臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度旗簡字第110號

原　　告　崇盛土地不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡崇文

訴訟代理人　曾明英

被　　告　徐予樂

上當事人間給付服務費事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣伍萬元，及自民國一百一十五年三月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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、原告主張略以：兩造於民國114年11月12日簽訂「不動產專任委託銷售契約」（下稱系爭代銷契約），約定由被告委託伊專任銷售被告名下所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，委託期間自114年11月12日起至115年5月12日止。詎伊為被告刊登銷售廣告、至現場勘查並尋覓買家，被告竟於114年11月18日以通訊軟體Line告知伊不願出售土地，而片面提前終止系爭代銷契約，依系爭代銷契約第6條第1項之約定，被告應給付伊約定服務報酬與伊作為違約金，而依系爭代銷契約第4條之約定，服務報酬為實際成交價百分之四，是伊自得向被告請求委託銷售金額新台幣（下同）493萬元之4%金額即197,200元之違約金等語。爰依系爭代銷契約第6條第1項之約定，提起本訴，並聲明：被告應給付原告197,2

00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告就其上開主張，業據其提出系爭代銷契約書、雙方Line對話紀錄截圖、原告於網路售屋平台上刊登銷售廣告3份等資料為證，經核與其所述相符；又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280 條第3項準用第1 項之規定，視同自認，是原告之主張自堪信為真實。惟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，復約定之違約金苟有過高情事，法院即得依規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。查被告雖漠視契約精神片面終止系爭代銷契約，惟原告請求被告給付等同成交所能獲得之報酬作為違約金，所憑據之金額為委託銷售總價493萬元之4%，衡情實際成交價可能較委託銷售價格為低，再審酌被告於簽約一週後即告知欲終止系爭代銷契約，原告所投入之成本尚未過高，並參酌刊登網路售屋廣告之價格等情狀，原告亦未舉證更受有何特別重大之損害，爰將原告所請求之違約金酌減至5萬元，以求公允。

四、准予宣告假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389條第1 項第3 款、第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

旗山簡易庭　法　官　盧怡秀

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）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　張家祐