

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度屏簡字第283號

原告 庭豐房屋有限公司

法定代理人 林鴻翬

訴訟代理人 宋孟陽律師

被告 林義勝

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）156,000元，及自民國109年7月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之7，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於109年3月7日簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），由原告負責居間坐落屏東縣○○市○○○段○○○ ○○○○號土地及其上門牌號碼屏東縣○○市○○○街○○號5樓之2（下稱系爭不動產）之銷售事宜，兩造當時約定系爭不動產售價為438萬元，銷售期間自109年3月7日起至同年12月31日止。嗣109年3月22日，原告透過員工收受，由訴外人即系爭不動產買家陳真珠交付之土地買賣定金10萬元，被告並於同日簽訂附停止條件定金（斡旋金）委託書（，約定系爭不動產出售價格為390萬元。然被告於承諾系爭不動產之出售條件、對象後，竟反悔不與訴外人陳真珠完成不動產買賣。為此，爰依系爭契約第6條第2、3項請求被告給付以系爭不動產出售價格百分之6計算之違約金計234,000元（計算式：390萬 x 6% = 234,000）。聲明：被告應給付原告234,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，

按年息百分之5計算之利息。

二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

三、得心證之理由：

(一)依系爭契約第6條約定：「一、買賣成交者，乙方（即原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4%…。二、有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：（三）甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書…。三、前項（二）至（四）情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價之百分之六計算之違約金。」等內容（見本院卷第4頁反面）。查原告主張之事實，業據提出一般委託銷售契約書、不動產說明書現況調查表、委託銷售／出租契約內容變更同意書、附停止條件定金（斡旋金）委託書、賣方定金收據憑證及麟洛郵局000011號存證信函等件影本在卷可按（見本院卷第4至10頁），且經本院核對無訛，而被告經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，本院審酌原告所提上開證據，堪信原告主張屬實，從而，原告自得依系爭契約向被告請求給付違約金。

(二)惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決先例意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否

01 過高（最高法院96年台上字第107號判決意旨參照）。本件
02 被告於承諾系爭不動產之出售條件、對象後，拒不履行簽定
03 買賣契約之義務，然原告既已投入相當心力推廣銷售、帶買
04 家看屋、居間磋商議價，故系爭契約第6條第2項約定有上開
05 情形時，視為原告已完成仲介工作，與一般社會觀念無違。
06 然系爭契約第6條第1項約定，原告在不動產買賣契約成立時
07 僅可向被告請求買賣總價百分之4之報酬，而於被告違約時
08 竟得請求買賣總價百分之6之違約金；又被告違約後原告後
09 續亦減少處理系爭不動產相關之過戶、點交等事宜所需付出
10 之人事、勞務費用，審酌上情認原告請求依買賣總價百分之
11 6計算之違約金尚屬過高，認原告請求以買賣總價百分之4即
12 156,000元為合理（ $390萬 \times 4\% = 156,000$ ），逾此範圍請求
13 ，不應准許。

14 (三)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定
16 ，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限
17 者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受
18 催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依
19 督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有
20 同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第
21 2項分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，係以支
22 付金錢為標的，再被告因應受送達之處所不明，經本院為公
23 示送達，並於109年6月29日將公告黏貼於本院牌示處並登載
24 於司法院最新動態網頁一情，有公示送達證書在卷可憑（見
25 本院卷第19頁）。依民事訴訟法第152條規定，應自同年7月
26 19日發生送達之效力，是本件遲延利息應自翌日即109年7月
27 20日起算。

28 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付156,000元及自起
29 訴狀繕本送達翌日即109年7月20日起至清償日止，按年息百
30 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求
31 ，為無理由，應予駁回。

01 五、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
02 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
03 定，職權宣告假執行。

04 六訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 109 年 9 月 17 日

06 屏東簡易庭 法 官 林政斌

07 正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 9 月 17 日

13 書記官 鍾嘉芸