臺灣高雄地方法院民事判決

109年度鳳簡字第581號

原　　告　建竑有限公司
法定代理人　陳揚智
訴訟代理人　章成驥
被　　告　顧健忠

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109 年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一〇九年八月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元，由被告負擔新臺幣壹仟元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國109 年2 月29日委託原告銷售被告所有座落於高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇〇〇 〇號、1449-40 地號，及其上595 建號即門牌號碼高雄市〇〇區〇〇〇路〇〇〇 巷〇〇〇 號之房地（下稱系爭不動產），並簽立專任委託銷售契約，約定委託銷售金額新臺幣（下同）638 萬元，委託期間自109 年2 月29日至109 年8 月31日，報酬為成交價額3%（下稱系爭契約）。原告於簽約後已刊登廣告及多次帶看，卻發現有多組未經由原告預約之客戶前來看屋，乃多次告知被告違約金罰則，被告竟告知原告已有訴外人買方謝先生私下接洽被告願以510 萬元購買系爭不動產，原告旋即接洽謝先生並經其同意提高至520 萬元，被告告知原告「系爭不動產

尚有銀行貸款450萬，民間借貸100萬，合計550萬，惟成交價為520萬，尚欠50萬資金方能塗銷抵押設定，可否幫忙借款50萬元」，原告為服務客戶，另代被告洽商銀行貸得50萬元，備供翌日請被告配合進行後續交易簽約，惟被告於簽約前晚反悔不賣，並以Line通知原告儘速安排換約事項及要求繳回鑰匙，及電話通知不交給原告賣，片面終止系爭契約，原告乃交還鑰匙。嗣被告於109年4月間委託2親友向被告表示系爭契約無法繼續執行，應另定新約，將價格提高至738萬元，方能繼續委託原告銷售，否則原告不能再帶客戶看屋。嗣兩造經本院於109年8月3日調解，均同意延長系爭契約期限至109年10月31日，然被告卻於109年9月9日將系爭不動產以109年9月1日買賣為原因，移轉登記予第三人。依系爭契約第8條第3項第1款「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，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。①委託期間內，甲方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。」之約定，被告應給付原告委託銷售金額之3%服務報酬即19萬1400元（0000000*3%=191400），及買方同意之銷售價520萬元之2%服務報酬即10萬4000元（0000000*2%=104000），合計29萬5400元等語，爰依據系爭契約關係，聲明：㈠被告應給付原告29萬5400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；㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：被告將系爭不動產委由有巢氏房屋仲介2次，並要求原告業務人員將其刊登廣告之刊物交付被告，但迄今未曾收到刊物，且被告第1次簽約前已詢問廣告費用與被告無關，又被告因無時間帶人看屋，才委託代售，原告業務人員第一次帶看之買方姓官，住被告住處附近，原告所指「訴外人買方謝先生」實為該官姓買方，其於當日17時45分在被告住處門口表示他姓謝，並想以520萬購買系爭不動產，被告

即請他與原告業務人員聯繫。再者，被告原開價738 萬元，原告於109 年2 月29日簽立系爭契約時以新冠肺炎疫情為由，要求以638 萬元出售。嗣被告因新冠肺炎，要求暫緩帶看及歸還大門鑰匙，並非不續行系爭契約等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由

㈠按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第252 條，定有明文。又約定之違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上第1915號判例意旨參照）。

㈡經查，原告主張被告於109 年2 月29日委託原告銷售被告所有之系爭不動產，並簽立系爭契約，約定委託銷售金額630 萬元整，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%，嗣兩造經本院於109 年8 月3 日調解，均同意延長系爭契約期限至109 年10月31日，然被告卻將系爭不動產業於109 年9 月9 日以109 年9 月1 日買賣為原因，移轉登記予第三人等情，業據原告提出系爭專任委託銷售契約書、兩造Line訊息紀錄影本（見本院卷第17頁至第25頁）為證，並有卷附兩造109 年度雄司簡調字第1681號調解紀錄表（見本院卷第45頁），及本院依職權調取之系爭不動產公務用謄本及異動索引（見本院卷第149 頁至第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 項約定「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，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。①委託期間內，甲方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。…」等語，有系爭專任委託銷售契約書影本（見本院卷第17頁至第21頁）可證。堪認被告於兩造109 年8 月3 日均同意延長系爭契約之期限至

109年10月31日後，竟仍於109年9月9日將系爭不動產以109年9月1日買賣為原因，移轉登記予第三人，已該當系爭契約第8條第3項第1款之要件，應視為原告已完成系爭契約之居間仲介之義務。

㈢被告於109年9月9日將系爭不動產移轉登記予第三人，雖應依系爭契約第5條、第8條第3項之約定，視為原告已完成系爭契約之居間仲介之義務，被告仍應支付系爭不動產移讓第三人之成交價3%之「服務報酬」給原告，但此成交價3%之「服務報酬」，既係針對被告於專任委託銷售期間「違反」專任委託銷售，而自行或委託第三人出售之違約行為所為之約定，自應屬「違約金」之性質，而非委託銷售（居間）「報酬」之性質。

㈣原告雖主張被告依應給付原告銷售價之3%服務報酬即19萬1400元（0000000*3%=191400），以及買方同意之銷售價520萬元之2%服務報酬即10萬4000元（0000000*2%=104000），合計29萬5400元云云。惟查，依系爭契約第5條、第8條第3項之約定，被告支付系爭不動產移讓第三人之「成交價3%」給原告，而非「委託銷售」價格之3%，且上開約定亦無任何關於被告亦應給付原告「買方同意之銷售價2%」之字句。且依上開規定及說明，約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。本院審酌依原告自稱其已進行之刊登廣告找尋買方及帶看等工作，及被告於同意延長系爭契約後，逕將系爭不動產移轉登記予第三人之違約情形，及並無證據可以證明該第三人係原告所找來之買方等情，暨依社會經濟狀況、原告所受損害情形觀之，認為如依兩造所之約定，以被告將系爭不動產移讓第三人之「成交價3%」計算違約金，應有過高，應減至5萬元為適當。

五、被告雖執前詞抗辯。惟兩造經本院於109年8月3日調解，均同意延長系爭契約期限至109年10月31日，被告即不應於兩造同意延長之期間內，將系爭不動產移轉登記予第三人，

且被告上揭辯詞均係109年8月3日前之兩造糾紛，兩造既於109年8月3日調解時同意延長系爭契約期間，被告即應遵守該約定。

六、綜上所述，原告基於兩造契約關係，請求被告給付5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月1日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過係促請法院依職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判。又被告業聲明願供擔保請准免為假執行，於法並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定擔保金如主文所示。至於原告其餘假執行之聲請，因原告其餘之訴遭駁回而失所附麗，應併駁回之。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項、第385條第1項前段、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日

鳳山簡易庭　法　　官　施盈志

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

訴訟費用計算式：

裁判費　　3200元

合計　　3200元

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日

書　記　官　陳玫燕