臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第66號

原　　告　千源不動產仲介有限公司
法定代理人　林于袖
訴訟代理人　蕭榕辰
被　　告　張桃
兼　訴　訟
代　理　人　張育碩

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109 年4 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告張育碩應給付原告新臺幣（下同）92,000元，及自民國108 年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用1,110 元，由被告張育碩負擔950 元，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分得假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張

被告前於108 年9 月7 日以專任委託銷售契約委託原告銷售門牌號碼桃園市○○區○○街○○○ 巷○○號13樓之房屋及其基地（下稱系爭不動產），委託售價為518 萬元，委託期限自108 年9 月7 日起至109 年1 月31日止（下稱系爭契約）。原告自受託後即積極發布網路及社區電梯廣告，並推銷系爭不動產。然原告多次要帶客戶至現場看屋，被告均表示無法配合或臨時取消，自委託契約簽訂起均未成功帶客戶看屋，因被告無從配合帶看，原告乃於108 年10月24日寄發存證信函催告被告履行配合看屋義務，並於11月8 日寄發存證信函終止系爭契約。而依系爭契約第10條約定，本件係因可歸責於被告而終止契約，是爰依系爭契約之法律關係請求被告賠償約定總價款2%之違約金即107,600 元。並聲明：（一）被

告應給付原告107,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯

系爭契約已經兩造協議更改為至108年12月31日終止，非原告主張之109年1月31日。又兩造簽定系爭契約時，有告知因系爭不動產目前有人居住，故請原告只就非常有意願之客戶帶看，然原告仍數次表示要帶客戶看屋。原告都是臨時通知，使被告無從配合，亦有約好帶看而原告臨時取消之情形應屬原告違約，且108年9月11日有成功帶客戶看屋等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造曾於108年9月7日簽定系爭契約，且原告為銷售系爭不動產而刊登網路、電梯廣告，原告並於108年10月24日寄發存證信函催告被告張育碩履約，於108年11月8日寄發存證信函終止系爭契約等事實，業據原告提出系爭契約、存證信函及廣告影本在卷可參（見本院卷第8至10頁、14至18頁、24至35頁）。且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付原告107,600元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：（一）系爭契約之相對人為何人？（二）系爭契約是否因可歸責被告張育碩之事由而終止？（三）如是，則原告得向被告張育碩請求之違約金數額為何？

（一）系爭契約之相對人為何人？

查系爭契約之委託人為被告張育碩，有系爭契約在卷可參（見本院卷第9頁），簽定系爭契約後，原告並於同日再與被告張育碩簽訂委託銷售內容變更同意書（下稱系爭同意書），其上亦由被告張育碩簽名，有系爭同意書在卷可參（見本院卷第11頁），應可認系爭契約之相對人應為被告張育碩。至被告張桃雖為系爭不動產之所有人，有系爭不動產第一類謄本在卷可參（見本院卷第41至44頁），且被告張桃曾簽署授權書（下稱系爭授權書）授權被告張育

碩處理銷售系爭不動產事宜。然我國民法系採債權及物權分離原則，委託銷售之人縱非銷售標的物之所有人，亦無礙於委託契約之成立。且依系爭授權書所示，被告張桃授權被告張育碩之時間為108年9月9日，有系爭授權書在卷可參（見本院卷第12頁），較系爭契約簽定之108年9月7日為晚，是尚難認被告張育碩簽定系爭契約時，係出於代理被告張桃之意思，而應認系爭契約之相對人僅有被告張育碩，不及於被告張桃。則原告向被告張桃請求違約金，自屬無據。

（二）系爭契約是否因可歸責被告張育碩之事由而終止？

按系爭契約第6條第7項後段約定：「委託期間內，委託人應開放出售之不動產供買方參觀，並配合委託人之促銷活動。」有系爭契約在卷可參（見本院卷第8頁）。

經查，原告曾於108年9月21、24、26日、同年10月24日向被告張育碩聯繫是否能配合原告帶客戶看屋，然被告均表示無法配合，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第20至21頁），可見原告至少聯繫被告5次，被告均未配合。再依上開LINE對話紀錄所示，原告亦曾於108年9月24、25日詢問是否有被告張育碩可配合之時間，被告張育碩僅泛稱「公司要加班」、「最近真的很忙」，並未與原告協調究竟有何可配合帶看系爭不動產之時間，亦未同意由其他親屬協助原告帶看系爭不動產，顯可認被告未履行上開契約所定，委託人應開放系爭不動產供買方參觀之義務。被告張育碩雖稱係因原告臨時通知，故無法配合等語。然查兩造間LINE對話截圖可見，原告詢問被告張育碩「明天星期三晚上7點客戶看房方便嗎？」、108年9月27日週五詢問被告張育碩「星期日方便看房嗎？」、108年10月24日詢問被告張育碩「10月27日早上10點方便帶客戶看房嗎？」有兩造間LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷第20、21頁），可知原告至少於帶看前1日即有通知被告，是被告張育碩抗辯原告均係臨時通知，尚難採信。

被告張育碩另抗辯108年9月11日有成功帶看等語。查兩造間LINE對話紀錄可見，原告於108年9月12日傳送內容為「昨天帶看客戶回報跟之前安排要看屋而未看的客戶同樣的問題，不要頂樓的物件」之訊息（見本院卷第102頁），可認原告確實有於108年9月11日成功帶客戶至系爭不動產看屋。然自上開日期後，被告張育碩均未配合原告，且未告知原告得配合之時間，已如前述，是縱認被告張育碩確有一次配合帶看，然嗣後之不予配合，自仍有違系爭契約之約定。

而原告既已催告被告張育碩履行上開義務，被告張育碩仍未配合，則原告終止系爭契約，自屬有據。

（三）如是，則原告得向被告張育碩請求之違約金數額為何？

按系爭契約第2條第1項約定：「委託人願意出售之土地、建築改良物……已上合計新台幣538萬元整。」系爭契約第10條後段約定：「如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人以委託總價2%計算之違約金，作為違約賠償。」次按系爭同意書第1條約定：「茲因實際考慮與必要，雙方依一致同意修正原委託契約書事項如下：一、委託售價調整為新台幣460萬元整。」有系爭契約及系爭同意書在卷可參（見本院卷第9、11頁）。

系爭契約因可歸責於被告張育碩之事由而終止，已如前述。又系爭同意書既係修正系爭契約之約定內容，則應認兩造間約定系爭不動產之售價應為460萬元。依系爭契約第10條規定計算被告張育碩應給付之違約金即為92,000元【計算式：4,600,000 × 0.02=92,000】。原告請求在此範圍內，應屬有據，逾此部分之請求則屬無據。

五、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2

項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件給付違約金債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於108年12月9日送達被告張育碩，有本院送達證書附卷可證（見本院卷第50頁），是被告張育碩應於108年12月10日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告請求被告張育碩給付違約金92,000元，及自108年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　8　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（須附繕本）。

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　　109　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　巫嘉芸