

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

108年度橋簡字第83號

原告 龍禧不動產有限公司

法定代理人 盧鏡仁

訴訟代理人 陳惠康

被告 金道明

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣肆萬伍仟元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國107年4月21日與伊公司簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託仲介出售門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號14樓之房屋及其下土地（下稱系爭房地），委託銷售價格為新臺幣（下同）450萬元，委託銷售期間至同年11月30日止，而依系爭契約第10條約定：「違約之處罰。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，委託人仍應支付委託銷售價格百分之四服務報酬，並應一次給付受託人：（一）委託期間內，若委託人要求解約或自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者。」而查被告於同年107年7月3日私自出售系爭房地予訴外人王○○，依系爭系爭契約被告自應給付伊公司委託銷售價格之4%為服務報酬即18萬元（450萬×4%=18萬）。並應給付被告公司精神賠償及商譽損失5萬元，共計23萬元，爰依兩造系爭契約及侵權行為之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告23萬元。
- 二、被告則以：依系爭契約第7條第4項約定，買方議價委託書收到後24小時內應轉交伊，但伊收到通知已經超過24小時，

01 是原告公司違約在先。另被告公司稱伊私下出售系爭房地，
02 然原告本來稱買主要用450萬元購買，但實際上買主係要用
03 461萬元購買，故原告有詐欺情事，伊已向地檢署提告。另
04 伊接受住商不動產的報價，原告方面已知情，且此部分出售
05 事實係經原告同意，自無從請求何違約金等語置辯。並聲明
06 ：原告之訴駁回。

07 三、本院得心證理由：

08 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
10 總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
11 法第250條第1項、第2項及第252條分別定有明文。次按
12 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
13 之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此
14 項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減；
15 至於違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債
16 權人所得享受之一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違
17 約而遭受之損害及所失利益為標準，最高法院亦著有79年台
18 上字第1612號判例可循。

19 (二)查原告主張之上開事實，業據其提出系爭契約、買方議價委
20 託書為證（本院卷第8、9頁），復經本院職權調取系爭房
21 地建物登記謄本在卷可查（本院卷第31頁），且為兩造所不
22 爭執，可堪認定。查系爭契約第10條約定：「違約之處罰。
23 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
24 ，委託人仍應支付委託銷售價格百分之四服務報酬，並應一
25 次給付受託人：(一)委託期間內，若委託人要求解約或自行將
26 本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者。」而原
27 告於委託期間內另行委託第三人即住商不動產銷售系爭房地
28 一情，為原告所是認，自屬違反系爭契約之約定，依系爭契
29 約約定所示，應支付委託銷售價格百分之四服務報酬。然系
30 爭契約第10條既已明文為「違約之處罰」，且約定內容系針
31 對被告違反系爭契約預立之賠償，核其性質應屬違約金無誤

，本院依上開法律規定及判例意旨，法院可依職權審究系爭違約金之約定有無過高之情形。本院審酌依系爭契約第5條第1項約定「買賣成交時，受託得向委託人收取服務報酬，其金額為實際成交价格之百分之四」（本院卷第8頁），而被告雖違約，但因被告違約而原告後續省去處理系爭房地後續洽談、相關之過戶、點交等事宜所需付出之人事、勞務費用，被告縱使違約，然原告仍得收取與系爭房地成交相當之服務費，顯然過高，參酌一般客觀事實及社會經濟情況，被告依原定1%計算給付原告所受損害，應屬合理，認原告請求應以45,000元為合理（450萬×1%=45,000），逾此範圍之請求即不應准許。

(三)原告雖另主張被告有違約或詐欺之情事等語如上，縱認原告主張屬實，然系爭契約既非自始無效或有遭撤銷之情事，系爭契約約定仍屬有效，假使認原告有違約情事，亦與被告違約事實各自獨立，原告違約行為亦不影響其損害賠償請求權之行使。至被告另辯稱其委託住商不動產出售系爭房地原告已知情並同意等語，然此為原告所否認，主張其無同意之必要，不可能同意等語。查原告固提出LINE對話記錄為證，然其中僅載明原告方業務人員表示：有一組住商許先生聯絡客戶看房、買主要改時間等語（本院卷第37、38頁），似表明知悉原告另委託住商不動產銷售房屋之情事，然未從中表明兩造有何合意變更系爭契約第10條約定之情事，難認系爭契約第10條約定已屬無效。

(四)原告請求非財產損害部分：

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條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院著有17年上字第917號判例可資參照。原告雖另主張因被告違約，造成其精神及名譽受損，故請求被告賠償

01 5 萬元等語，然按公司係依法組織之法人，其名譽遭受損害
02 ，無精神上痛苦可言，自無依民法第195條第1項規定請求
03 精神慰藉金之餘地，最高法院62年台上字第2806號判例、
04 103年度台上字第2434號判決意旨參照。本件被告為依公司
05 法組織之法人，其名譽縱因被告違約受有侵害，然依前揭法
06 律見解及說明，因其無精神上痛苦可言，自無依民法第195
07 條第1項規定請求原告賠償精神慰藉金之餘地。且本件依原
08 告主張然係屬被告違約，客觀上難認原告有何商譽減損，原
09 告亦未提出相關證據證明其有何名譽遭被告侵害之情事，故
10 原告此部分主張洵屬無據，不應准許。

11 四、綜上所述，原告依兩造系爭契約之法律關係，請求被告給付
12 45,000元，為由理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予
13 駁回。

14 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
15 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
16 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3
17 項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所提證據，經
19 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
23 橋頭簡易庭 法 官 葉育宏

24 以上正本與原本相符。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
29 書 記 官 林禹丞