

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1162號

原告 台灣地產股份有限公司

法定代理人 吳錦融

訴訟代理人 王啟安律師

被告 何孟勳

訴訟代理人 鄭晃奇律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，於民國113年7月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣325,000元，及自民國113年5月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔40%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣325,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告以其配偶即訴外人張雯淇為代理人，於民國112年11月21日與原告簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告專任委託原告出售被告名下坐落於桃園市○○區○○路000號1樓之2之房地（下稱系爭房地），並約定系爭房地之委託銷售價格為新臺幣（下同）1,368萬元，委託期限為112年12月2日起至同年月16日止。嗣原告取得被告同意並經張雯淇代理於112年12月2日將系爭房地專任委託銷售價格變更為1,248萬元。後經原告於112年12月13日覓得訴外人吳家莉同意以1,300萬元買受系爭房地並立即通知被告，被告卻以「家中有狀況，我們無法賣屋」等語回覆原告，並拒絕繼續履行系爭契約，是被告之行為顯已違反系

01 爭契約第9條第2項第1款之約定，原告自得依該條項之約
02 定，請求被告給付按買賣價金1,300萬元之6%計算之違約金
03 即78萬元予原告。並聲明：(一)被告應給付原告78萬元，及自
04 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：被告對於原告所主張之違約事實並不爭執，因被
07 告委任原告銷售系爭房地之時間為14日，原告於第12日已找
08 到買家，被告告知因私人因素拒絕出售，原告因銷售系爭房
09 地所花費之時間至多僅12日，且原告並未提出因被告委託而
10 有付出鉅額成本之證明。而系爭房地因被告自行出售，原告
11 得因此省卻斡旋、簽約、處理稅賦、辦理貸款、交屋過戶等
12 人事成本、管理費用之支出，易言之，倘被告未違約，原告
13 付出較多之服務成本，依系爭契約第5條之約定得請求之服
14 務報酬為實際成交總價之4%即52萬元，但因被告違約，原
15 告就履行契約時本應提供且屬重要事項之服務內容幾乎均為
16 免除，於減少實際服務成本之情況下，反而得請求高於原約
17 定報酬之78萬元之違約金，顯不合理。從而，原告主張請求
18 按買賣價金之6%計算之違約金即78萬元，實屬過高，被告
19 請求將違約金酌減至按買賣價金之2%計算即26萬元等語資
20 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
21 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告主張兩造於112年11月21日簽訂系爭契約，由被告專任
23 委託原告出售系爭房地，約定之委託銷售價格為1,368萬
24 元，約定之委託銷售期間為自112年12月2日起至同年月16日
25 止，於112年12月2日原告取得被告同意將系爭房地之專任委
26 託銷售價格變更為1,248萬元，而原告於112年12月13日覓得
27 訴外人吳家莉同意以1,300萬元買受系爭房地，但被告卻自
28 行將系爭房地出售給他人，而拒絕履行系爭契約，違反系爭
29 契約第9條第2項第1款約定之事實，業據原告提出與其所述
30 相符之系爭契約、契約內容變更合意書、不動產買賣意願
31 書、LINE對話紀錄、桃園市○○區○○段0000○號建物登記

01 第二類謄本等件影本為憑（本院卷第15至33頁），且為被告
02 所不爭執（本院卷第58、63頁），堪信屬實。依系爭契約第
03 9條第2項第1款之約定，於委託期間內，甲方（即被告）自
04 行將系爭契約不動產標的物出售、出租或另行委託第三者居
05 間仲介者，視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲
06 方應支付違約金予乙方，被告對於上開違約之事實不爭執，
07 則原告依系爭契約第9條第2項之約定請求被告給付違約金，
08 應屬有據。

09 四、按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性質者，該違
10 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，
11 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
12 具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過
13 高時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準
14 據。而約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經
15 濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定
16 之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減至相當
17 之數額。原告主張被告應支付按銷售總額1,300萬元之6%計
18 算之違約金即78萬元等語，被告雖對違約之事實不爭執，但
19 辯以違約金過高，應予酌減為按前開銷售總額之2%計算之
20 違約金即26萬元等語，是本件應審究者為：約定之違約金是
21 否過高而應酌減，應酌減之數額為何？經查：兩造對於系爭
22 契約之第9條第2項有關違約金之約定均認屬損害賠償額預定
23 性質之違約金（本院卷第59至60頁），從而於審酌約定之違
24 約金是否相當時，即應考量按銷售總額1,300萬元之6%計算
25 所得違約金數額與實際損害額間是否相差懸殊。依據原告所
26 主張其為履行系爭契約，努力宣傳帶看而尋覓符合出售條件
27 之買家，於112年12月13日覓得訴外人吳家莉同意以1,300萬
28 元買受系爭房地，旋即回報賣方即被告之事實，有原告提出
29 與被告之代理人張雯淇間之LINE對話紀錄截圖、訴外人吳家
30 莉簽署之不動產買賣意願書等件在卷可憑（本院卷21至28
31 頁、第29至30頁），嗣因被告違約自行出售而使原告未能完

01 成仲介買賣雙方締約事宜，可見原告為履行系爭契約，確實
02 已經付出一定之勞力、時間、費用，受有支出行銷成本及預
03 期報酬利益之損害。參照系爭契約約定，倘若順利履約時，
04 原告可向被告收取之服務報酬係按成交價額之4%計算，而
05 現今既未繼續履約，原告因此尚減省協助辦理簽定買賣契
06 約、過戶、貸款之時間及勞費等支出，且本件委託銷售期間
07 112年12月2日至同年月16日，依原告與被告之代理人張雯淇
08 之LINE對話紀錄（見本院訴字卷第27至28頁），原告於112
09 年12月13日通知被告有客戶下斡旋金後，被告於同日立即通
10 知原告不願意簽約，此後原告未再繼續進行其他行銷系爭不
11 動產之行為，堪認原告於系爭契約委託期間之始日即112年1
12 2月2日起至同年月13日之期間進行履約事項，期間不長，衡
13 以一般客觀事實、社會經濟狀況等情狀，認本件原告依系爭
14 契約第9條第2項約定請求被告給付系爭不動產銷售總額之
15 6%計算之違約金，尚嫌過高，應核減為按銷售總額1,300萬
16 元之2.5%計算給付金額較為妥適，故認原告得請求之違約
17 金酌減至325,000元為合理適當，逾此範圍之請求，則無可
18 採。

19 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
20 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
21 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
22 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
23 明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
24 求依法定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，民法第2
25 33條第1項本文、第203條亦有明文。本件原告對於被告之前
26 述請求，核屬無確定期限之給付，經原告以起訴狀繕本代替
27 催告通知被告，並於113年5月23日送達（本院卷第49頁），
28 故原告聲明請求被告自113年5月24日起至清償日止，按週年
29 利率5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

30 六、綜上所述，原告依系爭契約第9條第2項之約定，請求被告給
31 付325,000元及自113年5月24日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息，應予准許，逾此範圍，難認有據，應予駁
02 回。又兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
03 行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依
04 職權宣告假執行，就上開命被告給付部分，原告雖聲請供擔
05 保後為假執行之宣告，然僅係促使法院為職權之發動。另被
06 告陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核並無不合，爰
07 酌定相當擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲請，
08 因訴之駁回而失所依據，應併予駁回，附此敘明之。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及舉證，認均不足
10 以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
13 民事第一庭 法 官 許曉微

14 正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 2 日
18 書記官 郭力瑜