

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度橋簡字第799號

原告 百琚不動產經紀有限公司

法定代理人 詹富媛

訴訟代理人 張海宇

被告 林玉芳

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一百零八年十月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年11月8日與原告簽訂專任委託銷售契約書及委託事項變更契約書，委託原告自107年11月8日起至108年5月31日止，銷售門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○號房屋及所坐落之高雄市○○區○○段○○○號土地（以下合稱系爭不動產），兩造復於108年4月12日簽訂委託事項變更契約書（以下與專任委託銷售契約書合稱系爭契約），變更委託期間自108年5月31日起至108年12月31日止，委託價額為新臺幣（下同）12,500,000元。系爭契約第8條第3項第2款並約定：委託期間內，因可歸責於委託人之事由而片面終止委託契約關係者，均視為受託人已完成居間仲介之義務，委託人應給付原約定服務報酬之半數，並應立即全額1次支付與受託人（下稱系爭約定）；第5條第1項則約定：服務報酬為成交價額之4%（內含營業稅）。被告嗣於108年10月16日寄發新興郵局第002033號存證信函，以系爭不動產將由訴外人即被告之弟林其偉購買為由，通知原告終止系爭契約。原告則以108年10月18日鼎金郵

01 局第000218號存證信函催告被告應於收到該存證信函之隔日
02 1次付清服務報酬（委託價額12,500,000元之2%）即250,00
03 0元，詎該存證信函於108年10月22日送達被告後，被告迄
04 未給付上開服務報酬，爰依系爭約定之法律關係提起本件訴
05 訟等語。並聲明：被告應給付原告250,000元，及自108年
06 10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 二、被告則以：伊與訴外人即仲介人員陳信全簽約後，曾以系爭
08 不動產設定抵押而向陳信全借款2,000,000元，後由伊弟林
09 其偉出資2,000,000元，並與陳信全相約在高雄市政府地政
10 局仁武地政事務所（下稱仁武地政）辦理塗銷抵押權登記，
11 同時如數清償上開借款，伊向陳信全要求系爭不動產須過戶
12 至林其偉名下，但仍繼續委託出售，豈料陳信全取得支票後
13 ，突然生氣向伊告知如將系爭不動產移轉登記予林其偉，即
14 是伊毀約，應付250,000元毀約金。伊認為伊有權終止系爭
15 契約，遂寄發存證信函終止系爭契約，原告請求伊給付違約
16 金實無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、得心證之理由：

18 （一）被告於107年11月8日與原告簽訂專任委託銷售契約書及
19 委託事項變更契約書，委託原告自107年11月8日起至10
20 8年5月31日止，銷售系爭不動產，兩造復於108年4月
21 12日簽訂委託事項變更契約書，變更委託期間自108年5
22 月31日起至108年12月31日止，委託價額為12,500,000元
23 。系爭契約第8條第3項第2款並約定：委託期間內，因
24 可歸責於委託人之事由而片面終止委託契約關係者，均視
25 為受託人已完成居間仲介之義務，委託人應給付原約定服
26 務報酬之半數，並應立即全額一次支付與受託人；第5條
27 第1項則約定：服務報酬為成交價額之4%（內含營業稅）
28 。被告於108年10月16日寄發新興郵局第002033號存證信
29 函，以系爭不動產將由林其偉購買為由，通知原告終止系
30 爭契約。原告於108年10月17日收受前揭存證信函後，則
31 以108年10月18日鼎金郵局第000218號存證信函催告被告

01 應於收到該存證信函之隔日1次付清服務報酬250,000元
02 該信函於108年10月22日送達被告，系爭不動產則於10
03 8年11月15日以買賣為原因移轉登記與林其偉，成交價額
04 為12,000,000元等節，有專任委託銷售契約書、107年11
05 月8日委託事項變更契約書、108年4月12日委託事項變
06 更契約書、新興郵局第002033號存證信函、鼎金郵局第00
07 0000號存證信函、系爭不動產登記謄本、異動索引、中華
08 郵政掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷第7至15、23
09 至31頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第39至41頁），
10 自堪信為真實。

11 （二）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
12 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
13 賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
14 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
15 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
16 務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得
17 減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文
18 。又按約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核
19 減至相當之數額，並無應待至債權人請求或債務人清償後
20 始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由
21 債務人訴請法院核減（最高法院79年度台上字第1612號判
22 決意旨參照）。再按違約金是否相當，須依一般客觀事實
23 、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（
24 最高法院49年度台上字第807號、79年度台上字第1915號
25 判決意旨參照）。

26 （三）依系爭約定，於委託期間內，如因可歸責於被告之事由而
27 片面終止委託契約關係者，均視為原告已完成居間仲介之
28 義務，被告應立即全額1次給付原約定服務報酬之半數與
29 原告，而不論被告已否與買方簽立系爭不動產之買賣契約
30 ，核與服務報酬應係於完成居間仲介義務後始得請求給付
31 之性質有間，足見系爭約定雖以「服務報酬」名之，實為

債務不履行之違約金，而遍觀系爭契約，復查無條文可證上開違約金係懲罰性違約金，堪認上開違約金乃損害賠償額預定性違約金。而被告於108年10月16日寄發新興郵局第002033號存證信函，以系爭不動產將由林其偉購買為由，通知原告終止系爭契約，原告於108年10月17日收受前揭存證信函後，以108年10月18日鼎金郵局第000218號存證信函催告被告應於收到該存證信函之隔日1次付清服務報酬250,000元，該信函於108年10月22日送達被告等節，既為兩造所不爭執，則被告所為應已該當系爭約定所定因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係之要件，原告自得依系爭約定請求被告給付違約金。本院審酌原告為被告辦理系爭不動產之銷售事宜，固有勞務之付出，然尚未完成系爭不動產之買賣，及原告自108年10月17日後即未提供服務予被告，所減少之成本支出等情，原告所受之損害有限，兼衡系爭不動產之委託價額、原告因被告違約未能獲得之利益，及原告因此無需履行其後續應提供之簽立買賣契約、協助買賣雙方辦理貸款抵押、給付各期價金、繳稅過戶、點交房屋等勞務，認倘依系爭約定由被告給付原告違約金，其數額尚屬過高，爰酌減違約金數額為委託價額之1.6%，是原告所得請求之違約金數額應以委託價額之1.6%即200,000元【計算式： $12,500,000 \times 1.6\% = 200,000$ 】為適當。

(四) 至原告雖聲請向仁武地政調閱系爭不動產買賣移轉契約書、增值稅及契稅繳納收據、實價登錄申報書，以確認被告與林其偉間是否為假買賣真贈與，及請求命被告提出房地買賣契約，以確認被告有無可能規避強制執行等情，惟本件原告之請求有無理由，業經認定如前，原告聲請調查之上開事項，核與本件被告是否違反系爭約定、原告之請求有無理由之判斷間，皆無直接關聯，是本院認無調查上開事項之必要。

四、綜上所述，原告依系爭約定之法律關係，請求被告給付原告

200,000 元，及自 108 年 10 月 24 日（見本院卷第 39 頁）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。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第 427 條訴訟適用簡易程序所為被告一部敗訴之判決，應依同法第 389 條第 1 項第 3 款規定，職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條。

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
橋頭簡易庭 法官 方佳蓮

以上正本係照原本作成。

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 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日
書記官 塗蕙如

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣） 2,650 元

合計 2,650 元