臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第258號

原　　告　建竑有限公司
法定代理人　陳揚智
被　　告　洪一峯

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國109 年4 月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣300,000 元，及自民國108 年12月25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。

訴訟費用新臺幣7,160 元，由被告負擔3,500 元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。依兩造間簽立之專任委託銷售契約書第八條第六項約定，因本契約涉訟應以標的物所在法院為第一審法院並約定適用簡易訴訟程序（見本院卷第18頁）。查本件標的物位於高雄市鼓山區，故本院自有管轄權。

二、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：兩造於民國108年5月10日簽立專任委託銷售契約書（以下簡稱系爭專任委託契約），約定由被告委託原告居間銷售原告所有門牌號碼高雄市○○區○○段○○段0000地號（面積977 平方公尺，權利範圍：110/10,000）及建物門牌○○○路000 號○樓之0（權利範圍：全部）之房地（以下合併簡稱系爭不動產），委託銷售期間為108 年5 月

11日起至108年12月31日止，委託銷售金額為新臺幣（下同）698萬元，約定原告之服務報酬為實際成交價百分之4。惟被告於同年10月8日自行將系爭不動產以600萬元出售予他人，依系爭專任委託契約第六條第五項第五款約定，原告已完成仲介義務，並可取得同條第一項約定之報酬，即實際成交價額百分之4之報酬，即24萬元（計算式：600萬x 0.04＝24萬）；並依委託銷售書第七條第二項約定請求被告給付約定銷售價額百分之6之違約金418,800元（計算式：6,980,000 × 0.06＝418,800元），故被告應給付原告共658,800元（計算式：240,000元＋418,800 ＝658,800元），並以標的物移轉完成之日起算遲延利息。爰依系爭專任委託契約提起本訴，並聲明：被告應給付原告658,800元，並自108年11月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告前揭主張被告於系爭專任委託契約約定專任委託期間內之108年10月8日自行以600萬元將系爭不動產出售他人，並於108年11月4日完成移轉登記乙節，業據提出專任委託銷售契約書、第一類土地及建物登記為憑，並經本院職權調取高雄市政府地政局鹽埕地政事務所108鹽地字第044580號登記申請案之土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良所有權買賣移轉契約書等件為證，而被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作有利於己之陳述，依上開調查證據之結果，堪信原告主張為真實。

（二）按一般不動產委託銷售契約可分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬。專任

委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任。又「委託期間內，甲方（即被告）自行銷售、出租或經由第三人（包含同品牌之其他店家或人員）介紹或其他類似之銷售行為者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，甲方仍應支付原約定之服務報酬予乙方」、「前條第5項第(三)款至第(六)款情形，甲方應支付乙方按本契約書所約定之銷售總價百分之6計算之違約金」，系爭專任委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項分別約有明文。原告主張被告於專任委託期間內自行出售系爭不動產乙節，既堪信為真實，被告既於專任委託期間內另行委託他人仲介出售系爭不動產，自應依前揭契約約定，對原告負債務不履行責任，且此約定性質上應屬被告違背專任委託約定，使原告無法繼續居間仲介銷售系爭不動產以賺取服務報酬時，應給付原告之違約金。又原告依系爭專任委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項之約定，請求被告給付違約金，核屬有據。

（三）再按違約金，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，民法第250條第2項定有明文。系爭專任委託契約第6條第5項第5款、第7條第2項約定之違約金，並未特定被告未於適當時期以適當方法履行債務時，即應處以違約金。亦未特別載明其性質均係屬懲罰性之違約金，則依前揭規定，該約定自應視為損害賠償總額預定性質之違約金。另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金有無過高，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標準。故約定之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號判決意旨參照）。本院審酌原告實際服務期間為7個月（108年5月11日至108年12月31日），且若被告未違反專任委託約定，出售系爭不動產後原告可取得之居間報酬為約定銷售總價（698萬元）百分之4僅為279,200元（計算式：698萬元X0.04＝279,200元），另因被告違約，原告亦省卻協助買賣雙方處理系爭不動產相關簽約、辦理過戶、點交手續等事宜所需付出之人事、勞務費用等情，認系爭專任委託契約第7條第2項約定被告違約應按兩造原約定銷售總價百分之6計算之違約金413,400元（計算式：698萬元X0.06＝418,800元）及按專任委託契約第6條第5項第5款請求服務報酬24萬元（計算式：600萬x 0.04＝24萬），顯屬過高，應核減為30萬元方屬合理。

（四）末按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件請求違約金之債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於108年12月24日送達於被告住所，並由同居人簽收，有本院之送達證書1紙附卷可證（見本院卷第49頁），故自000年00月00日生送達之效力。從而，原告自得請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日即108年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

（五）綜上所述，原告請求被告給付30萬元，並自108 年12月25日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由

，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有明。經核本件訴訟費用為7,160元（第一審裁判費），爰確定兩造各應負擔之訴訟費用如主文第3項所示。

五、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

高雄簡易庭 法　官　郭任昇

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　　4　　月　　30　　日

書記官　葉姿敏