臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第585號

原　　告　康傑不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳淑慧

訴訟代理人　林頎湟

被　　告　林真樂

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國115年8月5日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣12萬8800元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之10，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣12萬8800元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：被告於民國114年3月20日委託伊出售門牌號碼桃園市○○區○○街00號、10號之1及坐落基地(下稱系爭房地甲、乙)，委託銷售總價分別為新臺幣(下同)1288萬元、688萬元，委託期間均為114年3月20日起至114年5月20日止，並簽訂專任委託銷售契約書2份(下稱系爭委託銷售契約書甲、乙)。惟伊獲悉被告竟於上開委託期間內即114年5月13日就系爭房地甲、乙與第三人簽訂不動產買賣契約，被告亦有自承係經由第三人心享公司居間仲介與第三人就系爭房地甲、

乙簽訂不動產買賣契約，顯然已違反系爭專任委託銷售契約書甲、乙之約定，故依系爭專任委託銷售契約書甲、乙之約定請求被告按系爭房地甲、乙委託銷售總價6%給付違約金共118萬5600元。爰依系爭專任委託銷售契約書甲、乙之約定提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告118萬5600元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何答辯聲明或陳述。

三、被告前於114年3月20日委託原告出售其名下所有之系爭房地甲、乙，委託銷售期間均為114年3月20日起至114年5月20日止，並有簽訂系爭專任委託銷售契約書甲、乙等節，經原告提出系爭專任委託銷售契約書甲、乙附卷可稽(見本院卷第13至23頁)，而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日均不到場，亦未提出準備書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，是上情固堪認定。

四、經查：

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條本文定有明文。是原告主張被告有違反系爭專任委託銷售契約書甲、乙約定之情形，本應由原告先行就此負舉證之責。

㈡次按委託銷售期間內，委託人就受託標的「不得」有自行出售、出租或贈與等類似行為，亦「不得委託」其他不動產經紀業或第三人為出售、出租或其他類似行為。委託人如有下列情形之一者，視為委託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，並應全額一次付予受託人：(一)違反本約第6條第1項、第9項之約定。系爭專任委託銷售契約書甲第6條第1項、第10條第2項第1款約定有明文(見本院卷第13、17頁)。次按委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，並應全額一次付

予受託人；(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。系爭專任委託銷售契約書乙第11條第1項第1款約定有明文(見本院卷第23頁)。經查：

1.原告主張被告於系爭專任委託銷售契約書甲、乙約定之銷售期間內之114年5月13日委託其他房仲業者銷售系爭房地甲、乙，並提出終止履保協議書、解約協議書影本各1紙附卷為證(見本院卷第73至75頁)。經查：

⑴原告提出之終止履保協議書(見本院卷第73頁)，關於抬頭、最後之立協議書人欄位以及內容多處手寫項目均以立可白塗蓋，則原告提出之終止履保協議書難認為有效之文書。故無從以此認定被告有與他人就系爭房地甲、乙簽訂買賣契約。

⑵而原告另提出之解約協議書(見本院卷第75頁)，為114年5月21日所簽訂，而抬頭及最後之立協議書人欄位甲方部分均有以硬幣、原子筆遮蓋，故無法辨識簽名人為何，僅能大致辨識為林姓第三人；但乙方部分仍可確認有被告之簽名、身分證字號、地址等資料，堪認確實為被告所簽訂。又內容提及「緣甲、乙雙方經由永慶不動產(體系)龜山萬壽加盟店(即心享不動產經紀有限公司【下稱心享公司】)(下稱丙方)居間仲介，於114年5月13日，就乙方所有坐落桃園市○○區○○街00號之建物及其應有土地持分【即系爭房地甲】簽訂不動產買賣契約書……今甲、乙雙方合意於簽署本協議書同時解除本件買賣契約，並達成協議如下：」，依上開內容可知被告確實經由心享公司與第三人就系爭房地甲於114年5月13日簽訂買賣契約，而於114年5月21日合意解除。是原告依前開解約協議書主張被告有在系爭專任委託銷售契約書甲所約定之銷售期間內另行委託其他不動產經紀業出售系爭房地甲，並依系爭專任委託銷售契約書甲第10條第2項第1款請求被告給付違約金，確屬有據。

2.惟原告僅有提出上述終止履保協議書及解約協議書，因其內容均未提及系爭房地乙(即門牌號碼龜山區信義街10號之1房

地)，則原告主張被告亦有違反系爭專任委託銷售契約書乙之約定，有另行委託其他不動產經紀業者或第三人出售系爭房地乙等情，顯無所據。

3.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1、2項、第252條定有明文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額(最高法院102年度台上字第1606號民事判決意旨參照)。又按約定之違約金額是否過高，賠償總額預定性違約金目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷(最高法院109年度台上字第1013號民事判決意旨參照)。經查：

⑴依前述系爭專任委託銷售契約書甲第6條第1項、第10條第2項第1款之約定，因另無特別約定，本應視為賠償總額預定性違約金。

⑵而系爭房地甲係於115年1月26日以114年12月8日買賣為原因自被告移轉於第三人，有系爭房地甲之建物謄本、異動索引查詢資料在卷可憑(見本院卷第43、45頁)；且依前述解約協議書亦可知，被告在114年5月13日因委託第三人而與第三人就系爭房地甲簽訂買賣契約，但於114年5月21日即已解約；顯見被告雖於系爭專任委託銷售契約書甲約定之銷售期間有違約之情形，但並未實際將系爭房地售出給第三人，而係於相隔半年以上才出售給他人，且出售對象依系爭房地甲之建物謄本可知為蘇姓第三人，與簽署解約協議書之林姓第三人顯非同一人。

⑶又原告當庭表示：會知悉被告有違約情形是因為被告自行告知已售出房屋，我們有告知這樣是違約的，被告就說會去解約，所以被告就解約了，解約協議書也是被告提出，這代表有先簽約再解約，事後被告表示已經跟其他房仲解約，後面也沒有再接我們電話，委託就解除了，後續也不是委託我們公司出售，被告會提供解約協議書等資料是希望跟我們無條件和解解約，但我們不同意等語(見本院卷第64至65、80頁)。足見被告應係未明確瞭解簽訂專任委託銷售契約之意義，而誤為再委託第三人出售系爭房地甲，否則不會主動告知原告其有違約情事，且被告在發現違約後也馬上與他人解除買賣契約，更釋出誠意想與原告和解遭拒，益證被告並非惡意違約。

⑷是本院審酌原告因與被告簽訂系爭專任委託銷售契約書甲，必然有設置廣告，宣傳帶看並尋覓符合出售條件之買家，而有一定成本付出，但原告並未說明在114年3月20日起至114年5月20日之專任委託銷售期間是否有覓得適合賣家，或其為系爭專任委託銷售契約書甲有付出相當勞力、時間、費用，因而受有支出行銷成本及預期報酬利益之損害，而無從認定原告受有鉅額損失；又被告應非惡意違約，已如前述，且系爭房地甲也並非在系爭專任委託銷售契約書甲之委託銷售期間即售出給第三人，而係相隔半年以上才出售他人；另

參照系爭專任委託銷售契約書甲第5條約定雖未記載倘若順利履約時，原告可向被告收取之服務報酬係按成交價額之比例為何，但系爭專任委託銷售契約書乙第5條有約定服務報酬係按成交價額之4%(見本院卷第13、19頁)，故合理認定原告有於委託銷售期間順利為被告覓得適合買家也僅能獲得實際成交價約4%之服務報酬，但本件情形無從認定原告有覓得適合買家，且被告違約情形並非惡意也難認重大，並參諸被告最終雖有出售系爭房地甲、乙，但均非在系爭專任委託銷售契約書甲、乙委託銷售期間售出，故原告未能取得服務報酬也並非因被告違約行為所致；是本院衡以一般客觀事實、社會經濟狀況等情狀，認本件原告依系爭專任委託銷售契約書第10條第1項約定請求被告給付按委託銷售總價之6%計算之違約金，尚嫌過高，應核減為按委託銷售總價之1%計算給付金額為妥適。

⑸按兩造就系爭房地甲之委託銷售價額為1288萬元，系爭專任委託銷售契約書甲第2條第1項約定有明文。從而按該委託銷售總價之1%計算，原告得請求之違約金酌減為12萬8800元為合理適當（計算式：12,880,000元×1%＝128,800元），逾此範圍之請求，則無可採。

五、綜上所述，原告依系爭專任委託銷售契約書甲第10條第1項約定，請求被告給付違約金12萬8800元，為有理由，應予准許。逾此數額之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。並就原告勝訴部分依民事訴訟法第392條第2項職權為被告酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第五庭法　官　丁俞尹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　張禕行

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。