

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2135號

原告 虹信不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政義

訴訟代理人 康春田律師

被告 吳瑞祥

吳倍忠

吳松峻

共同

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣拾捌萬零陸佰元，及均自民國一〇九年
十月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告各以新臺幣陸萬元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如各以新臺幣拾捌萬零陸佰元為原告預供擔保，得免
為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國109年1月4日與被告吳瑞祥、吳倍忠
就坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○號土地（下稱系
爭土地）之應有部分合計3分之2，簽立土地專任委託銷售
契約書（下稱1月4日契約），約定委託銷售期間自同年月
7日至110年1月6日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）
2,088萬元，銷售底價為1,806萬元。另於109年2月6日
與被告吳松峻就系爭土地所餘應有部分3分之1，簽立土地
專任委託銷售契約書（下稱2月6日契約，與1月4日契約
合稱系爭契約），約定委託銷售期間自同年月6日至110年

01 2月5日止，委託銷售價格為1,043萬元，銷售底價為903
02 萬。詎被告於109年3月24日來函提前終止系爭契約。爰依
03 系爭契約第7條第1項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：
04 (一)被告應各給付原告36萬1,200元及自109年10月8日民事
05 辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
06 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：原告受伊委託銷售系爭土地，為促成媒介成立買
08 賣契約，本即應為市場調查、廣告規劃與買賣交涉等人事、
09 勞務費用支出，伊雖單方提前終止系爭契約，然原告未就銷
10 售系爭土地投入相當勞費，原告請求之違約金實屬過高。等
11 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決
12 ，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 原告與吳瑞祥、吳倍忠就系爭土地之應有部分合計3分之2
15 ，簽立1月4日契約，約定委託銷售期間自109年1月7日
16 至110年1月6日止，委託銷售價格為2,088萬元，銷售底
17 價為1,806萬元。復與吳松峻就系爭土地所餘應有部分3分
18 之1，簽立2月6日契約，約定委託銷售期間自同年月6日
19 至110年2月5日止，委託銷售價格為1,043萬元，銷售底
20 價為903萬元。被告於109年3月24日寄發存證信函給原告
21 終止系爭契約等事實，為兩造所不爭執（本院卷第229至23
22 0頁），堪信為真正。原告請求被告各給付36萬1,200元，
23 為被告以前揭情詞所拒，是本院應審酌者，厥為本件違約金
24 是否過高而應予酌減？茲論述如下：

25 (一)按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質
26 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應
27 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
28 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
29 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支。後者之違約金
30 係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，
31 故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損

害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。依系爭契約第7條第1項：「委託人簽訂本契約後，不得提前終止，並應停止自行出售、或委託其他仲介公司出售，如有違反本項約定，委託人應依約定服務報酬以現金一次給付受託人，作為懲罰性違約金」內容以觀，可見兩造已約明該違約金為懲罰性違約金性質，用以確保債務人履行義務，核與民法第252條所稱「當事人另有訂定」之情形相當，應認該約定屬懲罰性違約金之性質。

(二)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標準，而非以僅約定一日之違約金若干為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院94年台上字第895號判決意旨參照）。查：

1. 原告固提出訴外人陳宥安願以2,698萬元買受系爭土地之買賣議價委託書與要約書（本院卷第155頁），惟觀諸該要約書之內容，其出價尚未達系爭土地銷售底價計2,709萬元，另尚有「必須與同段2622-1地號共同購買，否則買方有權決定承購與否」之條件，且為被告否認曾收受該要約書之通知，原告亦未能證明曾通知被告，是原告雖有找尋買家，然僅在找尋買家出價議價之初步階段，顯未達買賣雙方接近成交之程度，原告當然未進行簽約、協調稅費或其他費用之負擔、付款條件、貸款事宜、交屋約定及不動產之過戶、點交等事項，於本件付出之相關人事成本及勞務費用，與業已銷售成功之案例相較，應尚輕微。職是，應與原告居間系爭土地成功，促使被告與買家成立買賣契約後，所能獲得之原定之4%給付報酬，予以不同之評價。
2. 佐以原告提出之廣告張貼、相關費用及法令規範查詢資料（本院卷第99至153頁）、其投入之人力、物力以從事廣告、銷售行為之程度，併審酌本件係懲罰性違約金，既係當事人

為確保債務之履行，衡理自以債務人違約之程度愈重、違約之時期較長等情形，始須受較高額之違約罰款，而符事理之平。故考諸被告自簽約至違約期間之時間長短，本件應屬較輕微之違約情事，堪認系爭委託銷售契約約定之違約金確屬過高，故被告抗辯原告為系爭土地所投入之相關勞費非鉅、違約期間甚短，系爭契約第7條第1項約定違約金過高等語，應屬可採。

3. 茲參酌原告受託銷售期間分別為2個多月、1個多月，其支出勞費成本不大、兩造社會經濟地位，及一般客觀事實，被告違反系爭契約第7條第1項之行為，應支付之違約金酌減為系爭契約約定委託銷售底價2%，可認為適當。

(三) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付遲延利息。

四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第1項約定，請求被告各給付18萬0,600元，及均自109年10月8日民事辯論意旨狀送達之翌日即109年10月13日起（見本院卷第366頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，應予准許；逾該範圍之請求，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

01 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
02 事訴訟法第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 109 年 12 月 25 日

04 民事第一庭 審判長法官 李悌愷

05 法官 廖穗蓁

06 法官 鍾宇嫣

07 正本係照原本作成。

08 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
09 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 12 月 25 日

11 書記官 潘瑜甄