臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第799號

原　　告　尤啟賢
　　祥睿不動產經紀有限公司
法定代理人　林怡茹
上二人共同
訴訟代理人　陳雲壤
被　　告　吳俊鋐
訴訟代理人　吳婧絹

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告尤啟賢新臺幣叁佰柒拾捌萬元及自民國一〇七年十二月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告祥睿不動產經紀有限公司新臺幣拾萬零捌仟元及其中之新臺幣柒萬伍仟陸佰元部分自民國一〇七年七月二十九日起至清償日止；及其中之新臺幣叁萬貳仟肆佰元部分自民國一〇七年十月十一日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。

三、原告尤啟賢、祥睿不動產經紀有限公司其餘之訴均駁回。

四、訴訟費用由原告尤啟賢負擔百分之十八，餘由被告負擔。

五、本判決第一項於原告尤啟賢以新臺幣壹佰貳拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行實施前，以新臺幣叁佰柒拾捌萬元為原告尤啟賢供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項，得假執行。但被告如於假執行實施前，以新臺幣拾萬零捌仟元為原告祥睿不動產經紀有限公司供擔保，得免為假執行。

七、原告尤啟賢其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、原告尤啟賢請求新臺幣（下同）460 萬元部分：原告尤啟賢前經原告祥睿不動產經紀有限公司（即有巢氏房屋吳鳳世賢

加盟店，下稱祥睿公司）居間，於民國107 年7 月29日以360 萬元向被告購買其所有坐落嘉義市○區○○段○○○○○○○○號土地及其上1804號建物（門牌號碼：嘉義市○區○○街○○巷○○弄○○號，與土地下合稱系爭房地），並簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定系爭買賣不辦理履約保證事項履約。嗣原告尤啟賢依約將買賣價金360 萬元如數給付被告，訴外人楊茂喜代書亦已辦理所有權移轉登記完峻，然原告尤啟賢將買賣價金如數給付完畢後，被告依系爭買賣契約第11條第1 項、第17條之約定，即負有將系爭房地騰空移交原告尤啟賢使用之義務，詎被告拒絕履行該義務，原告尤啟賢遂於107 年10月25日以嘉義文化郵局存證第000447號催告被告履行交屋未果，原告尤啟賢復於同年11月6 日依系爭買賣契約第12條第1 項之規定，以太保南新郵局存證號碼000000號存證信函解除系爭買賣契約，是依同契約第12條第3 項規定，被告應於通知解約日起3 日內返還原告360 萬元之買賣價金，及所收款項加倍之金額做為違約之損害賠償，就違約金部分，原告尤啟賢僅請求100 萬元，爰依民法第259 條解除契約回復原狀之法律關係及系爭買賣契約之約定，請求被告給付原告尤啟賢460 萬元。

㈡、原告祥睿公司請求108,000 元部分：原告祥睿公司受被告委託，代為居間系爭房地之銷售，其等並簽有一般委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約書）。嗣被告經原告祥睿公司居間而於107 年7 月29日就系爭房地權利範圍全部與原告尤啟賢簽訂不動產買賣契約書，約定賣賣標的總價款為360 萬元，是依系爭銷售契約書第8 條第3 項第3 款規定，堪認原告祥睿公司已完成居間行為，復依系爭銷售契約書第5 條約定，被告應給付總價款之3%即108,000 元及自107 年7 月29日起之5%法定遲延利息，作為原告祥睿公司之銷售服務報酬。

㈢、並聲明：一、被告應給付原告尤啟賢460萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息、被告應給付原告祥睿公司108,000元及自107年7月29日起至清償日止，

按年息5%計算之利息；二、訴訟費用由被告負擔；三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、原告尤啟賢請求460萬元部分：被告與原告尤啟賢於107年7月29日簽約時，約定關於與訴外人葉陳玉秀間之共用牆壁爭議，應由被告處理，被告遂積極與葉陳玉秀以5萬元達成和解，嗣又於107年10月9日原告尤啟賢辦理之台北富邦商業銀行250萬元房屋貸款核准當日，將系爭房地之所有權人變更為原告尤啟賢。被告於同年10月11日收到尾款250萬元之房貸撥款後，旋將系爭房地1樓至3樓清空，並於107年10月22日到場欲與原告尤啟賢進行點交，詎原告尤啟賢卻以最頂樓之儲藏室未清理為由不願配合進行點交，然該儲藏室並非合法使用之建築空間，且1至3樓均已全部淨空，並不影響原告尤啟賢裝璜隔間，況原告尤啟賢亦未告知系爭房地係要用於出租使用，此乃雙方認知上差異，非原告未盡到點交之義務；嗣原告尤啟賢於107年10月25日以嘉義文化路郵局存證號碼000447號存證信函催告被告辦理點交事宜，被告旋又將上開儲藏室淨空，並與原告尤啟賢約定於107年11月5日做第二次點交，當日被告到場後，始知悉任職原告祥睿公司之陳雲壤店長及曾耀慶店長竟委由其他部門店長代為到場點交，惟訴外人高偉福夫婦之住家與系爭房地間尚有「領空權」之問題需要向原告尤啟賢說明，再考量上開二名店長係系爭房地買賣之重要參與者及關係人，應於點交時在場並負責協調買賣雙方提出之任何疑慮，為免導致雙方責任與義務歸屬不清楚，被告始無法與原告尤啟賢進行第二次點交，此亦非可歸責被告所致；嗣原告尤啟賢表示欲於107年11月21日點交，被告亦表示同意，並提議至台北點交，或由陳雲壤店長、曾耀慶店長、楊茂喜代書至台北收取房屋鎖匙轉交原告尤啟賢即可完成「代理點交」，然原告均表示不同意，始又妨礙該次點交進行，嗣原告等人即未再提出確實點交日期，被告遂於同年12月10日向東區調解委員會申請「點交調

解程序」，詎於同年月26日上午調解當日僅楊茂喜代書與被告到場參與調解。綜上可知被告迄今均未有何違約之舉，甚至為履行系爭買賣契約之責任及義務，與葉陳玉秀達成和解、將系爭房地淨空、數次往返台北、嘉義、辦理土地鑑界測量暨建築物使用證明、辦理抵押權塗銷登記、給付楊茂喜代書增值稅及代書服務費等，可見被告為履行系爭買賣契約所付出之心力及金錢甚多，原告尤啟賢竟僅因雙方買賣過程感覺不舒服，而於107 年11月6 日以太保南新郵局存證號碼000000號存證信函逕行解除系爭買賣契約，此乃詐欺之行為，故原告尤啟賢請求之100萬元違約金及不當得利均無理由。

㈡、原告祥睿公司請求108,000元部分：被告與原告尤啟賢於107年7 月29日完成買賣契約簽署時，在場之人即訴外人謝辰貴、黃宜潔、曾至妤及楊茂喜代書均可證明曾耀慶店長、陳雲壤店長自始未表明房屋仲介費108,000 元之最後付款日係107 年7 月29日，且曾耀慶、陳雲壤店長於當日甚至向被告表示仲介費待點交時再付清即可，因被告與原告未點交完成，遂應無遲延給付仲介費之問題。再者，被告與原告祥睿公司亦未約定有5%之遲延利息，故原告祥睿公司請求被告給付108,000 元及自107 年7 月29日起至清償日止之遲延利息應無理由。

㈢、並聲明：一、駁回原告之訴及假執行之聲請；二、訴訟費用由原告負擔；三、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張被告與原告祥睿公司於107年6月17日簽定一般委託銷售契約書，約定由原告祥睿公司居間銷售被告所有坐落嘉義市○區○○段○○○○○○○○號土地及其上1804號建物（門牌號碼：嘉義市○區○○街○○巷○○弄○○號），嗣原告尤啟賢透過原告祥睿公司居間，於同年7 月29日以價金360 萬元買受系爭房地，並於同日與被告簽定系爭買賣契約。原告尤啟賢陸續將系爭房地價金如數給付完畢後，其等分別於107 年10月

22日、同年11月5日進行共二次點交均未果，迄今系爭房地尚未點交完成，原告尤啟賢遂於107年10月25日以嘉義文化郵局存證第000447號催告被告履行交屋，復又於同年11月6日以太保南新郵局存證號碼000072號存證信函通知被告解除系爭買賣契約等情，業據原告提出不動產買賣契約書、系爭房地所有權狀、存證信函、一般委託銷售契約書、有巢氏房屋服務費確認單等件為證（見本院卷第19-45頁），並為被告所不否認，此部分事實堪信為真實。

㈡、被告抗辯買賣雙方原約定107年10月22日點交系爭房地，但因頂樓儲藏室未清空而未完成點交；107年10月25日雙方約定第二次點交，因原告祥睿公司原負責本件仲介之陳姓、曾姓店長藉故不願到場，被告因恐日後發生爭執，乃不同意當次點交，實不可歸責於被告。且事後被告曾要求原告祥睿公司之陳姓、曾姓店長或訴外人楊茂喜代書代理原告尤啟賢至台北拿取系爭房地鑰匙作為點交，但因對方不願配合而作罷，並非被告不願配合點交云云。

㈢、原告尤啟賢請求460萬元部分：

⑴按原告尤啟賢為本件系爭房地之買受人，已依約將買賣價金如數給付被告，並已辦畢系爭房地所有權移轉登記予原告，此有系爭房地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本（見本院卷第213-219頁），此亦為被告所不否認。本件被告為系爭房地之出賣人，即有將系爭房地點交移轉占有予原告尤啟賢之義務。經查，買賣雙方約定於107年10月22日點交系爭房屋，但因頂樓儲藏室未清空，尚有雜物堆積，而無法完成點交乙節，為被告所自承。由此觀之，此次乃因可歸責於被告之事由而未能完成點交甚明。次查，經原告尤啟賢於107年10月25日以存證信函催告被告點交系爭房屋後，雙方乃又約定於同年11月5日進行點交，但因原參與本件買賣仲介之原告祥睿公司陳雲壤、曾慶耀二位店長另有要事無法親自出席，而欲委由同公司之其他店長代為會同點交，但為被告所拒絕，致本次亦無法完成點交等情，為被告所不否認。按原

告祥睿公司乃本件系爭房地買賣之仲介人，其法律上之義務為仲介買賣雙方完成買賣簽約事宜，至於買賣標的物之點交乃買賣契約履行之問題，尚與原告祥睿公司無關。縱認原告祥睿公司仍需負責會同雙方點交事宜，因仲介契約之當事人乃原告祥睿公司，而非該公司之特定店長，故僅需能代表該公司之人員出席即可，而無須非原先做成仲介之仲介人員出席不可，故被告拒絕原告祥睿公司指派其他店長會同點交，致該次點交未完成，亦係可歸責於被告之事由。嗣原告尤啟賢復要求於同年11月21日進行點交，但被告卻已無暇南下為由，要求原告尤啟賢得委託原告祥睿公司之陳雲壤、曾耀慶店長、訴外人楊茂喜代書至台北被告住處取回系爭房屋鑰匙以代理點交，但為原告尤啟賢所拒絕，因而亦未能完成點交等情，為被告所不爭執。但查，本件系爭房屋位於嘉義市，而點交房屋其目的在於雙方會同對房屋之現狀盤點清楚，如雙方無異議，則同時移轉占有，故點交事宜理應於房屋所在地為之。而今被告卻要求買方北上取回房屋鑰匙，作為點交，顯不合理。原告尤啟賢拒絕被告所提以如此方式點交，並非無理，故因此未能完成點交，亦可歸責於被告甚明。

⑵次按物之出賣人，負交付其物於於買受人，並使其取得該物所有權之義務。契約當事人之一方給付遲延者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之。民法第348條第1項、第254條、第259條第1款分別定有明文。本件被告為系爭房地之出賣人，負有交付系爭房地予原告尤啟賢之義務，但至今仍未完成點交事宜，其給付即有遲延，原告尤啟賢乃於107年11月6日依系爭買賣契約第12條第1項之約定，以太保南新郵局存證號碼000072號存證信函解除系爭買賣契約，故系爭買賣契約已經原告尤啟賢合法解除，堪以認定。則原告由啟賢請求被告返還已收受之買賣價金360萬元，為有理由。

⑶再按，依系爭買賣契約第12條第3項後段約定：「如乙方（

指被告）毀約不賣獲給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（指原告尤啟賢）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」經查，本件因被告遲延點交系爭房屋，經原告尤啟賢多次催告後，被告仍未完成點交系爭房屋之義務，經原告尤啟賢解除系爭買賣契約等情，有如前述，依上開契約之約定，被告除應返還所收受之買賣價金之外，尚應交付原所收款項計算之金額（即360 萬元）予甲方，以為違約損害賠償。然按，民法第252 條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」又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。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額。上開違約金之酌減，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。（最高法院79年台上字第1915號、1612號判例要旨參照）本院審酌上開各項標準後，認系爭買賣契約約定之違約金為買賣總價金360 萬元，顯然過高，應予以酌減為18萬元為適當。原告尤啟賢請求被告應給付違約金100 萬元，於超過18萬元之部分，為無理由。至於系爭買賣契約第12條第3 項前段關於：「乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止。」之約定，係指被告遲延交屋之狀態持續中且契約尚未解除仍然有效之情況下始有其適用。本件系爭買賣契約，業經原告尤啟賢合法解除，已無被告交屋遲延在繼續狀態中，自無該約定條文之適用，附此敘明。

㈣、原告祥睿公司請求108,000元部分：

⑴按民法第565條、第568條第1項分別規定，稱居間者，謂當事人約定，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，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。故除契約另有約定外，居間人僅須於媒介雙方當事人成立契約，即得請求報酬。至於契約成立後，關於契約履行之事項，並無協力完成之必要。本件被告委託原告祥睿公司居間仲介系爭房地之出售事宜，嗣被告與原告尤啟賢因原告祥睿公司之仲介，而於107年7月29日簽訂系爭買賣契約書（見本院卷第89-111頁）。則原告祥睿公司自得請求居間報酬甚明。

⑵依卷附之原告祥睿公司與被告簽訂之一般委託銷售契約書第5條第1、3項分別約定，服務報酬為成交價之百分之叁；甲方（指被告）承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書面買賣契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付30%。經查，本件原告尤啟賢已與被告簽立系爭房地買賣契約，且原告尤啟賢已全數支付賣賣價金予被告，此為被告所不否認，則原告祥睿公司請求被告應給付仲介報酬108,000元（計算式：3600,000元x 3%＝108,000元），為有理由。又查，被告支付仲介報酬之期限，依上開委託銷售契約之約定，最遲應於被告收受尾款時給付之，而被告至今尚未給付仲介報酬，其給付報酬即有遲延，則依民法第233條第1項之規定，原告祥睿公司自得請求被告給付依法定利率即年息百分之五計算之遲延利息。故被告抗辯原告祥睿公司就尚未給付之仲介報酬，雙方並未約定得請求5%之遲延利息云云，並不可採。

㈤、綜上所述，原告尤啟賢本於契約解除回復原狀及給付違約金請求權，請求被告應返還所受領之360萬元買賣價金及給付違約金18萬元，合計378萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即107年12月8日）起按年息百分之五計算之遲延利息，為有理由，應予准許。其請求違約金100萬元，就超過18

萬元部分之請求，為無理由，應予駁回。又原告祥睿公司本於契約之法律關係，請求被告應給付108,000 元之仲介報酬，為有理由，亦應准許。又依照原告祥睿公司與被告所訂之一般委託銷售契約書第五條第⑶項所載，被告應於簽立書面買賣契約時，同時支付70% 之仲介報酬，於被告收到尾款同時支付30% 之仲介報酬。經查，系爭買賣契約係於107 年7月29日簽立，故被告應於同日支付仲介報酬75,600元（計算式：10,800元x 70% ＝75,600元）。又被告係於107 年10月11日收受尾款，有原告尤啟賢所寄發107 年10月25日嘉義文化路郵局存證號碼000447號存證信函乙份附卷可稽（見本院卷第35頁）則被告應於該日支付仲介報酬32,400元（計算式：10,800元x 30% ＝32,400元）。以上兩部分之仲介報酬，被告至今仍未給付，故原告祥睿公司請求被告就仲介報酬75,600元部分，自107 年7 月29日起算至清償日止；就仲介報酬32,400元部分，自107 年10月11日起算至清償日止，均按年息百分之五計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍利息之請求為無理由，應予駁回。

㈥、原告尤啟賢及被告均陳明願供擔保，請求准為假執行或免為假執行之宣告，經核就原告尤啟賢勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併宣告之；至原告尤啟賢敗訴部分，其假執行之聲請已失其所附麗，應予駁回。原告祥睿公司與被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行。經核原告祥睿公司勝訴部分，因未逾500,000 元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告祥睿公司就其勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權，爰依職權宣告假執行並依被告聲請准供擔保後，免為假執行。

㈦、又本件待證事實已臻明瞭，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

民事第一庭　法　官　曾文欣

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（須按對造人數提出繕本）。

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　　108　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　許庚森