最高法院民事判決

112年度台上字第1605號

上　訴　人　花蓮中山不動產企業社

兼法定代理人　温文雅
共　　同
訴 訟代理 人　簡燦賢律師
被　上訴　人　譚純妹
訴 訟代理 人　林易徵律師
　　陳怡榮律師

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112年3月8日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（111年度上字第53號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回:㈠上訴人之上訴；㈡上訴人温文雅請求被上訴人給付逾新臺幣一百五十五萬元本息之訴；㈢上訴人花蓮中山不動產企業社請求被上訴人給付之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

□本件上訴人主張：被上訴人授權其子即第一審共同被告譚高定榮於民國109年11月4日與上訴人花蓮中山不動產企業社（下稱中山企業社）簽訂土地專任委託銷售契約書，委託中山企業社以總價新臺幣（下同）3400萬元銷售花蓮市○○段000-00地號土地（下稱系爭土地）內之500坪（下稱系爭買賣標的），期間自該日起至同年月30日止（下稱系爭銷售契約），經上訴人温文雅（與中山企業社合稱上訴人）於同年月25日以3000萬元之價額買受（下稱系爭買賣契約），並已依約給付簽約款100萬元及備證用印款400萬元。系爭買賣契約嗣因被上訴人拒不提供變更後之印鑑證明及於過戶文件用印，經温文雅催告未果解除，被上訴人應按系爭土地應有部分17/20之比例給付温文雅已付款項同額之違約金，及給付中山企業社買賣總價6%之仲

介費等情。爰依系爭買賣契約第10條第3項後段及第15條約定，求為命被上訴人給付温文雅425萬元、中山企業社153萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（第一審判命被上訴人應給付温文雅220萬元、中山企業社80萬元各本息，兩造各就其上開敗訴部分不服，提起上訴及附帶上訴；原審判命被上訴人應給付温文雅155萬元本息，駁回上訴人之上訴及被上訴人其餘附帶上訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起本件上訴，請求被上訴人再給付温文雅270萬元、給付中山企業社153萬元各本息）。

□被上訴人則以：系爭買賣契約所定違約金屬損害賠償總額預定性質，温文雅並未受有損害，無權請求違約金，縱有損害，亦應酌減。系爭買賣並無任何買方、賣方仲介介入，無需給付第三人仲介費等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為命被上訴人給付温文雅155萬元本息，駁回逾上開部分之請求；及駁回中山企業社之訴，暨駁回上訴人之上訴。理由如下：

㈠譚高定榮以本人兼被上訴人代理人之名義，於109年11月4日與中山企業社簽訂系爭銷售契約，委託銷售系爭買賣標的，總價3400萬元，約定仲介費為成交價額4%，委託期間自該日起至同年月30日止，雙方同意辦理分割完成後再履約。温文雅為中山企業社負責人，與中山企業社簽立不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，擬以3000萬元購買系爭買賣標的，約定仲介費為買賣總價款2%，斡旋有效期間至同年月30日。譚高定榮以本人兼被上訴人代理人名義，於同年月25日與温文雅簽立系爭買賣契約，將系爭買賣標的售予温文雅，被上訴人應有部分為17/20，譚高定榮為3/20，約定價款為3000萬元，温文雅於簽約後已將簽約款100萬元、備證用印款400萬元匯入約定之履保專戶。系爭土地於110年5月11日辦理分割登記完畢後，温文雅各於同年7月5日、8月4日寄發存證信函催告被上訴人應於7日及10日內交付印鑑證明及於過戶文件用印，履行系爭買賣契約，逾期將解除契約，請求損害賠償，被上訴人收受後均未置

理，温文雅於同年8月30日以存證信函解除系爭買賣契約，經被上訴人收受等情，為兩造所不爭。

㈡被上訴人授權譚高定榮與温文雅簽立系爭買賣契約，有履行該契約之責任而未履行，經温文雅催告後仍未置理，系爭買賣契約已因温文雅解除而失其效力，温文雅得依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，請求被上訴人給付按系爭土地應有部分比例計算之違約金，且該違約金屬損害賠償總額預定之性質。本件温文雅因被上訴人違約解除契約所受損失，因證據偏在温文雅一方，被上訴人舉證不易，並未見温文雅另有其他勞費損失，且未據其提出任何獲利規劃，依民事訴訟法第277條但書規定，温文雅應負說明之義務。查温文雅就所受損害全未提出任何事證，且未提出已定之計劃或特別情事等客觀事證，足認其有取得利益之可能，無法逕認其受有消極之損害。審酌温文雅得取回已付之款項，以被上訴人就系爭土地應有部分17/20計算之簽約款及備證用印款各為85萬元、340萬元，按民法第205條修正施行前後所定最高利率年息20%及16%計算該期間不能運用之利息損失為150萬7645元，加計温文雅委請律師寄發存證信函所支出之費用，合計温文雅所受損失約為155萬元。是以被上訴人請求酌減違約金，於該數額範圍內，應予准許，而温文雅請求被上訴人給付違約金之數額，於逾上開數額部分，則屬無據。

㈢系爭買賣契約第15條約定違約方需給付總價6%之仲介費，乃指被上訴人依系爭銷售契約應給付中山企業社成交價額4%之仲介費，及温文雅依買方給付服務費承諾書應給付中山企業社買賣總價款2%之仲介費。查該約定係買方温文雅與賣方譚高定榮簽名確認於後，未見譚高定榮另以被上訴人名義或表明係代理被上訴人之意，與系爭買賣契約立約人欄明確記載被上訴人本人之形式不同，且被上訴人爭執該約定之效力。系爭買賣契約並無約定違約方應向中山企業社為給付，或中山企業社得向違約方直接請求給付仲介費，核與民法第269條第1項規定未合，

難認為利益第三人契約。故中山企業社請求被上訴人給付153萬元仲介費用，應屬無據，不應准許。

㈣綜上，温文雅依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，請求被上訴人給付逾155萬元違約金本息部分，及中山企業社依該契約第15條約定請求被上訴人給付153萬元仲介費部分，均為無理由。

□本院廢棄發回之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條規定以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。查系爭買賣契約第10條第3項後段關於温文雅解除契約而得請求被上訴人另交付已收價款充作違約金之約定，乃屬損害賠償總額預定之違約金約定，為原審所確定之事實，則被上訴人請求依民法第252條規定酌減違約金，自應由其就違約金過高之事實負舉證責任。乃原審未說明被上訴人是否已就違約金過高事實為舉證，且何以證據偏在温文雅一方，逕認被上訴人舉證不易，援引民事訴訟法第277條但書規定，命温文雅負說明之義務，並以温文雅所為之說明無法證明其所受損害及所失利益，而依職權按民法第205條修正施行前後有關最高利率之規定，逕予酌減違約金，依上說明，已有可議。

㈡復按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。查系爭買賣契約第15條約定違約方需給付總價6%之仲介費，既為原審所認定之事實，以該契約係

被上訴人出具授權書予譚高定榮所成立，嗣因被上訴人違約而解除，為何被上訴人獨無庸就該條約定負給付仲介費之違約責任？原審僅憑被上訴人在該契約簽名之模式，未通觀該契約全文、順序及當事人訂約時之真意，即否准中山企業社依該條約定所為仲介費之請求，自嫌速斷。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

□據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　7　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　麗　玲

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　10　　日