

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度訴字第498號

原告 房起新不動產經紀有限公司

法定代理人 周蓉珊

原告 王登義

上列二人共同

訴訟代理人 黃啓勳

被告 游忠鉦

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年10月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告房起新不動產經紀有限公司新臺幣151,424元，
及自民國108年9月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。

被告應給付原告王登義新臺幣227,136元，及自民國108年9月
27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、被告委託原告房起新不動產經紀有限公司（下稱原告房起新
公司）仲介購買坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號權利範圍
全部、面積2,912平方公尺土地（下稱系爭土地），委託購
買總價為每分地新臺幣450萬元，委託期間自民國108年5
月9日起至108年5月19日止，兩造為此定有購屋要約委託
書（下稱系爭要約委託書）在案。

(二)、依系爭要約委託書第6條第1項約定，買方之要約經賣方承
諾並送達買方後，買方不履行簽訂本約義務時，除應給付受
託人以成交總價百分之2計算之違約金外，並應給付賠償他
方以成交總價百分之3計算之違約金。

(三)、原告房起新公司受被告之要約委託後，即與賣方積極斡旋，
經賣方即原告王登義同意以被告欲承購之金額銷售，被告與

原告王登義本應於108年6月2日前來原告房起新公司營業處所簽訂土地買賣契約書，然簽約當日被告卻未攜帶定金，並表示改期延後一星期再行簽約，嗣後被告又藉故延至108年7月10日再行簽約，豈料被告於當日卻又未到場。原告房起新公司為求事情圓滿，曾派員與被告多次協商簽約事宜，並再以存證信函通知被告前來簽約，但被告均置之不理。

(四)、被告所為已屬違約，嚴重損害原告等2人之權益甚明，為此原告已依系爭要約委託書第6條第1項之約定屢向被告催討被告應給付原告房起新公司之違約金302,848元，及被告應給付原告王登義之違約金454,272元。

(五)、對被告答辯所為之陳述：

系爭要約委託書所約定之委託期間係108年5月9日起至108年5月19日止，原告王登義雖於108年5月22日始承諾出賣系爭土地，然108年5月22日雙方會同在被告房起新公司營業處所，由被告在系爭要約委託書上將委託購買價額由每分地450萬元，更改為520萬元，且在系爭要約委託書上簽名，再由原告在賣方簽名欄簽名，故被告仍應受系爭要約委託書第6條第1項約定之約束，如不履約，即應給付違約金。

(六)、並聲明：

- 1.被告應給付原告房起新公司302,848元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.被告應給付原告王登義454,272元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)、我當時真的是想要買地，我父親今年九十歲，大哥經商失敗，祖產都被賣掉，心裡有個遺憾，想說父親有生之年可以再買一塊地，當時流行行動支付，我看到夾報訊息就跟仲介聯絡，看到有土地要買賣，我想說是否可以在臺中以行動支付之點數交易，沒有講到很明確，第一次雙方在西螺面談才知

01 道原告只接受現金交易，無法接受行動支付之點數，我也尊
02 重對方的意見，但是我沒有那麼多現金，我只有行動支付點
03 數及藝術品。

04 (二)、我委託被告房起新公司購買土地之要約委託期限僅至108年
05 5月19日止，原告王登義係於108年5月22日始為承諾，我
06 認為當時我的要約已經不存在了，故即便違約，也沒有依據
07 系爭要約委託書給付違約金之義務。

08 (三)、並聲明：

09 1.原告之訴駁回。

10 2.訴訟費用由原告負擔。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)、被告於108年5月9日簽署系爭要約委託書委託原告房起新
13 公司購買價額為每分地450萬元之土地，委託期間自108年
14 5月9日起至108年5月19日止，其他約定事項如該系爭要
15 約委託書所載。

16 (二)、兩造於108年5月22日達成協議，被告同意以一分地520萬
17 元向原告王登義購買系爭土地，原告王登義於同日同意出賣
18 系爭土地予被告，並於系爭要約委託書上簽名及記載日期。

19 四、本件爭點：

20 原告等2人依據系爭要約委託書第6條第1項約定，請求被
21 告給付違約金，有無理由？

22 五、本院之判斷：

23 (一)、原告主張被告於108年5月9日簽署系爭要約委託書委託原
24 告房起新公司購買價額為每分地450萬元之土地，委託期間
25 自108年5月9日起至108年5月19日止，其他約定事項如
26 該系爭要約委託書所載。兩造於108年5月22日達成協議，
27 被告同意以一分地520萬元向原告王登義購買系爭土地，原
28 告王登義於同日同意出賣系爭土地予被告，並於系爭要約委
29 託書上簽名及記載日期等情，為被告所不爭執，並有系爭要
30 約委託書影本、西螺郵局存證號碼000188號存證信函及收件
31 回執在卷可稽（本院卷第19頁至第25頁），自堪信為真實。

01 (二)、本件被告抗辯稱其認為得以使用行動支付之點數交易，然為
02 原告等所拒絕，故其無法支付現金而無法履約等語，然系爭
03 要約委託書上所載之承購總價額幣別記載為「新台幣」，顯
04 見兩造係約定以新台幣交易，故即便被告無法以新台幣支付
05 購地價款，亦屬其主觀不能之違約，其抗辯顯屬不可採。

06 (三)、被告又抗辯稱其與原告王登義達成購買系爭土地協議日期為
07 108年5月22日，已超過其要約委託期間，故其自無給付違
08 約金之義務云云，為原告等2人所否認，並以前詞置辯。經
09 查，原告最初簽署系爭要約委託書之日期為108年5月9日
10 ，當時委託購買價額為每分地450萬元，要約委託期間至10
11 8年5月19日止，有系爭要約委託書在卷可憑，其後於原訂
12 要約委託期間屆滿後之108年5月22日達成買賣系爭土地之
13 合意，應解為被告與原告房起新公司默示合意將系爭要約委
14 託書所訂之要約委託期間延長。退步言之，被告於108年5
15 月22日在系爭要約委託書上將委託承購總價由每分地450萬
16 元變更為每分地520萬元，即便屬於新要約，然被告在系爭
17 要約委託書上為變更委託要約價額之記載，並為簽名，應屬
18 兩造達成原告之新要約仍有系爭要約委託書所載約定適用之
19 合意，故被告嗣後不為履約仍應依據系爭要約委託書第6條
20 第1項：「一、本要約書經賣方承諾並送達買方後，買方不
21 履行簽訂本約義務時，除應給付受託人以成交總價百分二計
22 算之違約金外，並應賠償他方以成交總價百分之三計算之違
23 約金。」之約定，給付原告等2人違約金，而本件成交總價
24 為15,142,400元，為兩造所不爭執（本院卷第59頁），則依
25 約被告應給付原告房起新公司302,848元（15,142,400元×
26 2%=302,848元），及應給付原告王登義454,272元（15,
27 142,400元×3%=454,272元）

28 (四)、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
29 252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社
30 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約
31 定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付

，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號民事判決意旨參照）。本件原告房起新公司與被告簽訂之要約委託期間僅108年5月9日至19日，雖兩造有默示將要約期間延長，然原告王登義於108年5月22日即與被告達成買賣合意，經衡量原告等2人就買賣系爭房地所付出之心力，目前社會經濟狀況尚非甚為繁榮，不動產交易市場尚非熱絡，及當事人所受損害等一切情狀，本院認為系爭要約委託書所約定之違約金額過高，應酌減至原約定成數之一半始為相當，亦即被告應給付原告房起新公司依據成交總價1%計算之違約金即151,424元（ $15,142,400\text{元} \times 1\% = 151,424\text{元}$ ）；另被告應給付原告王登義依據成交總價1.5%計算之違約金即227,136元（ $15,142,400\text{元} \times 1.5\% = 227,136\text{元}$ ）。

六、綜上，原告房起新公司、王登義依據契約法律關係，分別請求被告給付違約金151,424元、227,136元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年9月27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，逾此部分則屬無理由，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 10 月 29 日
民 事 第 二 庭 法 官 楊 昱 辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 10 月 29 日
書 記 官 郭 雅 妮