臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第860號

原　　告　傳凱房屋仲介有限公司
法定代理人　黃琳恩
被　　告　吳青益

上列當事人間請求返還違約金事件，經本院於民國108 年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬陸仟陸佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十五，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣被告為門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號9樓房屋及坐落基地（下稱系爭房地）之所有權人，於民國108年2月12日，兩造簽訂專任委託銷售契約，約定由被告委託原告出售系爭房地，銷售期間為108年2月12日起至108年5月31日，被告願以銷售總價即新臺幣（下同）5,480,000元出售系爭房地，若買賣成交，則原告可收取實際成交價4%作為服務報酬（下稱系爭委託銷售契約）。嗣於108年2月17日，原告已找到買方並收取斡旋金，於當天告知被告，然被告竟稱不賣系爭房地，而片面終止系爭委託銷售契約，且買方承購條件已達與被告約定之銷售條件，被告復拒絕簽署買賣契約書，可見被告已違反系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第1款、第4款等約定，是原告自得依系爭銷售契約第貳部分第7條第1項、第2項之約定請求被告給付上揭銷售總價4%、6%作為違約金，故原告可向被告請求548,000元（計算式：5,480,000元x 4%＋5,480,000元x 6%＝548,000元）之違約金，爰依系爭委託銷售契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告548,000元。

二、被告則以：在原告找到買方前，我即告知原告不賣系爭房地，我的家人反對我出賣系爭房地，希望我將系爭房地出租即

可，況本件係原告找我簽約的等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、經查，被告為系爭房地之所有權人，而兩造於108年2月12日簽訂系爭委託銷售契約，約定由被告委託原告出售系爭房地，銷售期間為108年2月12日起至108年5月31日，若買賣成交，則原告可收取實際成交價4%作為服務報酬，而被告願以5,480,000元出售系爭房地等節，有原告提出之專任委託銷售契約書、不動產說明書現況調查表各1份為憑（見本院卷第17至21頁），且為被告所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告另主張其已就系爭房地找到買方並收取斡旋金，買方之承購條件已達與原告所約定之銷售總價，然被告片面終止系爭委託銷售契約，並拒絕簽署買賣契約書，故其得主張被告給付系爭委託銷售契約所約定銷售總價之10%作為違約金等節，為被告所否認，並此前詞置辯。是本院應審酌者厥為：

原告依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項、第2項之約定向被告請求給付違約金，有無理由？原告所得請求之違約金為若干？茲分敘如下：

原告依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項、第2項之約定向被告請求給付違約金，有無理由？

1.按系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第1款約定：「非因可歸責於乙方（按即原告，下同）之事由，甲方（按即被告，下同）於委託期間內片面終止本契約者。」；同條第5項第4款則約定：「甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。」；系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項則約定：「前條第五項第　款情形，甲方應另支付乙方按本契約書約定之銷售總價百分之四計算之違約金。」；同條第2項則約定：「前條第五項第　款至第　款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價百

分之六計算之違約金。」，有系爭委託銷售契約1份附卷可參（見本院卷第21頁）。

2.經查，兩造於簽訂系爭委託銷售契約時，確有約定被告願以5,480,000元出售系爭房地一節，為兩造所不爭執，已如前述。又原告主張其已就系爭房地找到買方並收取斡旋金乙事，業據原告提出與被告之LINE通訊軟體對話紀錄翻拍照片、手機通話紀錄、簡訊紀錄各1份為證（見本院卷第23至51頁、第67至79頁、第53至63頁、第65頁），而細觀原告所提出之LINE通訊軟體對話紀錄，於108年2月16日，原告先與被告約定拿取系爭房地之鑰匙，後於同日中午12時37分許被告稱：「我不是急賣。我想出租」，於同日中午12時39至40分許原告稱：「我了解，客人如出的到我們就賣，如出不到就出租」、「請放心我會把你守價的」，後於同日下午3時56分許被告稱：「我老闆叫我出租不要賣。幫我出租。我也感謝你」，於同日下午3時58分許被告則稱：「我在客戶家，已經收到斡旋了」，被告回覆：「什麼意思？」，原告於同日下午3時59分許稱：「我打給你」，被告稱：「Ok」，至同日下午5時40分許，被告稱：「到了嗎？」，兩造並以語音聯繫，原告後於同日晚上8時36分許稱：「大哥：你幾點會到公司」，被告稱：「我加班洗衣服。11點才會回家。我父母親在舅舅家我要先去聊事情，。請你取消合約了」等語，可知被告願以上揭銷售價格出售系爭房地，但若無法達到該銷售條件，則希望出租系爭房地，而原告已於108年2月16日找到買方並收取斡旋金後，被告始告以其不願出售而僅願出租系爭房地，經原告與被告溝通後，被告一度願意出售系爭房地，與家人商討後又改稱要原告取消合約等情甚明，是被告辯稱其於原告找到買方並收取斡旋金前即已告知不願出售系爭房地云云，顯與事實不符，尚無足採。

3.從而，本件兩造已簽訂系爭委託銷售契約，被告明知其應受系爭委託銷售契約之拘束，僅因與家人商討後即決定不再出售系爭房地，原告並無可歸責之事由，被告乃片面決定終止

系爭委託銷售契約甚明。又兩造確有約定系爭房地之銷售條件，原告已找到系爭房地之買方，買方出價達被告之銷售條件，原告並收取斡旋金等節，均如前述，而系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第4款前段、中段、後段之約定，各係依買賣進程不同所約定之不同違約事由，則本件於原告所媒介之買方出價已達銷售條件時，被告即稱不願出售系爭房地，並拒絕配合與買方簽訂買賣契約書，顯已符合系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第4款前段約定自明。

原告所得請求之違約金為若干？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年度上字第1118號判決意旨可資參考）。經查，本件被告確有違反系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第1款、第4款之情事，已如前述。至原告主張因被告有上揭違約情事，依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項、第2項之約定，違約金應合併計算云云。惟查，依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項約定有第6條第5項第1款之情形時，被告應另外支付原告銷售總價4%作為違約金，又系爭委託銷售契約第貳部分第7條第2項則約定有第6條第5項第4款之情形時，被告應支付原告銷售總價6%作為違約金，是由二者所約定違約金額高低及條文先後順序以觀，後者違約情形顯較前者嚴重，且兩造分別以不同條款約定違約金，自應認二者為擇一成立之關係，尚不得一併請求。又系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項雖載明「應另支付」，然同條第2項僅載明「應支付」，然於被告委託原告出售系爭房地之各個階段，被告均有可能片面終止契約，故除其他可得請求之報酬外，被告尚應另支付前開條文所定違約金自明，而同條第2項則無此一部分另外給付之約定，可見兩者係慮及委託銷售進展程度不同，而有不同之約定，尚難認兩者為合併計算之關係。準此，原告僅得依系爭委託銷售契約第貳部分第7

條第2項規定請求被告給付違約金，至原告主張其得依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第1項、第2項請求合併計算違約金，難認可採。

2.次按違約金之約定，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，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，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，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額；又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準（最高法院102年度台上字第1606號、51年度台上字第19號判決意旨可資參照）。經查，本院審酌被告雖確有違反系爭委託銷售契約第貳部分第6條第5項第4款之情事，然兩造於108年2月12日簽訂系爭委託銷售契約，至108年2月16日原告所媒介賣方出價已達被告銷售條件，被告拒絕配合簽署買賣契約書，均如前述，可見原告於108年2月12日起至108年2月16日止之期間，雖有依系爭委託銷售契約盡力為被告促成系爭房地買賣事宜並因而付出勞費時間，然此段期間非長，原告所為僅係居間聯繫帶看房屋，自應認原告所受損害非鉅。另依系爭委託銷售契約第貳部分第6條第1項之約定，若原告可覓得買方進而買受系爭房地，則原告得請求至少219,200元之服務報酬（計算式：5,480,000元x 4％＝219,200元）。是本件原告依系爭委託銷售契約第貳部分第7條第2項請求銷售總價之6％作為違約金，顯有過高之情，綜合斟酌前開情形，應酌減以上開銷售總價之4.5％作為違約金，始為適當。從而，原告請求被告給付246,600元（計算式：5,480,000元x 4.5％＝246,600元）違約金部分，為有理由，應予准許。逾越上開金額之請求，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約法律關係，請求被告給

付原告246,600元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　5　　日

民事第四庭　法　官　黃乃瑩

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　　108　　年　　12　　月　　11　　日

書記官　吳雅真