

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上易字第391號

上訴人 鈞多不動產有限公司

法定代理人 黃仕誠

被上訴人 洪清水

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國109年10月7日臺灣高雄地方法院109年度訴字第550號第一審判決提起上訴，本院於109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣參拾伍萬元本息。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由兩造各半負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國108年1月30日獲被上訴人委託銷售其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：100000分之509）及其上18073建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路○○○號房屋），雙方簽立專任委託銷售契約，委託銷售期間自108年1月30日起至同年7月31日止。詎被上訴人竟於前述期間內，自行委託其他仲介業將系爭房地出售予訴外人，於108年7月16日移轉登記完畢，被上訴人應依兩造所訂契約第11條第1項第1款約定給付上訴人違約金新臺幣（下同）141萬6,000元，爰提起本件訴訟，聲明：被上訴人應給付上訴人141萬6,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人之業務人員陳雅婷、陳玫勳雖曾表示要替被上訴人銷售系爭房地，但被上訴人並未與之簽約，自不用給付違約金予上訴人，系爭房地後經永慶房屋仲介售出。聲明請求：駁回對造之請求。

三、原審判命被上訴人應給付上訴人15萬元，及自109年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，駁回上

01 訴人其餘之請求。上訴人就其敗訴部分聲明不服，上訴請求
02 判命被上訴人再給付126萬6,000元本息；被上訴人則請求
03 駁回上訴。

04 四、本院判斷：

05 被上訴人對上訴人所提出之專任委託銷售契約書（原審法院
06 審訴卷第25至35頁）表示：「這份資料上面的名字是我的名
07 字，也是我簽的字。」（原審訴字卷第27頁），即該契約委
08 託人欄「甲○○」之簽名均係被上訴人本人親自所為，是該
09 契約依民事訴訟法第358條第1項規定推定為真正。被上訴
10 人於本院雖又稱：因其工作很忙，忘了有與上訴人簽訂系爭
11 契約，才又委由另家仲介出售云云，無非事後避責之詞，自
12 非足取。據證人即上訴人之業務人員陳雅婷證稱：系爭契約
13 是我與陳政勳於108年1月30日一起拿給被上訴人簽的，在
14 簽之前我們就有找過被上訴人很多次，也有逐條跟被上訴人
15 說明，向被上訴人說如果跟我們簽約，就不能再讓其他人銷
16 售（原審卷第29頁），陳政勳亦證述：簽立契約時有我、陳
17 雅婷、被上訴人在場，我有跟被上訴人說明專任委託銷售契
18 約書與一般銷售契約不一樣，因為被上訴人在做生意，所以
19 全權委託我們銷售房屋，我們也有跟被上訴人說簽了專任委
20 託銷售契約書就是無法再請其他人幫他銷售房屋了，被上訴
21 人當時沒有特別反應，就是點頭表示知道了，該契約上被上
22 訴人的簽名是被上訴人當場親自簽名的（見原審卷第117頁
23 ），經核兩位證人就契約之締結經過證述明確，且與契約所
24 載內容無悖，被上訴人是經陳雅婷、陳政勳說明契約內容，
25 於其理解該等約定後始同意簽立。被上訴人在原審先則否認
26 其曾與上訴人締約，嗣於本院則表示雖有簽約，但因太忙而
27 忘記了云云，難以採信。上訴人主張兩造於108年1月30日
28 合意締結訟爭契約，堪認真實。

29 1.系爭契約在約款約定：「委託人如有下列情形之一者，視
30 為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委
31 託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受

託人。(一)委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。」(審訴卷第29頁)，該約款未表明屬懲罰性之文字，復無除上揭賠償金外受託人另得請求其他損害賠償之約定，該項違約金並不具強制委託人履行原約定之目的，足認約款所稱之違約金，屬賠償總額預定性之違約金。查，系爭合約內容並非艱澀難懂，陳雅婷、陳玫勳且已於締約時，向被上訴人說明此專任委託銷售契約於委託銷售期間，僅得由上訴人替被上訴人銷售系爭房地，被上訴人不得自行或委任他人銷售(原審卷第29頁、第117頁)。而被上訴人於締約之日年齡56歲，具工作經驗(見個資卷第1頁)，該契約所使用之文字既非艱澀難懂，即便無法律知識之人，亦可理解簽立該契約即係委託上訴人專任銷售房地，被上訴人且多次(7次)在契約「委託人欄位」簽名(審訴卷第25頁至第35頁)，契約書第五條服務報酬項目下原記載數額為成交價之百分之「四」，經刪除改為百分之「三」(審訴卷第27頁)，足見雙方有就契約內容有所磋商，始會如是，被上訴人不可能不知悉契約內容即行簽名。被上訴人於專任銷售期間，另行委託他人銷售系爭房地，成立不動產買賣契約，進而為所有權移轉登記(審訴卷第61頁至第69頁、第71頁至第99頁)，依兩造間之約定，被上訴人自應給付上訴人違約金。

2. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數，民法第252條定有明文。此項核減，至是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量參考。經查，被上訴人委託上訴人銷售所訂價金為2,360萬元，本件實際以1860萬元出售，為不爭之事實。是而如上訴人仲介買賣成立，上訴人依契約第5條第1項約定，得請求被上訴人給付按實際成交價3%計算之服務報酬55萬8,000元，然因被上訴人違約，故而上訴人未能取得該報酬

，爰併參酌上訴人於簽約後，有數個月期間從事廣告、帶看房地、議價等行銷、勞費之行為，而被上訴人在期間內另委他人將該不動產出售，相對的亦減少上訴人一部分之行銷勞費，本院綜合上述各情，認若依契約第十一條第一項所定「應支付受託人以『委託銷售總價』百分之六計算之約金」（即1,416,000元），有失衡平而屬過高，應將違約金酌減為50萬元，始為適當。

五、綜上，上訴人請求被上訴人給付違約金，其請求之金額在50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月26日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算法定遲延利息範圍內，洵屬正當，應予准許，逾此金額之請求，則不應准許。原審僅准許上訴人15萬元本息之請求，就上揭應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應由本院將此部分廢棄，改判如主文第二項所示；至於上訴人請求不應准許部分，原審駁回其訴及其假執行之聲請，則無違誤。上訴論旨求予廢棄，為無理由，應予駁回其上訴。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日

民 事 第 二 庭

審 判 長 法 官 許 明 進

法 官 李 怡 諄

法 官 何 佩 陵

以上正本證明與原本無異。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日

書 記 官 林 昭 吟