

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第59號

109年度訴字第60號

原告 旭勝不動產有限公司

法定代理人 林芳君

原告 陳家瑩

上2人共同

訴訟代理人 陳詩文律師

吳俊銘律師

林羿樺律師

被告 彭明權

上列原告旭勝不動產有限公司與被告間給付報酬等事件、原告陳家瑩與被告間損害賠償等事件，經合併辯論，本院於民國109年4月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告旭勝不動產有限公司新臺幣壹佰零捌萬元，及自民國一〇九年二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告陳家瑩新臺幣壹佰陸拾貳萬元，及自民國一〇九年二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

一〇九年度訴字第五九號事件之訴訟費用，由被告負擔三分之二，餘由原告旭勝不動產有限公司負擔。

一〇九年度訴字第六〇號事件之訴訟費用，由被告負擔十分之三，餘由原告陳家瑩負擔。

本判決第一項，於原告旭勝不動產有限公司以新臺幣參拾陸萬元供擔保後，得假執行。

本判決第二項，於原告陳家瑩以新臺幣伍拾肆萬元供擔保後，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、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張

者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1項、第2項分別定有明文。查本院109年度訴字第59號給付報酬等事件、109年度訴字第60號損害賠償等事件，兩者之原告雖有不同，惟此二事件均源於被告為出售同一不動產而與原告旭勝不動產有限公司（即永慶不動產新竹忠孝愛買加盟店，下稱旭勝公司）簽立專任委託銷售契約，並已與原告陳家瑩成立買賣契約，嗣未履行契約義務之相同基礎事實而生，其訴訟標的相牽連，且行同種訴訟程序，爰依上開規定命合併辯論及裁判。

二、本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告於民國108年5月21日與原告旭勝公司簽訂專任委託銷售契約書，約定自108年5月29日起至108年8月31日止之委託期間，被告將其所有門牌號碼新竹市○○○路○○○號（即新竹市○○段○○○○○號）、新竹市○○路○段○○○巷○○○號（即同段2075建號）建物及其坐落新竹市○○段○○○○○號土地（合稱系爭房地），以新臺幣（下同）3,298萬元之底價委託旭勝公司仲介銷售，服務報酬為成交價額百分之4。又原告陳家瑩於108年9月2日與旭勝公司就系爭房地（由其配偶戴興峴代理）簽訂要約書及買方給付服務費承諾書，約定承買價款為2,708萬元，並於契約成立時，給付總價款百分之2服務報酬予旭勝公司。嗣於108年9月5日，旭勝公司與被告簽訂委託事項變更契約書，將委託期間展期至同年月10日止，委託價額降為2,708萬元；陳家瑩與被告即於108年9月5日以2,708萬元價金簽訂以系爭房地為標的之不動產買賣契約書，是被告依上開契約書之約定，應給付旭勝公司服務報酬108萬元（計算式：2,700萬元×4%=108萬元，按旭勝公司於本件均以2,700萬元計算服務

報酬)。另陳家瑩已於108年9月12日將第一期簽約款324萬元(含給付原告服務報酬54萬元)、同年月20日將第二期備證用印款270萬存入履約保證信託專戶，惟被告迄未依買賣契約書之特別約定事項塗銷系爭房地之預告登記，亦未配合備證用印事宜，致不可能依約於108年10月31日前完成交屋，有故意不履行之違約行為，陳家瑩乃於同年10月22日以存證信函催告及同年11月15日委請律師發函解約，並經訴外人即履約保證人合泰建築經理股份有限公司認定買方陳家瑩已合法解約確定後，原告即自履約保證專戶受領「買方服務費54萬元」，惟系爭買賣既因不可歸責於陳家瑩之事因解除，旭勝公司即於108年12月10日將該金額退還予原告陳家瑩；然被告故意債務不履行而遭解除契約，致旭勝公司受有無法取得買受人服務報酬54萬元之所失利益，自應對旭勝公司負侵權行為損害賠償責任。為此，旭勝公司依系爭專任委託銷售契約、委託事項變更契約之約定，請求被告給付服務報酬108萬元；復依民法第184條第1項之侵權行為法律關係，請求被告賠償所失利益54萬元。

(二)依系爭不動產買賣契約書第12條第3項、第4項約定，於被告毀約不賣或有其他違約情事時，買方陳家瑩除得解除契約外，被告應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠償；上開所定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。本件原告因被告片面違約致不得已解除買賣契約，造成原告已繳付至履約專戶之540萬元價款中，需扣除16,248元保管手續等服務費之損害。又陳家瑩與配偶戴興嶢均為醫師，預計購置系爭房地一樓為小兒科診所使用，故已於108年9月30日委請訴外人三丞設計工程有限公司承攬裝修工程，總價80萬元，並已繳付簽約款24萬元，現因無法取得系爭房地而違約遭沒收；另為招募診所人員，假「104人力網站」刊登人事廣告，亦支付廣告費8,400元。另原告為籌募資金購置系爭房地，以所有位於臺北市之房

01 屋向永豐銀行貸款1,700萬元，為此支出地政規費等15,280
02 元；而陳家瑩之配偶尚以多筆人壽保險各質借數十萬元不等
03 ，利息支出共計22,224元。此外，陳家瑩夫妻為規劃開設診
04 所所投入之心血及精神，及無法如期開幕導致之營業損失與
05 先機，均為陳家瑩所受之損害。爰依上開契約之約定，請求
06 被告賠償16,248元及相當於已付價金540萬元，合計
07 5,416,248元之違約損害賠償金。

08 (三)訴之聲明：

- 09 1.被告應給付原告旭勝公司1,620,000元，及自起訴狀繕本送
10 達被告起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
11 2.被告應給付原告陳家瑩5,416,248元，及自起訴狀繕本送達
12 被告起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
13 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及陳述
15 。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張之前開事實，業據提出系爭專任委託銷售契約書、
18 要約書、委託事項變更契約書、不動產買賣契約書、匯款申
19 請書、履保專戶查詢、建物及土地登記第二類謄本、新竹建
20 中郵局108年10月22日第355號存證信函暨收件回執、律師
21 函暨收件回執、價金履約保證書、台北安和郵局第2000號存
22 證信函、國內匯款申請書（以上見本院109年度訴字第59號
23 卷第13至51頁）、通知書、工程承攬合約書、玉山銀行存摺
24 明細、一零四資訊科技股份有限公司電子發票證明聯、永豐
25 銀行中長期不動產借款約定書、臺北市地政規費及其他收入
26 收據及富邦人壽貸款利息支出明細（以上見本院109年度訴
27 字第60號卷第44頁、第70至99頁）等件為證，核屬相符；而
28 被告經合法通知，迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之
29 聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果
30 及斟酌全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

31 (二)就原告旭勝公司之請求（即109年度訴字第59號）部分：

- 01 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
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
03 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
04 568條第1項分別定有明文。且居間人於契約因其媒介而成
05 立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並
06 無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參照）。又
07 按系爭專任委託銷售契約第5條、第8條第3項第4款分別
08 約定：「服務報酬：(1)為成交價額之百分之4（內含營業稅
09 ），甲方（即被告）同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而
10 乙方（即旭勝公司）應開立統一發票為憑據，甲方並同意由
11 買方應給付甲方之購屋價款中直接由買方給付予乙方（最高
12 不得超過中央主管機關之規定）」、「甲方義務：專任委託
13 之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之
14 義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支
15 付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予
16 乙方。④簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解
17 除契約者。」經查，被告於108年9月5日與旭勝公司再簽
18 立委託事項變更契約書，將原委託期間延長並變更委託價額
19 後，經旭勝公司居間仲介與陳家瑩簽訂系爭不動產買賣契約
20 ，買賣總價為2,708萬元，有該變更契約書及買賣契約書在
21 卷足憑，堪認旭勝公司確已完成居間仲介銷售系爭房地之契
22 約義務，依前揭說明，旭勝公司因系爭專任委託銷售契約可
23 獲取之服務報酬，不因系爭不動產買賣契約嗣後是否解除而
24 有所影響。是以，旭勝公司依系爭專任委託銷售契約之約定
25 及民法第568條第1項規定，於成交價額2,708萬元範圍內
26 ，請求被告給付2,700萬元之百分之4即108萬元服務報酬
27 ，自屬有據。
- 28 2.又被告另主張系爭買賣契約係因不可歸責於陳家瑩之事由而
29 解除，是將陳家瑩已給付於履約保證帳戶中之54萬元服務報
30 酬全額退還，惟此所失利益係肇因於被告故意債務不履行所
31 致，兩者有因果關係，故依民法第184條第1項侵權行為法

律關係，請求被告賠償所受之54萬元損害等語。按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。惟侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院95年度台上字第2674號民事判決參照）。又民法第184條第1項前段之規定，以不法行為為其要件之一，所謂不法，係指違反法律強制禁止之規定而言。查系爭不動產買賣契約係成立於被告與陳家瑩之間，旭勝公司僅係該契約之經紀業者，非契約當事人，被告並未因此對旭勝公司負擔契約上義務，先予敘明；至被告依系爭買賣契約固負有先行塗銷系爭房地之預告登記及最遲在108年10月31日移轉系爭房地所有權予陳家瑩之義務，然被告屆期不為辦理，僅違反約定而已，屬債務不履行之問題，究不能謂被告違反法律強行規定或違背公序良俗，逕指為不法行為。況債務人即被告拒絕履行契約辦理系爭房地之所有權移轉事宜，雖使債權人陳家瑩之債權無法實現，究非可遽認有侵害旭勝公司對陳家瑩服務報酬之故意，且所有人將自己之財產予以處分或不為處分，原可自由為之，亦難謂屬故意不法侵害他之權利。是以，旭勝公司以被告對於陳家瑩債務不履行之事實，係對「旭勝公司原已自陳家瑩取得之服務報酬債權」之不法侵害行為，並造成其受有54萬元之損失，且有因果關係存在，被告應就其所失利益負侵權行為損害賠償責任，揆諸上揭說明，尚與要件不符，故屬無據，應不足採。

3.從而，旭勝公司依系爭專任委託銷售契約之約定，請求被告給付108萬元之服務報酬部分，為有理由，可以准許；至依侵權行為法律關係，請求被告給付54萬元所失利益部分，即非有理，無從准許。

(二)就原告陳家瑩之請求（即109年度訴字第60號）部分：

01 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
03 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
04 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
05 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
06 之賠償總額，民法第250條定有明文。次按，賠償總額預定
07 性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損
08 害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定
09 性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法
10 履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約
11 金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其
12 他債務（最高法院102年度台上字第889號民事判決要旨參
13 照）。查系爭不動產買賣契約第8條第2項約定：乙方（即
14 被告）應隨時提供辦理過戶所需證件至甲方（即陳家瑩）順
15 利取得完整無瑕疵之產權時為止，不得有刁難或藉故推諉遲
16 延之情事，否則願負違約及因此所造成甲方損害之賠償責任
17 。第12條第1項前段及第3項後段約定：甲乙雙方其中之一
18 方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以
19 上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約；如
20 乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，
21 甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內
22 ，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交
23 付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。復於
24 第17條特別約定事項載明雙方合意最遲交屋日為民國108年
25 10月31日，賣方即被告應於備證前，先行塗銷預告登記。惟
26 被告未依上述約定在陳家瑩於108年9月20日給付備證用印
27 款前，先行塗銷預告登記並備妥過戶所需證件，此由系爭房
28 地之登記第二類謄本之記載即明，經陳家瑩於108年10月22
29 日以新竹建中郵局355號存證信函踐行催告程序，表示如被
30 告仍不履約即逕行解除契約，被告已於同年月25日收受該存
31 證信函之通知，惟被告迄未履行契約義務，陳家瑩再於108

01 年11月15日以律師函重申解除契約之意思表示，且於同年月
02 20日到達被告等情，有上開存證信函及律師函暨其掛號郵件
03 收件回執在卷可稽，堪認原告業已依系爭契約第8條第2項
04 及第12條第1項前段之約定，合法解除系爭不動產買賣契約
05 ，且系爭買賣契約既因被告之違約情事致遭陳家瑩合法解除
06 而消滅，則原告主張依系爭契約第12條第3項後段之約定，
07 請求被告給付其違約金，即屬有據。

08 2.復按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
09 252條亦有明定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之
10 發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸
11 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
12 對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所
13 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
14 等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當
15 事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102
16 年度台上字第1606號民事判決要旨參照）。審酌陳家瑩主張
17 其所存入履約保證專戶內之買賣價金，因需支付相關必要費
18 用而扣除16,248元；及陳家瑩與配偶戴興峴均為醫師，購置
19 系爭房地係為將一樓作為開設小兒科診所使用，已委請訴外
20 人三丞設計工程有限公司承攬裝修工程，並繳付簽約款24萬
21 元，卻因被告拒絕依約移轉系爭房地所有權予陳家瑩，致有
22 違約而遭沒收該簽約款，且為招募診所人員而支付人事廣告
23 刊登費8,400元，均受有損害；又為籌募購置系爭房地之資
24 金，另以位於臺北市之房屋向永豐銀行貸款1,700萬元，為
25 此支出地政規費15,280元，以及陳家瑩之配偶尚以多筆人壽
26 保險契約質借貸款，因而支付利息共計22,224元等情，業據
27 提出相關之通知書、工程承攬合約書、存摺明細、電子發票
28 證明聯、借款約定書、地政規費收據及富邦人壽保險單借還
29 款明細等件為佐。再參之陳家瑩先前應花費相當之時間，始
30 尋得系爭房地，並委託旭勝公司出價、斡旋、議價，及與被
31 告進行契約之簽訂，以購此不動產，當耗費相當之勞力、時

間及費用，卻因被告無端違約，致其上開所付出之過程全然白費，縱另覓他處開設診所，亦勢將導致時間延宕、機會錯失或金錢浪費等情，堪認陳家瑩主張因被告之違約而有相當之損害，實非無據。惟考量兩造係於108年9月5日簽訂系爭不動產買賣契約，被告於108年9月20日已有違約，其後經原告催告被告履約未果後，終至108年10月31日未能完成交屋而解除契約，前後時程尚非甚久，已付價金540萬元雖為合泰建築經理股份有限公司扣除必要費用16,248元，餘款均已取回，損害幸未繼續再發生及擴大，是本院參酌陳家瑩上開所受之損害及被告之違約等情節，併衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及被告若能如期履行債務時，原告可得享受之一切利益等情狀，認陳家瑩依系爭不動產買賣契約第12條第3項後段之約定，請求被告給付「所收款項計算之金額」即540萬元以為損害賠償違約金，尚屬過高，應酌減為162萬元始為適當。是原告此部分違約金之請求，應以162萬元為合法有據，其餘部分，則無理由。

3. 至陳家瑩除上開違約金之請求外，另將價金履約保證契約所支出之必要費用16,248元單獨請求被告負損害賠償責任云云。惟依系爭不動產買賣契約書第12條第3項關於違約金之約定，顯屬損害賠償總額預定性違約金之性質，即以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定，揆諸首開之說明，債權人應不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，是陳家瑩就此項16,248元金額之損害，應不得再獨立於違約金之外，再請求被告賠償，故此部分之主張，洵無理由。

四、綜上所述，原告旭勝公司依其與被告間之系爭專任委託銷售契約之法律關係，請求被告給付108萬元及自起訴狀繕本送達之翌日即109年2月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。又原告陳家瑩依其與被告間之系爭不動產買賣契約之法律關係，請求被告給付162萬元及自起訴

狀繕本送達之翌日即109年2月10日起至清償日止，按週年
利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍
之請求，即無理由，應予駁回。

五、原告2人均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核渠等勝訴
部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；
至敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所依據，應
併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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 109 年 5 月 15 日
民 事 第 一 庭 法 官 彭 淑 苑

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 5 月 15 日
書 記 官 林 琬 茹