

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度簡上字第20號

上訴人 建屹有限公司

法定代理人 陳揚智

訴訟代理人 章成驥

被上訴人 顧健忠

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國109年12月2日本院鳳山簡易庭109年度鳳簡字第581號簡易判決提起上訴，本院於民國110年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹拾萬元，及自民國一〇九年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：被上訴人於民國109年2月29日委託上訴人銷售其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○號、1449-40地號土地及其上⁵⁹⁵建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○○號房屋（以下合稱系爭不動產），兩造並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託銷售金額為新臺幣（下同）⁶³⁸萬元，委託期間自109年2月29日至109年8月31日，服務報酬按成交價額³%計算。上訴人於簽約後已刊登廣告及多次帶看，卻發現有多組未經由上訴人預約之客戶前來看屋，乃多次告知被上訴人違約金罰則，被上訴人竟告知上訴人已有訴外人謝先生私下接洽被上訴人願以⁵¹⁰萬元購買系爭不動產，上訴人旋即接洽謝先生並經其同

意提高至⁵²⁰萬元，惟被上訴人於簽約前晚反悔不賣，並電話通知不再委託上訴人銷售，片面終止系爭契約。嗣後，兩造於¹⁰⁹年⁸月³日在本院成立調解，雙方同意延長系爭契約期限至¹⁰⁹年¹⁰月³¹日。然被上訴人竟於¹⁰⁹年⁹月⁹日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予第三人。依系爭契約第⁸條第³項第¹款「委託期間內，甲方（按被上訴人）自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者，視為乙方（按上訴人）已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第⁵條（¹）項約定之服務報酬」之約定，被上訴人應給付上訴人按委託銷售金額³%計算之服務報酬即^{191,400}元（計算式： $6,380,000 \times 3\% = 191,400$ ）。另依系爭契約第⁸條第³項第²款「委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方應支付原約定服務報酬之半數」之約定，被上訴人尚應給付按買方同意之銷售價⁵²⁰萬元²%計算之服務報酬^{104,000}元（計算式： $5,200,000 \times 2\% = 104,000$ ），合計^{295,400}元。爰依據系爭契約第⁵條、第⁸條第³項第¹、²款約定提起本件訴訟等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人^{295,400}元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率⁵%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：被上訴人係因無時間帶人看屋，才委託上訴人代售，上訴人所指「訴外人買方謝先生」實為該官姓買方，其於當日¹⁷時⁴⁵分在被上訴人住處門口表示他姓謝，並想以⁵²⁰萬元購買系爭不動產，被上訴人即請其與上訴人業務人員聯繫。再者，被上訴人原開價⁷³⁸萬元，上訴人於¹⁰⁹年²月²⁹日簽立系爭契約時以新冠肺炎疫情為由，要求改以⁶³⁸萬元出售，嗣被上訴人因新冠肺炎疫情，要求暫緩帶看及歸還大門鑰匙，並非不續行系爭契約等語置辯。

四、原審判決被上訴人應依系爭契約第⁸條第³項第¹款約定給付上訴人⁵萬元，其餘之訴駁回。被上訴人部分不服，提起

上訴，並於本院聲明： 原判決駁回上訴人第二項之訴部分，應予廢棄； 上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人¹⁴ 1,400 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率⁵ %計算之利息。被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何上訴聲明或陳述（上訴人就依系爭契約第⁸ 條第³ 項第² 款約定請求敗訴部分未上訴，已告確定）。

五、本院得心證之理由：

按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第²⁵⁰ 條及第²⁵² 條分別定有明文。又違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違約而遭受之損害及所失利益為準，故約定違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，且此項核減，法院得以職權為之（最高法院⁷⁹年台上字第¹⁶¹²號裁判意旨參照）。

經查：

1. 上訴人主張被上訴人於¹⁰⁹年²月²⁹日委託上訴人銷售系爭不動產，雙方簽立系爭契約，約定委託銷售金額⁶³⁰萬元，委託銷售期限自¹⁰⁹年²月²⁹日至¹⁰⁹年⁸月³¹日，仲介服務報酬為成交價額³ %，嗣兩造於¹⁰⁹年⁸月³日在本院成立調解，同意延長系爭契約期限至¹⁰⁹年¹⁰月³¹日，然被上訴人卻於¹⁰⁹年⁹月⁹日以買賣為原因（原因發生日為¹⁰⁹年⁹月¹日），將系爭不動產移轉登記予第三人等情，業據上訴人提出系爭契約、兩造Line訊息紀錄為證（見原審卷第¹⁷⁻² ⁵頁），並有卷附兩造¹⁰⁹年度雄司簡調字第¹⁶⁸¹號調解紀錄表（見原審卷第⁴⁵頁），及系爭不動產公務用謄本及異動索引（見原審卷第¹⁴⁹⁻¹⁸⁷ 頁）可憑。而系爭契約第⁵

條約定：「服務報酬：為成交價額之百分之³ ...」等語、第⁸條第³項第¹款約定「委託期間內，甲方（按被上訴人）自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者，視為乙方（按上訴人）已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付第⁵條（¹）項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方」等語，有系爭契約可參（見原審卷第¹⁷⁻²¹頁）。是以，被上訴人於系爭契約存續期間內，在¹⁰⁹年⁹月⁹日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予第三人，已符合系爭契約第⁸條第³項第¹款之要件，應視為上訴人已完成系爭契約之居間仲介之義務。依上開約定，被上訴人應給付按系爭不動產出售予第三人成交價³%計算之服務報酬予上訴人。

2. 又上訴人主張其不知被上訴人出售系爭不動產之實際成交價格，故依系爭合約之委託銷售價格⁶³⁸萬元計算之，被上訴人未予爭執；參以上訴人提出之內政部不動產交易實價登錄查詢結果顯示，¹⁰⁹年⁷月間曾有門牌號碼在高雄市○○區○○○路○○○巷○○○號至¹⁵⁰號之間，且屋齡、各樓層面積均與系爭不動產相當之²層樓透天厝暨其基地，以總價⁶⁴⁹萬元成交之交易紀錄（見原審卷第⁹⁵⁻⁹⁷頁），是上訴人主張系爭不動產之成交價以⁶³⁸萬元計算，應與市價相當，尚屬可採。故依系爭契約第⁸條第³項第¹款約定，被上訴人因出售系爭不動產，應給付上訴人之服務報酬為^{191,400}元（計算式： $6,380,000 \times 3\% = 191,400$ ）。然此所稱「服務報酬」既係針對被上訴人於專任委託銷售期間「違反」專任委託銷售，自行或委託第三人出售之違約行為所為之約定，實際上買賣雙方未因被上訴人之媒介成立買賣契約，故非真正的服務報酬，應屬債務不履行之違約金性質，且上訴人起訴時同主張上開約定係屬違約金性質，另兩造就此違約金之性質並未明定，故依前開規定，系爭契約第⁸條第³項第¹款約定之「服務報酬」，實係損害賠償預定性質之違約金，應堪認定。

01 3. 本院審酌被上訴人如依約履行時，上訴人可依約取得之服務
02 報酬為實際成交價額³ %，亦即上訴人可獲取之利益即為¹⁹
03 1,400 元。而上訴人依系爭契約所負義務，包括：- 隨時依
04 被上訴人之查詢，向其報告業務處理及銷售狀況。於簽約前
05 應據實提供該經紀業近³ 個月之成交行情，供被上訴人訂定
06 售價參考。一受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣
07 交涉、諮詢服務、差旅出勤等活動與支出，均由上訴人負責
08 。· 製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章…。j
09 如買方簽立要約書，應於²⁴ 小時內轉交被上訴人。ll 應於收
10 受定金後²⁴ 小時內送交被上訴人。11 於仲介買賣成交時，為
11 維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。應被上
12 訴人之請求，有提供相關廣告文書資料予被上訴人參考之義
13 務等（見原審卷第¹⁹ 頁）。本件上訴人為履行前開義務，已
14 完成不動產說明書之製作及簽章、刊登廣告及多次帶客戶看
15 屋等事項，有上訴人提出之不動產說明書、Line 對話紀錄等
16 件為證（見原審卷第²¹⁻²⁵ 頁），但因被上訴人違約，上訴
17 人因此省卻替被上訴人與買方磋商價格、收受定金及協助處
18 有關過戶手續事宜所需付出之勞務費用，故認系爭契約所約
19 定按實際成交價額³ % 計算之違約金¹⁹1,400 元，尚屬過高
20 ，應核減為¹⁵ 萬元，較屬合理。是上訴人於此範圍內請求被
21 上訴人給付違約金，始屬允當，逾此部分，即非正當。

22 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第⁵ 條及第⁸ 條第³ 項第¹ 款
23 約定，請求被上訴人給付¹⁵ 萬元，及起訴狀繕本送達翌日即
24 109 年⁸ 月¹ 日起至清償日止，按週年利率⁵ % 計算之利息
25 ，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應
26 准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決
27 ，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
28 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於
29 上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並
30 駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決
31 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上

01 訴。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
06 訟法第⁴³⁶條之¹第³項、第⁴⁵⁰條、第⁴⁴⁹條第¹項、第
07 ⁷⁹條，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日
09 民事第四庭 審判長法官 鄭子文
10 法 官 王宗羿
11 法 官 徐彩芳

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得再上訴。

14 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日
15 書 記 官 盧瑞芳