

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第82號

原告 吳明恩
皓明不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 王皓

共同

訴訟代理人 林延慶律師

被告 璞佺貿易有限公司

法定代理人 陳逢培

被告 李曉菁

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國109年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告璞佺貿易有限公司、李曉菁應連帶給付原告吳明恩新臺幣150萬元，及自各如附表所示利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告璞佺貿易有限公司應給付原告皓明不動產仲介經紀有限公司新臺幣104萬7,000元，及自民國108年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告璞佺貿易有限公司、李曉菁連帶負擔20%，由被告璞佺貿易有限公司負擔13%，餘由原告吳明恩負擔。

五、本判決第一項於原告吳明恩以新臺幣50萬元為被告璞佺貿易有限公司、李曉菁供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告皓明不動產仲介經紀有限公司以新臺幣35萬元為被告璞佺貿易有限公司供擔保後，得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查被告璞佺貿易有限公司（下稱璞佺公司）之法定代理人原為孫賜德，於本院審理中先後變更為游森吉、孫賜德、陳逢

01 培，有新北市政府民國108年8月20日新北府經司字第1088
02 056957號函、公司變更登記表、經濟部商工登記公示資料查
03 詢可稽（見本院卷一第279至282、295至297頁，本院卷
04 二第6頁），且依序經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷一
05 第289、325、326、161頁），核與民事訴訟法第170條
06 、第175條第1項規定相符，應予准許。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
08 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
09 2款定有明文。原告吳明恩、皓明不動產仲介經紀有限公司
10 （下稱皓明公司）對璞佺公司提起訴訟，主張依不動產買賣
11 契約書第10條第2項、賣方給付服務報酬承諾書約定及民法
12 第568條規定，請求給付違約金及居間報酬，並聲明：（一）璞
13 佺公司應給付吳明恩新臺幣（下同）700萬元，及自起訴狀
14 繕本送達被告知翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
15 。（二）璞佺公司應給付皓明公司104萬7,000元，及自起訴狀
16 繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
17 （見本院卷一第7、8頁）。嗣於訴訟進行中，另主張依原
18 證8之協議書第3條約定，追加被告李曉菁請求與璞佺公司
19 連帶給付，並變更上開聲明（一）為：被告應連帶給付吳明恩70
20 0萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
21 週年利率5%計算之利息（見本院卷一第367、368頁，卷
22 二第160頁）。核原告所為，係基於與原訴所主張同一之違
23 約事實，追加對李曉菁請求其與璞佺公司應連帶給付違約金
24 ，其請求之基礎事實同一，揆之前揭規定，於法並無不合，
25 應予准許。

26 三、被告璞佺公司、李曉菁經合法通知，未於最後言詞辯論期日
27 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之
28 聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告起訴主張：

31 （一）吳明恩於107年5月間，委託皓明公司出售其所有門牌號碼

01 臺北市○○區○○○路○○○巷○○弄○○號2樓房屋及其坐落基
02 地（下稱爭房地），並於107年5月10日與璞佺公司之代理
03 人李曉菁簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），雙
04 方約定買賣價金為6,980萬元，及璞佺公司應於107年5月
05 23日將第一期款即簽約款700萬元匯入指定之銀行專戶，璞
06 佺公司則簽發並交付票面金額美金25萬元之支票、700萬元
07 及5,580萬元本票各乙紙。嗣因璞佺公司未遵期給付第一期
08 款項700萬元，雙方於107年6月28日另簽立協議書（下稱
09 系爭協議書），並約定李曉菁就系爭買賣契約負連帶保證責
10 任，惟璞佺公司仍未履行，經吳明恩寄發存證信函催告履行
11 ，卻未獲置理，復再寄發存證信函解除系爭買賣契約，是依
12 系爭買賣契約第10條第2項、系爭協議書第3條約定，被告
13 應連帶給付違約金700萬元等語。

14 (二)又璞佺公司於107年5月3日委託皓明公司購買系爭房地，
15 並由代理人李曉菁與皓明公司簽訂買方給付服務報酬承諾書
16 （下稱系爭承諾書），約定於買賣契約成立時，應給付皓明
17 公司之服務報酬為買賣總價款之1.5%。嗣經皓明公司居間
18 仲介，吳明恩與璞佺公司於107年5月10日就系爭房地簽訂
19 系爭買賣契約，約定買賣價金為6,980萬元，故依系爭承諾
20 書約定、民法第568條規定，璞佺公司應給付服務報酬金10
21 4萬7,000元等語。

22 (三)並聲明：

- 23 1.被告應連帶給付吳明恩700萬元，及自起訴狀繕本送達被告
24 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 25 2.璞佺公司應給付皓明公司104萬7,000元，及自起訴狀繕本送
26 達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 27 3.原告願供擔保，請准假執行。

28 二、被告璞佺公司、李曉菁均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出
29 書狀為何聲明或陳述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)查吳明恩為系爭房地之所有人；璞佺公司以李曉菁為代理人

，並授權李曉菁處理不動產買賣及銀行貸款事宜。李曉菁於107年5月3日簽立系爭承諾書委託皓明公司居間仲介購買系爭房地，並於107年5月10日代理璞佺公司與吳明恩就系爭房地簽立系爭買賣契約，雙方約定買賣價金為6,980萬元，並共同委任訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）辦理買賣價金履約保證，璞佺公司應於107年5月23日前給付第一期款700萬元並匯入指定銀行專戶，且簽發並交付票面金額美金25萬元之支票、700萬元及5,580萬元之本票各乙紙。因璞佺公司未依上開約定給付第一期買賣價金，吳明恩、璞佺公司及許曉菁於107年6月28日另簽立系爭協議書，約定許曉菁就系爭買賣契約應負連帶保證責任，璞佺公司仍未履行，經吳明恩於107年9月5日寄發存證信函限期催告璞佺公司履行契約，屆期未履行，復經吳明恩於107年9月13日寄發存證信函並為解除契約之意思表示，且均經璞佺公司收受等情，有系爭買賣契約、授權委託書、授權書、身份證件、璞佺公司變更登記表、支票及本票影本、台北吳興郵局存證號碼751號存證信函、台北圓山郵局存證號碼367號存證信函、系爭承諾書、系爭房地登記查詢資料及異動索引、郵遞查詢資料、不動產買賣價金履約保證申請書、系爭協議書、新莊中港郵局存證號碼8141號存證信函可稽（見本院卷第11至32、77至278、287、288、308至310、318至321、347至352、356頁），堪信為真實。

(二)吳明恩得依系爭買賣契約第10條第2項後段、系爭協議書第3條約定請求被告連帶給付違約金，惟應酌減為150萬元：

- 1.依系爭買賣契約第5條第3項約定：「甲方若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約」，第10條第2項約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金；除非甲方於僑馥建經最終催

告期限內向法院起訴，否則僑馥建經即依約將上述款項交付
乙方沒收，沒收後若甲方對違約金之數額再有異議時，甲方
依法所有違約金酌減之權利僅得對乙方請求，不得對僑馥建
經做主張。甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠償並同
意乙方據以執行」（見本院卷一第15、16頁）；系爭協議書
第3條約定：「代理人負有本案買賣合約書之連帶保證之責
任」（見本院卷一第352頁）。查依系爭買賣契約約定，璞
估公司原應於107年5月23日將第一期款700萬元匯入指定
銀行專戶，且已簽發票日期107年5月10日、票面金額700
萬元之本票供作第一期款支付之擔保，卻未遵期給付，雖經
吳明恩、璞估公司及李曉菁協商並簽立系爭協議書，璞估公
司仍未履行，經吳明恩於107年9月5日發函催告並要求被
告應依系爭買賣契約及系爭協議書約定履行契約，璞估公司
仍未履行，吳明恩於同年月13日再次發函並為解除系爭買賣
契約之意思表示等情，有系爭買賣契約、系爭協議書及上開
存證信函可按，可見系爭買賣契約業經吳明恩合法解除，吳
明恩主張被告依前開約定應連帶給付違約金等語，自屬有據
。

2. 然按，約定之違約金額過高者，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，
不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異（最高法院49年
度台上字第807號、79年台上字第1612號及79年台上字第19
15號判決意旨參照）。次按民法第250條就違約金之性質，
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，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後
者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定
之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債

01 權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違
02 約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第
03 2879號判決參照）。查系爭買賣契約第10條第2項約定：「
04 本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方
05 對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒
06 收作為懲罰性違約金；．．．。甲方若有開立本票或支票亦
07 應照其面額賠償並同意乙方據以執行」（見本院卷一第16頁
08 ）,依上開規定及說明，堪認吳明恩依系爭買賣契約第10條
09 第2項後段約定，請求被告應連帶照票據面額賠償應為懲罰
10 性違約金性質，故吳明恩主張應為損害賠償總額預定性違約
11 金等語，並無可採。

12 3.茲審酌璞佶公司於107年5月3日委託李曉菁與皓明公司簽
13 立系爭承諾書，委託皓明公司居間仲介購買系爭房地，並於
14 107年5月10日與吳明恩簽立系爭買賣契約，然自簽訂系爭
15 買賣契約時起至吳明恩於107年9月13日寄發存證信函解除
16 系爭買賣契約之日止，期間僅約4個月，且吳明恩於107年
17 9月19日即將系爭房地出售第三人邱文卿，並於107年10月
18 25日辦理不動產所有權移轉登記等情，有系爭房地登記查詢
19 資料及異動索引可按（見本院卷一第77至278頁），再參以
20 吳明恩與璞佶公司交易系爭房地之價格、目前房地產市場發
21 展現況及內政部公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得
22 記載事項」壹第12點第3項：「…買方逾期達五日仍未付清
23 期款…經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日
24 起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充
25 作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之
26 十五為限…」規定等情，本院認吳明恩以璞佶公司所交付支
27 票之票面金額700萬元全部作為懲罰性違約金之約定，顯屬
28 過高，應酌減為150萬元為適當。

29 4.是以，吳明恩依系爭買賣契約第10條第2項後段、系爭協議
30 書第3條約定請求被告連帶給付懲罰性違約金150萬元，應
31 予准許。

01 (三)皓明公司得依系爭承諾書約定、民法第568規定，請求璞佺
02 公司給付居間服務報酬104萬7,000元：

- 03 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
05 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
06 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565條
07 、第568條定有明文。又系爭承諾書約定：「立書人委託受
08 託人居間仲介購買坐落臺北市○○區○○路○○巷○○弄○○
09 號2樓之房地，立書人承諾應於買賣契約成立時，給付買賣
10 總價款百分之1.5之服務報酬予受託人，並以現金於買賣雙
11 方簽訂不動產買賣時一次付清」（見本院卷一第32頁）。
- 12 2.查系爭承諾書業經皓明公司與璞佺公司代理人李曉菁簽名確
13 認，依上所載，璞佺公司於買賣雙方成立不動產買賣契約時
14 即應支付服務報酬，而璞佺公司與吳明恩就系爭房地已合意
15 成立買賣契約，並於107年5月10日簽訂不動產買賣契約書
16 ，亦有系爭買賣契約可稽（見本院卷一第11至18頁），依皓
17 明公司與璞佺公司之前開約定觀之，璞佺公司自應於其與吳
18 明恩就系爭房地簽訂買賣契約時，給付服務報酬予皓明公司
19 ，故皓明公司請求璞佺公司依前開約定，以買賣總價款之1.
20 5%計算並給付居間報酬104萬7,000元（計算式： 000000
21 $0 \times 1.5\% = 0000000$ ），核屬有據。

22 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
23 ；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
24 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
25 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2
26 33條第1項分別定有明文。查：

27 (一)本件起訴狀繕本係於108年3月12日送達璞佺公司；而民事
28 起訴狀、民事陳報（五）、（六）狀則係經本院於109年9
29 月14日對李曉菁為國內公示送達，依民事訴訟法第152條規
30 定經20日發生效力，故應於000年00月0日生送達效力，有
31 本院送達證書及公示送達公告可稽（見本院卷一第44頁，卷

二第48、49頁），是吳明恩就其得請求被告連帶給付違約金150萬元之未定期限債務，併請求各應自附表「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

(二)又依系爭承諾書約定，璞佺公司給付服務報酬之期限應為其與吳明恩簽訂買賣契約時（見本院卷一第32頁），再觀以璞佺公司與吳明恩簽訂買賣契約之日期為107年5月20日（見本院卷一第18頁），足見本件居間報酬之給付期限應於107年5月20日屆至，揆諸上揭規定，璞佺公司就104萬7,000元併請求璞佺公司給付自起訴狀繕本送達即108年3月12日（見本院卷一第44頁）之翌日即108年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有理由。

五、從而，吳明恩本於系爭買賣契約第10條第2項後段、系爭協議書第3條約定，請求被告連帶給付如主文第一項所示之金額及利息；皓明公司依系爭承諾書約定及民法第568條規定，請求璞佺公司給付如主文第二項所示之本金及利息，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，不應准許。又原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當金額予以准許。至原告敗訴部分，其所為假執行宣告之聲請因訴遭駁回而失所依據，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1、2項。

中華民國 109 年 11 月 20 日
民事第一庭 法官 吳佩真

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 109 年 11 月 20 日
書記官 吳帛芹

附表：

被 告	利 息 起 算 日
璞 佶 貿 易 有 限 公 司	108年3月13日
李 曉 菁	109年10月5日