

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

110年度板簡字第1535號

原告 誼駿不動產有限公司

法定代理人 林忠駿

訴訟代理人 許家偉律師

彭光暉律師

被告 黃友強

訴訟代理人 黃勝文律師

張堯晟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國110年10月27日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬伍仟元，及自民國一百一十年五
月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）緣被告於民國110年1月7日與原告公司締結「不動產專任
委託銷售契約書」，以對外開價新臺幣（下同）688萬元
，惟另訂委託銷售底價650萬元而屋主實拿624萬元之條件
，專任委託銷售期間自110年1月7日起至同年4月10日止，
委託原告銷售被告所有建物門牌為新北市○○區○○路○○
巷○○號9樓之房屋及其土地（下稱系爭不動產），並約定
第六條第8項「委託期間內，若乙方（即原告）已覓得符
合底價之買方時，甲方（即被告）應配合簽認不動產買賣
意願書暨要約書」、第九條第2項第1、3款「甲方（即被
告）如有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已經完
成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額之百分之六計算
之違約金予乙方：(1)委託期間內，甲方自行將本契約不
動產標的物出售、出租或另行委託第三者居間仲介者。(

3)乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法

與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時。」，嗣兩造於110年1月20日合意變更委託銷售底價為573萬元而屋主實拿550萬元。

(二) 詎原告於110年4月2日覓得願以575萬元購買系爭不動產之買方，並代為收受定金5萬元後，被告竟無由拒絕依約履行簽認不動產買賣契約書暨要約書之義務，對原告迭次通知更置若罔聞，原告費解便幾經調查，方知曉被告嗣以總價530萬元將系爭不動產轉賣與他人，並將原因發生日期登記於兩造專任委託銷售甫屆滿之際。

(三) 不動產交易事關重大實非一時半刻得立即尋獲買家並達契約合致，顯見被告恐係早已出售或亟欲另行出售系爭不動產，方故不履行契約義務，乃應可歸責於己之事由不願或無法與原告覓得買家締結買賣契約，參酌兩造不動產專任委託銷售契約書第九條第2項第3款規定，原告收受定金後，因可歸責於被告之事由不願或無法與原告介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時，應視為原告已完成居間仲介之義務，被告應給付銷售總額百分之六計算之違約金，故原告請求被告給付違約金違約金345,000元 計算式：575萬元（銷售總價）× 6% = 345000元 V，核屬有理。

(四) 再者，姑不論被告以顯低於居間價格之530萬元另行出售系爭不動產已有可議，系爭不動產權利變動發生日期雖登載為110年4月15日，惟衡常，不動產買賣皆有締結公契、私契之交易習慣，而不動產權利變動登記之原因發生日期僅係地政機關依公契所示時點加以登載，並不當然為被告與系爭不動產現任所有權人就買賣必要之點達成合致（即買賣契約成立）之時點，矧不動產買賣交易價格甚鉅，尚須相當之締約磋商時程，職是，被告顯有於原告專任銷售期間即將系爭不動產逕出售予他人之情，就此部分原告亦請求鈞院函請系爭不動產現任所有權人提供其買賣私契，果被告確於原告專任委託銷售期間，遽將系爭不動產轉售他人，依兩造不動產專任委託銷售契約書第九條第2項第1

款規定，應視為原告已完成居間仲介之義務，故原告依約請求給付銷售總額百分之六計算之違約金345,000元，亦屬有理。

(五) 被告未依約再行締結不動產買賣之契約，甚將系爭不動產另行出售致無法履行之行為，應同負債務不履行之損害賠償之責，故原告應得依法請求履行利益之損失345,000元，懇請鈞院擇一為有利原告之判決：

查被告依兩造不動產專任委託銷售契約書第六條第8項之規定，應負有配合簽認不動產買賣契約本約之義務，業已詳如前述，故就被告無由拒不依約再行締結不動產買賣契約，甚將系爭不動產另行售予他人致無法履行之行為，依民法第226條第1項規定，原告應得請求被告給付債務不履行之損害賠償。另原證一、三中被告就系爭不動產之交易價格、稅賦負擔、收款條件及方式均已定明，而原告亦覓得相當之買方，按常理應得預見被告可順利與買方另訂不動產買賣契約並由原告獲取服務報酬，參酌最高法院103年度台上字第1981號民事判決意旨，被告賠償範圍除原告所受損害外，應包括被告與原告覓得之買家另行締結不動產買賣契約後，原告依約可預期獲取之服務報酬，復觀兩造不動產專任委託銷售契約書第五條第1項、原告與第三人不動產買賣確認書第三條第1款，分別約名買賣契約成立後，買方（即第三人）應給付原告成交價百分之貳、賣方（即被告）應給付原告成交價百分之四之服務報酬，職是，如被告依兩造不動產專任委託銷售契約書之約定簽訂系爭不動產買賣契約，原告應得獲利應為成交價百分之六即345,000元 計算式：575萬元（成交價）× 6%（買方報酬2% + 賣方報酬4%）= 345,000元，故原告依民法第226條第1項之規定，請求履行利益之損失345,000元，應屬有據。為此爰依兩造契約之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告345,000元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 (六) 對被告抗辯之陳述

02 1、兩造約定之委託銷售底價自110年1月20日合意變更後皆為
03 573萬元，被告抗辯嗣復變更為628萬元云云，顯屬臨訟狡
04 詞，洵無足採：

05 (1)經查，據兩造於110年1月7日締結不動產專任委託銷售
06 契約書時，同時簽署契約內容變更合意書，且契約內
07 容變更合意書甚已於特約條款中將仲介服務費、稅賦
08 之負擔、屋主實際得收取金額等均約明，顯見兩造間
09 自契約締結之初，即有就委託銷售之系爭不動產「約
10 定對外開價」及「另訂委託銷售底價」之事實，而原
11 證一專任委託銷售契約所載688萬元實乃單純供購屋者
12 參閱之對外開價，並非兩造間委託銷售底價，否於締
13 結契約當下豈可能再同時書立契約內容變更合意書？
14 原證一、原證二之記載方式豈可能會有所差異？再者
15 ，不動產買賣方式本與一般固定價額之商品買賣有間
16 ，於不動產交易習慣中，本有售屋者先行對外開出較
17 高之價格，以供欲洽購房屋者加以磋商砍價，進而於
18 交易價格上達成合致之慣習，而不動產仲介之功能便
19 係促使雙方於「對外開價」與「委託銷售底價」間取
20 得交易條件之合致，果於委託銷售僅具對外開價之價
21 格，且該對外開價即為委託銷售之最低價格，核無不
22 動產仲介存在之必要，在在可徵本件於被告專任委託
23 原告銷售不動產之際，即有分別約定「對外開價」及
24 「委託銷售底價」兩價格之情。

25 (2)又被告委託銷售之初雖以底價650萬元而屋主實拿624
26 萬元之條件委託原告銷售系爭不動產，惟兩造業於110
27 年1月20日將委託銷售條件變更為底價573萬元而屋主
28 實拿550萬元後，兩造嗣無再行變更委託銷售底價之約
29 定。至於被告雖抗辯「兩造於110年2月2日復締結契約
30 內容變更合意書將銷售底價更改為628萬元，原告未依
31 約覓得相當之買家」云云，惟查兩造於110年2月2日締

01 結之契約內容變更合意書，僅係為配合1月20日業已將
02 委託銷售底價變更至573萬元，未免原對外開價688萬
03 元過高使買家望之卻步，遂將原證一所訂之對外開價
04 加以合意變更修改，此觀原證二另行約定底價、原證
05 三變更底價時，皆會於委託價格後註明「（含4%仲介
06 服務費）」且於特約條款中載明屋主實拿金額及稅賦
07 負擔，然原證九因僅是供買家參閱而毋庸同此形式記
08 載即可自明，職是，兩造雖於110年2月2日復簽立原證
09 九之契約內容變更合意書，惟原證九所變更者實為系
10 爭不動產之對外開價，故系爭不動產之委託銷售底價
11 自兩造110年1月20日經締結原證三變更至573萬後即未
12 再更改。

- 13 (3)再者，細繹被告與本件承辦人員（即訴外人鄒佳蓉）
14 之LINE對話紀錄，鄒佳蓉於110年2月1日確已表明「黃
15 大哥，我『開價』本來是688我們變更為628好嗎？」
16 、「那黃大哥今天方便找您簽契約變更嗎？當初合約
17 是寫『688』要更改要簽變更書」，而被告非但加以允
18 諾更與鄒佳蓉相約隔日（即2月2日）締結契約內容變
19 更合意書，益徵兩造2月2日所締結之原證九應係就系
20 爭不動產原「對外開價688萬」加以修改，並非變更原
21 證三所約定之「委託銷售底價」。矧縱兩造無分別約
22 定「對外開價」、「委託銷售底價」之情（假設語）
23 ，鄒佳蓉於2月1日傳送訊息當時，兩造當時最終簽立
24 者應為原證三之110年1月20日契約內容變更合意書，
25 依原證三所示兩造約定價格應為573萬元，鄒佳蓉自應
26 稱價格由573萬元更改為628萬元，要無謂「『開價』
27 本來是688我們變更為628」之理，是以，兩造厥有分
28 別約定「對外開價」及「委託銷售底價」兩價格之情
29 ，而110年2月2日契約內容變更合意書實乃就系爭不動
30 產「對外開價」所為之變更，被告據此抗辯委託銷售
31 底價應為628萬云云，顯與事實相悖，亦違常理，足不

01 可採。

02 2、查兩造締約之初即有就委託銷售之系爭不動產「約定對外
03 開價」及「另訂委託銷售底價」之事實，而原證九僅係就
04 約定對外開價所為之修改，此據相關事證及原證九因僅供
05 買家參閱而毋庸明載稅費負擔即可自明，且不動產買賣方
06 式本與一般固定價額之商品買賣有間，於不動產交易習慣
07 中，本有售屋者先行對外開出較高之價格，以供欲洽購房
08 屋者加以磋商砍價，進而於交易價格上達成合致之慣習，
09 業已詳如前述。又兩造書立原證九後，原告即以628萬元
10 之開價刊登於售屋網站並製作街邊廣告看板、印製仲介銷
11 售傳單，更為求系爭不動產之最大曝光，再行製作開價62
12 0萬元之機車與街邊廣告，而原告員工鄒佳蓉亦均以LINE
13 通訊軟體將上開廣告圖片傳送予被告，被告甚未曾表示反
14 對之意思，倘原證九同被告所稱為系爭不動產最低銷售價
15 格，原告豈可能於對外廣告即將被告之委託銷售底價公告
16 週知？被告又豈會在收受原告以開價620萬元製作系爭不
17 動產銷售廣告之照片後未曾有所表示？顯見被告抗辯原證
18 九乃兩造約定之最低委託銷售價額云云，非但乖於不動產
19 交易習慣及經驗法則，更與本件相關事證不符，要不可採
20 。

21 3、原告依原證一契約請求給付銷售總額百分之六計算之違約
22 金應屬有理，業已於歷次書狀詳述，且該違約金尚無過高
23 之情，而被告逕將系爭不動產另行出售致無法履行之行為
24 ，理應同負債務不履行之損害賠償之責：

25 (1)按「預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不
26 履行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害
27 賠償，賠償範圍包括所受損害及所失利益。其依預約
28 可得預期訂立本約而獲履行之利益，依民法第二百十
29 六條第二項規定，視為所失利益；惟當事人於本約訂
30 立前，原不得逕依預定之本約內容請求履行，他方就
31 此既尚不負給付義務，其預為給付之準備，縱有損失

，亦不能認係因預約不履行所受之損害。」最高法院
103年度台上字第1981號民事判決意旨參照。

- (2) 查原告依原證一契約請求給付銷售總額百分之六計算之違約金應屬有理，業已於歷次書狀詳述。又原告為求系爭不動產得以順利銷售，曾製作系爭不動產之銷售影片放置於銷售網站，而該影片亦曾傳送予被告參酌，期間更有製作售屋網站、街邊、機車、傳單等銷售廣告，並派員攜帶數組有意購置系爭不動產之買家實際賞屋及居間磋商議價，更定期將相關結果回報予被告，確已致生龐大之人力、物力、資源之耗費，且果被告依約與原告覓得高於委託銷售底價之買家締約，原告可得之履行利益亦為銷售總額之百分之六，故本件原證一之不動產專任委託銷售契約說所載之違約金應無過高之虞。
- (3) 次查，最高法院103年度台上字第1981號民事判決所揭意旨，乃依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益，依民法第二百十六條第二項規定，視為所失利益，至於當事人於本約訂立前，預為給付之準備所生損失（如費用支出等），不能認係因預約不履行所受之損害，並非不得請求依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益，被告就此恐有誤會，職是，依上開判決意旨，本件原告既已尋得高於被告委託銷售底價573萬元之買家，被告依原證一契約應負另訂買賣契約之義務，且原證三已就買賣價款支付方式約明「頭期款（簽約）總價款之10%、第二次（用印）總價款之10%、第三次（完稅）總價款之10%、尾款（交屋）總價款之70%」，並載有「依代書作業流程」之時程註記，且就稅賦負擔亦已特約「屋主實拿新台幣伍佰伍拾萬元整，土增稅自付」，縱原證一不動產專任委託銷售契約書性質僅屬買賣契約之預約，原告仍得依預期訂立不動產買賣契約而獲履行之利益（即成交價百分之六）

01 ，請求履行利益之損害賠償。

02 二、被告則以：

03 （一）原告並未達成兩造間約定之銷售底價628萬元，自難謂被
04 告有何違反契約上之義務，是原告請求345,000元之違約
05 金（或損害賠償），應屬無據：

06 1、按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
07 用之辭句。」民法第98條定有明文。是解釋契約，應於文
08 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並
09 通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上
10 之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，
11 從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷
12 之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
13 致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決、98年
14 度台上字第1925號判決參照）。

15 2、是以，揆諸前揭實務見解之意旨，解釋契約應依訂約當時
16 之相關客觀事實，本於經驗法則及誠信原則，作通盤之觀
17 察，以透求當事人之真意。經查，兩造固於簽立原證一之
18 不動產專任委託銷售契約書後，另簽立原證二之契約內容
19 變更合意書（委託價格：650萬元；特約條款：屋主實拿
20 624萬元，土增稅自付）、原證三之契約內容變更合意書
21 （委託價格：573萬元；特約條款：屋主實拿550萬元，土
22 增稅自付），惟就原證三之契約內容變更合意書所載委託
23 價格及特約條款之金額，被告認價格過低，故與原告協商
24 後，兩造合意再次簽立原證九之契約內容變更合意書，約
25 定委託價格為628萬元。而依原證九之契約內容變更合意
26 書之約定內容可知，此次變更並未有特約條款之約定，亦
27 即，原告須對外覓得高於底價628萬元之買主，被告始有
28 配合簽認不動產買賣意願書暨要約書之義務。是以，依原
29 告提出之原證四之第三人不動產買賣意願書暨要約書可知
30 ，原告覓得之第三人出價並未高於628萬元，足徵原告並
31 未達成兩造間約定之銷售底價628萬元，故被告自無違反

01 契約上之義務甚明。

02 3、又原告辯稱：「委託銷售底價仍依原證三之契約內容變更
03 合意書」云云，惟查，倘原告所稱屬實（假設語氣，非自
04 認），則原證九之契約內容變更合意書上特約條款理應載
05 明「委託銷售底價同原證三之契約內容變更合意書之特約
06 條款」等語，然事實上原證九之契約內容變更合意書並未
07 有特約條款之約定，則依兩造歷次簽立契約內容變更合意
08 書之脈絡可知（即原證三之契約內容變更合意書變更原證
09 二契約內容變更合意書；原證九之契約內容變更合意書變
10 更原證三之契約內容變更合意書），有關兩造約定之銷售
11 底價自應以原證九之契約內容變更合意書為主。據此，原
12 告並未覓得出價高於628萬元之第三人，原告請求被告給
13 付345,000元之違約金（或損害賠償），自屬無據。

14 （二）退步言之，倘鈞院認銷售底價以原證三之契約內容變更合
15 意書為主，然原告請求被告給付345,000元之違約金（或
16 損害賠償），亦屬無據：

17 1、按原告請求違約金之依據為原證一之不動產專任委託銷售
18 契約書第九條第2項（即銷售總額之百分之六）。惟查，
19 倘本件買賣契約成立，依原證一之不動產專任委託銷售契
20 約書第五條第1項之約定，被告僅須給付服務報酬成交價
21 額之百分之四予原告，由此可知，原告請求之違約金顯有
22 過高之虞，自應依民法第252條酌減之。

23 2、次按預約與本約之性質及效力均有不同，一方不依預約訂
24 立本約時，他方僅得請求對方履行訂立本約之義務，尚不
25 得逕依預定之本約內容請求賠償其支付或可預期之利益。
26 預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任
27 者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範
28 圍包括所受損害及所失利益。其依預約可得預期訂立本約
29 而獲履行之利益，依民法第216條第2項規定，視為所失利
30 益；惟當事人於本約訂立前，原不得逕依預定之本約內容
31 請求履行，他方就此既尚不負給付義務，其預為給付之準

01 備，縱有損失，亦不能認係因預約不履行所受之損害（最
02 高法院74年度台上字第1117號、103年度台上字第1981號
03 判決參照）。

04 3、再按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
05 請求賠償損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂
06 定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常
07 情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期
08 之利益，視為所失利益，民法第226條第1項、第216條固
09 定有明文。惟損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原
10 因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故
11 原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即
12 難謂有損害賠償請求權存在。且所謂相當因果關係，係指
13 依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之
14 事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同
15 一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果
16 之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若
17 在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認
18 為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過
19 為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（
20 最高法院98年度台上字第673號判決意旨參照）。

21 4、經查，原證一之不動產專任委託銷售契約書第六條第八項
22 約定之「不動產買賣意願書暨要約書」之性質應屬買賣預
23 約，而其中涉及買賣本約內容者，除買賣標的物為系爭房
24 屋及價金勘認已得特定外，其他有關於付款方法、稅賦、
25 點交、費用及違約等重要事項，仍待被告與訴外人楊敏玲
26 商議後就以上各項獲致合意，買賣本約始得成立，並非一
27 經原告提出訴外人楊敏玲簽立之不動產買賣意願書暨確認
28 書，而為訂立買賣本約之請求者，買賣本約即當然成立。
29 是縱被告將系爭房屋出售予他人，致不動產買賣意願書暨
30 要約書原定目的無法達成而有給付不能之情，然被告與訴
31 外人楊敏玲既未必就系爭房屋成立買賣本約，則縱被告將

01 系爭房屋出售予他人，亦難認與被告未配合簽立不動產買
02 賣意願書暨要約書間有相當因果關係，是原告請求被告應
03 賠償履行利益345,000元，要屬無據。

04 三、本件原告主張被告應依系爭契約給付按委託銷售總價6%計算
05 之違約金345,000元乙節，則為被告所否認，並以前開情詞
06 置辯，是本件爭點厥為：(一)兩造約定之委託銷售底價究竟
07 為573萬元亦或628萬元？(二)原告本件請求有無理由？如有
08 ，被告應給付違約金額為何？是否過高而應予酌減？茲分述
09 如下：

10 (一)兩造約定之委託銷售底價究竟為573萬元亦或628萬元？

11 1、按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
12 用之辭句。」，民法第98條定有明文。是以解釋契約應於
13 文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，
14 並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易
15 上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則
16 ，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值
17 、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之
18 觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一
19 二語，任意推解致失其真意（最高法院18年上字第1727號
20 判例意旨、19年上字第28號判例意旨、98年度台上字第19
21 25號判決意旨參照）。惟如契約文字業已表示當事人真意
22 ，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最
23 高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

24 2、經查，不動產交易習慣中，本有售屋者先行對外開出較高
25 之價格，以供欲洽購房屋者加以磋商，進而於交易價格上
26 達成合致之慣習，而不動產仲介之功能便係促使雙方於「
27 對外開價」與「委託銷售底價」間取得交易條件之合致。
28 本件兩造於110年1月7日締結不動產專任委託銷售契約書
29 時，同時簽署契約內容變更合意書，且契約內容變更合意
30 書甚已於特約條款中將仲介服務費、稅賦之負擔、屋主實
31 際得收取金額等均約明，顯見兩造間自契約締結之初，即

有就委託銷售之系爭不動產「約定對外開價」及「另訂委託銷售底價」分別約定。兩造最初於110年1月7日約定以底價650萬元而被告實拿624萬元之條件銷售系爭不動產，嗣兩造業於110年1月20日將委託銷售條件變更為底價573萬元而被告實拿550萬元。至兩造於110年2月2日締結之契約內容變更合意書，銷售底價所記載之628萬應屬供買家參閱之對外開價，此觀原證二另行約定底價、原證三變更底價時，皆會於委託價格後註明「（含4%仲介服務費）」且於特約條款中載明屋主實拿金額及稅賦負擔自當明瞭。又兩造書立上開契約內容變更合意書後，原告即以628萬元之開價刊登於售屋網站並製作街邊廣告看板、印製仲介銷售傳單，更為求系爭不動產之最大曝光，再行製作開價620萬元之機車與街邊廣告，而原告員工亦均以LINE通訊軟體將上開廣告圖片傳送予被告，被告亦未曾表示反對之意思。由此觀之，上開契約內容變更合意書所記載之委託銷售底價628萬元應為「約定對外開價」，而「實際委託銷售底價」則為573萬元。被告空言辯稱「實際委託銷售底價」則為628萬元，既未能舉證以實其說，自難憑採。

（二）原告本件請求有無理由？如有，被告應給付違約金額為何？是否過高而應予酌減？

- 1、原告於110年4月2日覓得訴外人楊敏鈴願以高於底價573萬元之575萬元購買系爭不動產，並代為收受定金5萬元，爰依兩造不動產專任委託銷售契約書第六條第8項規定「委託期間內，若乙方（即原告）已覓得符合底價之買方時，甲方（即被告）應配合簽認不動產買賣意願書暨要約書」，被告應負配合簽認不動產買賣意願書暨要約書（即不動產買賣契約）之義務。惟被告將系爭不動產出售予他人，乃可歸責於己之事由不願或無法與原告覓得買家締結買賣契約，參酌兩造不動產專任委託銷售契約書第九條第2項第3款規定「甲方（即被告）如有下列情形之一者，均視

為乙方（即原告）已經完成居間仲介之義務，甲方應支付銷售總額之百分之六計算之違約金予乙方：(3)乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時。」，原告收受定金後，因可歸責於被告之事由而不願或無法與原告介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時，應視為原告已完成居間仲介之義務，被告應給付銷售總額百分之六計算之違約金，故原告請求被告給付違約金345,000元 計算式：575萬元（銷售總價）× 6% = 345,000元，核屬有理。準此，被告於簽訂系爭契約時，並無意識不清或欠缺自由意志之情事，已如前述，然被告於專任委託原告銷售期間，自行將系爭不動產出售，是原告依上開規定，請求被告依系爭契約之約定給付違約金345,000元，即屬有據。

2、惟按違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。本院審酌被告事後毀諾拒絕與買方簽訂買賣契約，除造成原告未能向其收取成交價4%服務報酬，同時也造成原告未能向買方收取服務報酬即成交價2%之損失，故本件之不動產專任委託銷售契約所載之違約金應無過高情事。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付違約金345,000元，並自支付命令送達翌日即110年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

01 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第
02 78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

04 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

05 法 官 呂安樂

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

11 書記官 陳佩瑩