臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

108年度南簡字第1464號

原　　告　沅鑫不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　林琛富
訴訟代理人　王楠凱
被　　告　楊劉如明

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國109年2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壹拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟捌佰柒拾元，由被告負擔新臺幣壹仟貳佰元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：兩造於民國108年5月15日簽立專任委託銷售契約書（以下簡稱系爭專任委託契約），約定由被告委託原告居間銷售原告所有門牌號碼臺南市○○區○○○街○○號11樓之4房屋及基地（以下合併簡稱系爭不動產），委託銷售期間為108年5月15日起至108年8月15日止，委託銷售金額為新臺幣（下同）438萬元，約定原告之服務報酬為實際成交價百分之4。惟被告於同年7月15日自行將系爭不動產出售予訴外人陳某，依系爭專任委託契約第7條第2項約定，被告應賠償約定銷售總價百分之6違約金262,800元（計算式：438萬元Ｘ0.06＝262,800元）。爰依系爭專任委託契約第7條第2項約定提起本訴，並聲明求為判決被告應給付原告262,800元。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）原告前揭主張被告於系爭專任委託契約約定專任委託期間內之108年7月15日自行以438萬元將系爭不動產出售他人乙節，業據提出專任委託銷售契約書、不動產說明書現況調查表、登記過戶完成建物謄本為憑，而被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作有利於己之陳述，依上開調查證據之結果，堪信原告主張為真實。

（二）按一般不動產委託銷售契約可分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任。又「委託期間內，甲方（即被告）自行銷售、出租或經由第三人（包含同品牌之其他店家或人員）介紹或其他類似之銷售行為者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方仍應支付原約定之服務報酬予乙方」、「前條第5項第㈢款至第㈥款情形，甲方應支付乙方按本契約書所約定之銷售總價百分之6計算之違約金」，系爭專任委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項分別約有明文。原告主張被告於專任委託期間內自行出售系爭不動產乙節，既堪信為真實，則原告依系爭專任委託契約第7條第2項之約定，請求被告給付違約金，核屬有據。

（三）再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。系爭專任委託契約第7條第2項約定之違約金，並未特定被告未於適當時期以適當方法履行債務時，即應處以違約

金。亦未特別載明其性質係屬懲罰性之違約金，則依前揭規定，該約定自應視為損害賠償總額預定性質之違約金。另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債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約而遭受之損害及所失利益為標準。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，且此項核減，法院得以職權為之（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。本院審酌原告實際服務期間僅2個月（108年5月15日至108年7月15日），且若被告未違反專任委託約定，出售系爭不動產後原告可取得之居間報酬為約定銷售總價（438萬元）百分之4即175,200元（計算式：438萬元Ｘ0.04＝175,200元），另因被告違約，原告亦省卻協助買賣雙方處理系爭不動產相關簽約、辦理過戶、點交手續等事宜所需付出之人事、勞務費用等情，認系爭專任委託契約第7條第2項約定被告違約應按兩造原約定銷售總價百分之6計算之違約金262,800元（計算式：438萬元Ｘ0.06＝262,800元），顯屬過高，應核減為10萬元方屬合理。

（四）從而，原告依系爭專任委託契約之約定，請求被告給付違約金100,000元，為有理由，應予准許；逾前揭範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有明。經核本件訴訟費用為2,870元（第一審裁判費），爰確定兩造各應負擔之訴訟費用如主文第3項所示。

六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　5　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　王獻楠

上為正本係照原本作成。

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），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　　3　　月　　5　　日

書記官　蕭雅文