者而言，並不包括判決理由不備、理由矛盾、取捨證據失當、調查證據欠周、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院110年度台再字第22號判決意旨參照）。

2.原確定判決已於事實及理由欄六(一)、(二)敘明：「1.查：系爭授權書第1條、第4條分別約定，被上訴人（按即再審原告，下同）將系爭不動產，授權上訴人（按即再審被告，下同）『全權代理尋求買方及銷售事宜，並收受買方訂金；委託總價款每坪25萬元整。委託期限自109年8月19日至109年9月30日止（委託期限內售出時本授權書自動延長15日）』、『...所有權人同意如有超出委託底價之價金歸屬授任人所有，並配合買賣價金簽約』，並於第3條約定『授權人在委託期限內應主動配合授任人作業，不得藉故拖延阻止或反悔不賣、中途撤銷委託或另委託他人銷售，且委託期限內如有客戶逕自與授權人買受本地目時，授權人願以委託總價款6%及買

方所付訂金部份加倍賠償授任人之損失』……足見被上訴人係將系爭不動產交由上訴人在其所定底價之條件下代為尋找買主，並於買賣成立時，同時得以被上訴人代理人身分，代為收受定金而成立買賣契約，乃兼具居間及委任之混合契約，且於委託期間內被上訴人不得拒絕出售、或另委託他人銷售或成立買賣契約，否則均屬違約，可知系爭授權書為專任委託銷售契約，不因契約未有專任委託或一般委託等文字用語而有差異。……1.按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號判例意旨參照）。系爭授權書第3條約定『授權人在委託期限內應主動配合授任人作業，不得藉故拖延阻止或反悔不賣、中途撤銷委託或另委託他人銷售，且委託期限內如有客戶逕自與授權人買受本地目時，授權人願以委託總價款6%及買方所付訂金部份加倍賠償授任人之損失』，該約定前段之目的即在預防委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，解釋上，倘委託期限內被上訴人有藉故拖延阻止、中途撤銷委託，縱於期限經過後始由自己與原已媒介就緒之客戶訂立同一內容之契約，以規避其支付報酬之義務，依前說明，自仍得請求報酬，與後段委託期限內委託他人出售之委任義務違反，應屬二事。惟因本件報酬係約定以簽立買賣契約後超出底價部分歸屬上訴人，於簽立買賣契約前尚無從計算報酬，兩造以系爭授權書第3條約定為違約之損害賠償，應包括因委託人規避支付原應給付之報酬在內……4.按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人

01 所約定之違約金是否過高時，自應以債務人所應賠償債權人
02 之金額作為主要之準據。約定之違約金是否過高，應就債務
03 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切權益為衡量
04 之標準，非僅以約定之違約金額若干為衡量之標準；按約定
05 之違約金過高者，法院得減至相當之數額。查：系爭授權書
06 第3條約定期前終止系爭授權書可能造成受任人之損害，以
07 委託總價款（每坪25萬元計算）6%及買方所付訂金部份加
08 倍賠償，其中總價6%與一般居間報酬相當，且依前所述，
09 該條約定既已參酌違反居間應給付之報酬在內，其餘受任人
10 之支出於居間完成時，均包含在應給付之報酬中，不另行向
11 委任人請求，該約款復未約定為懲罰性違約金，或損害得另
12 為請求，應認屬損害總額預定性之違約金。」（見本院卷第
13 10頁反面、第12頁、第14頁至第15頁），經核，原確定判決
14 已詳述認定系爭授權書定性及違約金約定性質之理由及其依
15 據，核屬事實審法院本其採證、認事之職權行使，斟酌全辯
16 論意旨並依調查所得之證據資料綜合研判，洵非適用法規範
17 疇，當無適用法規顯有錯誤可言。

18 3.至再審原告指陳前程序第二審法官未曉諭兩造就違約金之性
19 質提出事證及陳述，亦未經兩造充分辯論，逕於原確定判決
20 認定違約金性質為損害總額預定性，顯已違反民事訴訟法第
21 199條規定之闡明義務云云，惟原確定判決對於系爭授權書
22 第3條約定之違約金認應為損害賠償總額預定性違約金，核
23 屬事實審法院對於前揭約定之違約金內容所為法律之評價、
24 判斷及適用之職責，並非當事人之聲明或陳述有不明確或不
25 完足之情形，自不生未行使闡明權而違背法令之問題，是再
26 審原告執此指摘原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1
27 款之再審事由，亦不足採。

28 (二)關於民事訴訟法第497條之再審事由部分：

29 1.按不得上訴於第三審法院之事件，其經第二審確定之判決，
30 就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌者，得為再審事由，
31 固為民事訴訟法第497條前段所明定。惟所謂之重要證物漏

01 未斟酌，係指前訴訟程序第二審言詞辯論終結前，已經存在
02 並已為聲明之證據，而第二審並未認為不必要，竟忽略而未
03 予調查，或雖調查而未就其調查之結果說明其取捨之理由而
04 言。如已在確定判決理由中說明不為調查或取捨之理由，即
05 屬已加以斟酌，即不得據為再審事由。

06 2.原確定判決已於事實及理由欄六(二)2.敘明：「查：依被上訴
07 人提出兩造於109年9月3日通訊對話軟體截圖：『（上訴
08 人：）買方的支票已收好了。我已幫您代收定金，買方等我
09 們約定簽約時間。改明天中午12點在星巴克見面好嗎？（被
10 上訴人：）當時協議簽立的是一般委任…綜合以上我要解
11 約…現在一堆仲介都說他們有客戶，說我賣的太便宜，我覺
12 得我被騙了』、『（上訴人：傳送系爭支票影像）這張支票
13 是昨天公司代收的訂金支票原則上買賣雙方約定9月11日前
14 簽訂買賣契約…買方已開票了，也有傳給妳，也不用執著在
15 這一點（25萬要成交的條件裡面請包含：1.恢復農用的土
16 地…）…見面談才是重點吧』……及證人簡銘宏證述：伊原
17 來是買家代理人，伊聯絡被上訴人時，被上訴人說另外委託
18 別人，後來透過邱先生接觸到被上訴人仲介即上訴人，與上
19 訴人見面談的時候，有提到手上有願意用26萬元價額購買的
20 買方，買方也有給伊斡旋金，當天是進行斡旋程序，把這個
21 資訊跟上訴人說，接下來再談如果成交的話，仲介之間如何
22 分配傭金，就提出給上訴人仲介1星期時間，後來賣方說談
23 不攏，伊不會過問原因，之間就一直再等邱先生，要賣方出
24 來正式簽買賣契約才能完成，但後來一直都沒有消息，簽的
25 斡旋金就是系爭支票……買方後來登記為陳鴻焜，其與開立
26 系爭支票斡旋之洪麗燕為夫妻等語……可見上訴人於系爭授
27 權書期限內，在被上訴人所定底價條件下，輾轉尋得簡銘宏
28 代理之買主、代收斡旋訂金，並通知被上訴人，經被上訴人
29 以上情為由拒絕締約，嗣於系爭授權書期限於109年9月30日
30 屆滿後不及1個月即109年10月28日再由簡銘宏代理相同之買
31 方，兼賣方仲介，以相同價格成立同一內容之契約（並包括

01 由仲介支付整地費用)等,足見對被上訴人而言,買賣價金
02 始為其簽立買賣契約重要之點,上訴人並已提出買方簽發之
03 系爭支票,並無買方不明之情形……」等語(見本院卷第12
04 頁至第13頁),業已敘明其認定系爭支票為買方洪麗燕之夫
05 陳鴻焜所開立之理由及依據,並無漏未斟酌系爭支票形式上
06 真正之情事,至該證據取捨是否妥當,及對證據斟酌之理由
07 是否完備,均與漏未審酌無涉,是以,再審原告據此主張原
08 確定判決有民事訴訟法第497條「足以影響判決之重要證物
09 漏未斟酌」之再審事由,亦難認可採。

10 五、綜上所述,再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
11 第1項第1款、第497條規定之再審事由,提起本件再審之
12 訴,顯無理由,爰依民事訴訟法第502條第2項規定,不經言
13 詞辯論,逕以判決駁回。

14 六、據上論結,本件再審之訴顯無理由,依民事訴訟法第502條
15 第2項、第78條,判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
17 民事第二十庭

18 審判長法官 周祖民

19 法 官 鄭威莉

20 法 官 張永輝

21 正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

24 書記官 鄭淑昀