

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3231號

原告 三禾不動產有限公司

法定代理人 張愷家

訴訟代理人 楊政雄 律師

被告 黃淑萍

辛秉臻

辛佳臻

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國109年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻應於繼承被繼承人辛森傑之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣貳拾叁萬陸仟元，及自民國一〇八年十一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻於繼承被繼承人辛森傑之遺產範圍內連帶負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件原告係以給付服務報酬所生之爭執涉訟，而依兩造所簽訂之「不動產專任委託銷售契約書」第12條之約定，應由買賣標的物所在地法院為第一審管轄法院（見本院卷第19頁），核屬合意管轄之約定，而系爭標的物坐落新北市○○區○○街○○號1樓，為本院轄區，揆諸上揭規定，且被告住居地，均在本院轄區，本院自有管轄權，先予敘明。

二、本件被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告之被繼承人辛森傑前於民國107年7月11日，就其所有坐落新北市○○區○○段○○○號、面積合計為65.46平方公尺土地，及其上之新北市○○區○○段○○○○號房屋，即門牌號碼新北市○○區○○街○○號房屋（以下土地及房屋合稱系爭不動產），與原告（更名前為家聖不動產有限公司，統編相同）訂定不動產「專任」委託銷售契約書（下稱專任契約），由辛森傑委託原告代為銷售辛森傑所有系爭不動產乙棟，而上開專任契約對於委託銷售價格、委託時間及雙方義務等事項，有下列重要之約定：1.委託銷售價格部分：第2條約定：「甲方（即辛森傑）願意出售之不動產新臺幣（下同）壹仟壹佰捌拾零萬元整」。2.委託期間：第3條前段約定：「自民國107年7月11日至民國107年12月30日止。…」3.甲方義務：第7條第5項第1款第1目約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應乙次付清第2條委託銷售價格之百分之6之服務報酬為違約金予乙方：委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者居間仲介者。」

(二)依上所述，辛森傑自107年7月11日簽約開始委託被告後，竟於同年10月中旬另行委託他人居間仲介銷售系爭不動產，並因此於107年10月25日與訴外人劉旭銓簽定不動產買賣契約書，將系爭不動產銷售予買方，依前開系爭專任契約書約定，辛森傑應給付原告委託銷售價格百分之6之服務報酬之違約金，即708,000元（計算式：11,800,000×0.06=708,000）。

(三)系爭債務於被告之被繼承人辛森傑過世後由被告繼承，原告依繼承及專任契約之約定，請求被告於繼承被繼承人辛森傑之遺產範圍內連帶給付原告708,000元及法定遲延利息。

(四)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本

身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條定有明文。查辛森傑明知與原告就系爭房屋系簽署專任銷售契約，且委託期間自107年7月11日至同年12月30日止，竟於同年10月中旬另行委託他人居間仲介銷售系爭不動產，並因此於107年10月25日與劉旭銓簽定不動產買賣契約書，將系爭不動產銷售予買方，即有違專任契約第7條第5項第1款第1目約定，因此辛傑森自應給付原告委託銷售價格百分之6之服務報酬違約金708,000元（計算式： $00000000 \times 0.06 = 708000$ ）。原告與辛傑森間確有上開專任契約之法律關係存在，辛傑森違反上開專任契約約定，須給付原告708,000元之違約金，被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻等3人既為辛傑森之全體繼承人，自應依上開法律關係負擔連帶清償責任。

(五)被告之被繼承人辛森傑上揭違約行為，致原告之契約權益受損，原告依專任契約第7條第5項第1款第1目及繼承之法律關係，請求被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻應於繼承被繼承人辛森傑遺產範圍內連帶給付原告708,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告之被繼承人辛森傑明知與原告就系爭房屋系簽署專任銷售契約，且委託期間自107年7月11日至同年12月30日止，竟於同年10月中旬另行委託他人居間仲介銷售系爭不動產，並於107年10月25日與訴外人劉旭銓簽定不動產買賣契約書，將系爭不動產銷售予買方，即有違專任契約第7條第5項第1款第1目約定之事實，業據其提出不動產專任委託銷售契約書、不動產買賣契約書等影本各1份為證（見本院卷第17頁第49頁），經核與原告所述相符。復按被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未

提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項規定，視同自認。本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭執，應視為對原告主張之事實自認。綜上，堪信原告前述主張之事實應為真實。

(二)查辛森傑明既違反兩造簽訂之專任契約第7條第5項第1款第1目之約定，原告依上述約定條款請求辛森傑給付服務報酬之違約金，自屬有據。原告請求給付違約金708,000元，是否過高，分述如下：

1.關於契約條款性質於法律上之評價，屬法律適用範圍，法院依辯論主義之審理原則，先就當事人事實上之陳述，依調查證據之結果確定契約內容後，應依職權判斷該契約在法律上之性質（最高法院106年度台上字第1610號參照）。經核系爭違約條款雖名為「視為已完成居間仲介之義務」、「給付服務報酬」，然揆其本質內涵，實係於原告未實際完成受託事務情況下，以辛森傑違反專任委託約定，課予辛森傑「給付報酬」之違約責任。復酌之系爭委託契約之服務報酬，係以「委託銷售價格6%」計算（系爭委託契約第7條第5項第1款第1目），茲與系爭違約條款「服務報酬」之計算方法，仍具差異各節，足認系爭違約條款所定「服務報酬」給付義務，實質上屬原告與辛森傑約定於辛森傑違約時，應給付以「委託銷售價6%服務報酬」計算之賠償金額，系爭違約條款應屬「違約金」約款之性質。

2.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。而違約金有「賠償性違約金」及「懲罰性違約金」，效力各自不同

。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由、契約嚴守原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害等各要素、情節，依當事人請求或職權酌減，為民法第251條、第252條所明定。

3. 詳言之，「賠償性違約金」目的在於填補債權人因其債權不能實現而受之損害，法院衡量當事人所約定之違約金是否過高，應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準據，而債務人亦得證明債權人未受損害，或實際損害額不及違約金數額，請求減免。「懲罰性違約金」則具違約懲罰之色彩，其違約金是否有過高之情，即非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之。至所謂「相當之數額」，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況，斟酌兩造所提事證及全辯論意旨，妥為衡酌（最高法院100年度台上字第533號、103年度第1899號、第2194號、105年度台上字第33號、第679號、第2289號、106年度台上字第2453號、107年度台上字第1038號判決意旨參照）。查系爭違約條款約定辛森傑於專任委託期間內，倘有自行出售系爭房地或另行委託第三人居間仲介者，應給付以委託銷售價6%服務報酬計算之違約金，乃未明文約定屬「懲罰性違約金」性質，復未載明原告於該特定違約情形發生後，得於違約金外併請求損害賠償，則依民法第250條第2項後段規定，系爭違約條款應視為損害賠償總額預定性質之違約金約款。

01 4.關於系爭違約條款所定違約金是否過高，本院審酌：辛森
02 傑違反系爭委託契約「專任委託」之約定，另行委託他人
03 居間銷售系爭房地，固使原告未能取得系爭委託契約第7
04 條第5項第1款第1目所定「委託銷售價格6%之服務報酬
05 」之預期利益。而原告於委託期間，按諸常理，亦有投入
06 相當費用製作路面、信件等宣傳廣告，派遣人員與潛在買
07 方議價、帶看房屋、回報銷售狀況等情事，茲原告當受相
08 當成本之損失。然參之原告於107年7月11日起至同年10
09 月中旬系爭房地售出日止，專任委託已逾3個月，均未居
10 間銷售成交。並佐之系爭房地因業透過第三人仲介而實際
11 售出，原告應得省卻後續簽約、協調稅賦、斡旋、辦理貸
12 款、交屋過戶等人事成本、管理費用之支出。另衡以「損
13 害賠償總額預定性質違約金」制度目的之維護、一般交易
14 通念、誠信原則等一切情狀，經詳予斟酌考量後，本院認
15 系爭違約條款約定以委託銷售價6%服務報酬即708,000元
16 計算違約金，顯有過高之情，應酌減至以委託銷售價2%服
17 務報酬即236,000元（計算式： $11,800,000 \times 0.02 = 236,000$
18 0）為適當。原告依系爭違約條款，請求辛森傑給付違約
19 金236,000元，為有理由，逾此金額之請求，則屬無據。

20 (三)按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除
21 本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；
22 繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連
23 帶清償責任。民法第1147條、第1148條第1項前段、第1153
24 條第1項分別定有明文。本件辛森傑應給付原告違約金236,
25 000元，有如上述，而辛森傑已於108年7月3日死亡，其
26 繼承人即被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻均未拋棄繼承，有被
27 繼承人除戶謄本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表、本院108
28 年11月22日查詢表在卷可稽（本院卷第61頁、第63頁、第65
29 頁、第53頁）。揆諸前開說明，被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳
30 臻應於繼承被繼承人辛森傑之遺產範圍內負連帶清償責任。

31 (四)從而，原告依系爭違約條款之約定、繼承之法律關係，請求

被告黃淑萍、辛秉臻、辛佳臻應於繼承被繼承人辛森傑之遺產範圍內連帶給付原告236,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

(五)本件事證已臻明確，原告其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐一論列。

參、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前後、第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 18 日
民事第三庭 法官 李世貴

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 18 日
書記官 連思斐