臺灣南投地方法院民事判決

108年度訴字第352號

原　　告　張雅雯
訴訟代理人　呂映慈
　　劉冠侑
原　　告　金濠不動產經紀有限公司
法定代理人　林貴彬
訴訟代理人　林育潸
被　　告　台灣天健農業科技股份有限公司
法定代理人　廖國宸
訴訟代理人　朱文財律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告乙○○新臺幣四百萬元及自一0八年九月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告金濠不動產經紀有限公司新臺幣五十萬元及自一0八年九月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告乙○○以新臺幣一百三十五萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣四百萬元為原告乙○○預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告金濠不動產經紀有限公司以新臺幣十七萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣五十萬元為原告金濠不動產經紀有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告方面：

㈠原告乙○○部分：

被告台灣天健農業科技股份有限公司於民國107 年10月31日經由原告金濠不動產經紀有限公司（下稱金濠公司）之居間，向原告購買坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地及其上門牌號碼南投縣○○鎮○○街○○號建物（以下合稱系爭不動

產），原告乙○○於當日與被告簽立不動產買賣契約（下稱系爭不動產買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）4,900萬元，被告並於簽約當日給付100萬元，其餘價金本應依系爭不動產買賣契約所約定之付款時程接續給付。然因可歸責於被告之故，被告片面要求就原付款期日另為變更，雙方嗣於108年3月31日訂定「價金變更金額協議書」（下稱系爭價金變更協議）以為付款依據，約定被告應分別於108年4月10日、同年6月30日、109年2月10日、同年5月30日、同年11月30日、同年12月31日分別給付300萬元、400萬元、517萬元、642萬元、1萬元、2940萬元，被告乃於108年4月10日依系爭價金變更協議再給付300萬元價金。後依系爭不動產買賣契約、系爭價金變更協議，被告應於108年6月30日給付400萬元予原告乙○○，惟被告屆期並未給付，原告乙○○遂於108年7月23日寄發臺中向上郵局第000451號存證信函向被告催告履行，並限期於108年7月30日前給付，未獲置理，原告乙○○再於同年7月31日，以潭子郵局第000000號存證信函向被告為解除契約之意思表示。則系爭不動產買賣契約既經解除，被告已給付之買賣價金400萬元，原告乙○○自得依系爭不動產買賣契約第11條第2項約定充作違約賠償。並聲明：㈠被告應給付原告乙○○新臺幣400萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

㈡原告金濠公司部分：

原告乙○○與被告間就系爭不動產買賣契約之居間係由原告金濠公司完成，被告於買賣契約訂立之日，亦與原告金濠公司簽立「服務報酬給付同意書」，同意給付原告金濠公司50萬元，該項報酬迄今尚未給付；系爭不動產買賣契約雖經原告乙○○行使解除權而解除，然依最高法院49年度台上1646號判決要旨「居間人於契約依媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響」，則被告仍應給付服務報酬，爰起訴請求給付報酬。並聲明：㈠被告應

給付原告金濠不動產經紀有限公司新臺幣50萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

㈢原告乙○○對被告答辯之抗辯：

原告否認系爭不動產曾發生「非自然死亡」事件，被告所稱之游泳池早於103 年間拆除，並填為平地；再者，不動產交易市場中，買受人就凶宅避而拒絕買受之原因，首重者為對於死亡之恐怖印象，此就以自住為目的之買受人而言，在精神上或有壓迫或生不安之效果，並進而影響交易上之價值，然本案所設之游泳池既已拆除，且被告購買系爭房地之動機又係經營事業，非為自住，自難以凶宅相類比而脫免違約之責。被告係因資金周轉失靈因而給付價金遲延，有關非自然死亡之抗辯僅為臨訟之詞。

二、被告方面：

㈠依原告乙○○簽立之「不動產說明書現況調查表」第51項「本建物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，原告勾選表示「否」，然原告乙○○之家族經營「地中海」游泳池期間，曾於89年7 月間發生溺斃事件，此為「非自然死亡」之情形，原告乙○○對此重大交易事項隱瞞，未盡告知之責任，使被告陷於錯誤而簽訂買賣契約，故被告依系爭不動產買賣契約之約定，於108年7月25日以南投三和郵局存證信函號碼000207之存證現函通知原告乙○○解除系爭不動產買賣契約。

㈡原告金濠公司為系爭不動產買賣契約之仲介人，並收取高額仲介費用，本應就訂約事項善盡調查義務，尋覓被告所需之建物，反而與原告乙○○一同隱瞞被告，未告知系爭不動產曾發生「非自然死亡」之情況，使被告於不知之情形下與原告乙○○簽約，對此原告金濠公司已違反其仲介之義務，且應認其並未完成其仲介服務，自無請求給付服務報酬之權利，被告自得依民法第227條、256條之規定，解除兩造間之仲介契約。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利被告之判決

，被告願供擔保免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠系爭不動產為原告乙○○所有。

㈡原告乙○○與被告間於107年10月31日就系爭不動產締結系爭不動產買賣契約。

㈢系爭不動產買賣契約係由原告金濠公司居間仲介，且原告金濠公司與被告亦於107年10月31日簽立「服務報酬給付同意書」。

㈣原告乙○○與被告於108年3月31日簽立系爭價金變更協議，約定變更系爭買賣契約約定之「簽約備證款」、「完稅款」、「交屋尾款」之付款日、付款金額等如下所示：

①簽約備證款：於107年10月31日以支票支付新臺幣（下同）100萬元、108年4月10日以支票支付300萬元、於108年6月30日以支票支付400萬元、於109年2月10日以支票支付517萬元、於109年5月30日以支票支付642萬元。

②完稅款：於109年11月30日以匯款支付1萬。

③交屋尾款：於109年12月31日支付2940萬元。

㈤被告僅分別於107年10月31日、108年4月10日以支票支付100萬元、300萬元，均已兌現，現存於中國信託銀行之履保專戶。

㈥被告於108年7月25日以南投三和郵局存證號碼000207之存證信函通知原告乙○○解除系爭不動產買賣契約，經原告乙○○於同年月26日收受。。

㈦原告乙○○先於108年7月23日以臺中向上郵局第000451號存證信函催告被告付款，經被告於同年月24日收受；原告乙○○再於同年月31日以臺中潭子郵局第000787號存證信函通知被告解除系爭買賣契約，經被告於同年8月1日收受。

四、本件爭點：

㈠系爭買賣契約是否因可歸責於被告之給付遲延而得由原告乙○○合法解除契約？

㈡原告乙○○依系爭不動產買賣契約第11條第2項沒收價金400

萬元有無理由？

㈢被告應否依「服務報酬給付同意書」給付原告金濠不動產經紀有限公司50萬元？

㈣被告於108年7月25日是否以前揭存證信函解除買賣契約，而脫免前揭㈠㈡㈢之責任？

五、本院得心證之理由：

㈠原告乙○○主張被告於107年6月30日，應依系爭價金變更協議，給付原告乙○○系爭不動產買賣價金400萬元，被告屆期未給付，經原告乙○○於同年月23日以臺中向上郵局第000451號存證信函催告被告於108年7月30日履行，經被告於同年月24日收受，被告仍無給付；原告乙○○再於同年月31日以臺中潭子郵局第000787號存證信函通知被告解除系爭買賣契約，經被告於同年8月1日收受乙節，業經原告乙○○提出系爭不動產買賣契約、系爭價金變更協議、臺中向上郵局存證號碼000451號郵局存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、臺中潭子郵局第000787號存證信函暨掛號函件執據、國內快捷/掛號/包裹查詢結果等為證。而自卷附原告乙○○寄發被告之臺中向上郵局存證號碼000451號存證信函內容觀之，詳載「台端迄今遲延履行108年6月30日肆佰萬元正之付款義務，為此本人依約催告台端，請於108年7月30日前履行前述給付義務，逾期將依違約方式處理，謹此通知」等語（見本院卷第43頁），而為催告履行之意思表示；又依原告乙○○再次寄發之臺中潭子郵局第000787號存證信函內容觀之，亦載「台端給付價金的義務，既經本人催告並限期於108年7月30日前履行而未能履行，本人自得依上引規定（按：民法第254條、系爭不動產賣賣契約第11條第2項），並依民法第258條向台端為解約之意思表示」等語，而為解除系爭不動產買賣契約之意思表示（見本院卷第51頁）。是本件原告乙○○業於被告給付遲延，先行催告被告於相當時間履行，被告仍未履行，方為解除系爭不動產契約之意思表示。則原告乙○○主張依民法第254條、258條及系爭不動產買賣契約第

11條第2項，以被告給付遲延為由主張解除契約，即屬有據。

㈡至被告辯稱系爭不動產因曾有「非自然死亡」之事實，而前經被告合法解除契約等等。經查：依系爭不動產買賣契約第9條「擔保責任」約定，固於該條第6項約定「乙方保證本買賣標的物於乙方所有權期間，絕無自殺或兇殺致死之情事；如於乙方取得所有權之前有上述情事，乙方應據實告知甲方。否則，甲方得主張解除契約，乙方絕無異議，且解除契約後回復原狀之費用由乙方負擔」等語（見本院卷第27頁）。然按內政部依消費者保護法第17條第1項、第2項規定，公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，明載賣方應於建物現況確認書勾選「本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」。又本院職務上所已知內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函，明示：「查本部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，…。惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。」等語。查：系爭不動產前所營之「地中海游泳池」，於89年7月5日下午1時至1時30分許，發生訴外人即兒童蔡○○（真實姓名詳卷）溺水事件，訴外人蔡○○後經送醫，於同年月7日上午9時50分許，因溺水合併嚴重腦缺氧不治死亡乙節，有臺灣南投地方法院檢察署（現為「臺灣南投地方檢察署」）89年度偵字第2673號起訴書（見本院卷第191頁至192頁）、本院刑事庭89年度訴字第337號刑事判決（見本院卷第193頁至194頁）可參。是訴外

人蔡○○係於溺水事件後2日，因嚴重腦缺氧而於醫院死亡，其死亡之地點非於系爭不動產，據上開內政部之定義，系爭不動產即非屬凶宅、亦無發生「非自然死亡」之情形。則被告依此解除系爭不動產契約，即不生合法解除契約之效力，是被告前揭抗辯，即無理由。是系爭不動產契約業經原告乙○○合法解除乙節，應係可認。

㈢再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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條定有明文。依上規定，違約金之性質，得區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付（參見孫森焱所著「民事債編總論」下冊第717頁）。觀諸系爭不動產買賣契約第11條之標題明載「違約處理」（見本院卷第27頁），堪認該條乃關於雙方就違約應各負債務不履行賠償責任之約定。而同條第2項後段約定「甲方除因不可抗力之事由外，若有可歸責於甲方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止）甲方應按該期未履行支付價款千分之一計算違約金予乙方，並應於補繳價款時一併繳清。若經乙方依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方仍不履約者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償，且自解約日起，買賣標的物任憑乙方處理，甲方不得異議。...」等語（見本院卷第27頁），是關於因毀約不買或其他違約情事而解除契約後得沒收已給付款項之約定，乃就因毀約不買等違約賠償係以沒收所受款項為賠償總額之約定，自堪認上開沒收款項之

約定係關於違約金之約定；又該約定並無特定懲罰性之內容，故應屬損害賠償預定性質之違約金。故本件原告乙○○因被告給付遲延，致系爭不動產閒置、無法妥為利用已逾1年餘，原告乙○○未免受有稅款、租金等損失，則原告主張依系爭不動產買賣契約第11條第2項約定，請求被告給付已支付之價金400萬元，即有理由。

㈣按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明。又以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。同法第567條第2項亦有明文。前開法律雖規定課予居間者有就訂約事項有調查之義務，惟並非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，居間者即應償還費用，尚需進一步認定居間者有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。經查：原告乙○○於107年10月31日與被告簽立系爭不動產買賣契約之際，原告金濠公司亦於當日與被告簽訂「服務報酬給付同意書」，約定被告因原告金濠公司居間仲介購入系爭不動產，被告願支付服務報酬50萬元等，此經原告金濠公司主張，且為被告所不爭執之事實。是被告與原告乙○○間之買賣合約既係經原告金濠公司仲介居間而簽訂，依前揭法律規定，原告金濠公司依前開「服務報酬給付同意書」之約定請求被告支付服務報酬50萬元，即有理由。至被告抗辯原告金濠公司隱瞞系爭不動產存有「非自然死亡」事實，依民法第227條、第256條解除兩造間之仲介合約等等。惟系爭不動產非屬「凶宅」，亦無發生「非自然死亡」之情況乙節，業已如前所述。自卷附「不動產說明書現調查表」第51項目所列之「本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，亦經原告乙○○暨委託人甲○○勾選「否」；且系爭不動產所營之「地中海游泳池」建物亦已填

平，有照片、南投縣政府稅務局埔里分局103年5月1日投稅補字第1031002873號函在卷可參（見本院卷第215頁、第213頁）。則應認原告金濠公司業已善盡其調查義務。另被告就原告金濠公司具可歸責之事由，及居間仲介契約存有不完全給付之情事等，均未能舉證，則被告上開抗辯，即無理由。故原告金濠公司前揭主張，應認有理由。

六、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項及第203條亦有明文。原告乙○○請求被告給付違約金，核屬無確定期限之給付債權，既經原告乙○○起訴請求，被告迄未給付，當應負遲延責任，故原告乙○○請求自本件起訴狀繕本送達被告之翌日即108年9月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應予准許。而原告金濠公司與被告係於107年10月31日簽立「服務報酬請求同意書」，被告迄今尚未給付，金濠公司請求被告自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦應准許。

七、綜上所述，原告乙○○依據系爭不動產契約之約定，請求被告給付400萬元及自108年9 月17日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。原告金濠公司依居間仲介之法律關係、服務報酬給付同意書，請求被告給付50萬元即自108年9月17日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，亦有理由。

八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不可，爰酌定相當之擔保金准為其假執行之聲請；並依聲請准被告以相當金

額為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與判決結果無影響，爰不一一論述。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭法　官　劉玉媛

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　2　　月　　26　　日

書記官　潘湘惠