

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第283號

原告 拓璞建設股份有限公司

法定代理人 蘇銘聰

訴訟代理人 金福瑞

被告 謝宏明

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬柒仟元，及自民國一百一十年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原係聲明：被告謝國隆(下逕稱謝國隆)、謝宏明應給付原告新臺幣(下同)134,000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。嗣原告於訴訟程序進行中，與謝國隆成立調解，並於本院民國110年4月15日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告謝宏明應給付原告67,000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，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

被告及謝國隆於109年6月24日與原告訂立不動產專任委託銷售契約(下稱系爭委託銷售契約)，約定由其等以專任委託銷售方式委託原告居間仲介出售原為被告及謝國隆所有之門牌

01 號碼基隆市○○區○○路00巷00號即基隆市○○區○○段00
02 00號建物(下稱系爭建物)暨坐落基隆市○○區○○段00000
03 000000地號土地(下合稱系爭不動產)，委託銷售價額為33
04 5萬元，銷售期間自109年6月24日起至同年12月31日止，雙
05 方並約定買賣成交時，原告得按實際成交價4%向被告及謝國
06 隆收取服務報酬；另被告及謝國隆於專任委託期間不得任意
07 終止契約、自行出售或委託其他仲介出售系爭不動產，倘有
08 違約情事，被告及謝國隆即須給付原告前開約定服務報酬作
09 為違約金。詎原告於109年10月間調閱系爭建物登記謄本
10 時，查知被告及謝國隆竟已於專任委託期間之109年8月25日
11 將系爭建物出賣予訴外人，原告旋即聯繫被告及謝國隆，復
12 寄發存證信函請求其等給付違約金，惟均未獲置理。嗣原告
13 依系爭委託銷售契約第5條、第6條之約定，以委託銷售價額
14 為335萬元為實際成交價，提起本件訴訟，請求被告及謝國
15 隆給付違約金134,000元【計算式：335萬元×4%=134,000
16 元】，而謝國隆於訴訟進行中同意給付原告違約金之半數即
17 67,000元，雙方並於110年2月24日經本院110年度基簡調字
18 第3號調解成立在案，被告則迄未依約給付。爰依前揭契約
19 之法律關係，請求被告給付其餘半數67,000元之違約金。並
20 聲明：被告應給付原告67,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另陳明願供擔保，
22 請准宣告假執行。

23 三、被告則聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

24 被告前對訴外人即原告公司銷售專員史梅娥(下逕稱史梅娥)
25 感到不滿，乃於109年8月初口頭要求史梅娥將系爭不動產下
26 架，亦即不再委託原告出售系爭不動產，詎遭史梅娥拒絕；
27 又系爭委託銷售契約書上之簽名雖為被告所簽立，惟其簽約
28 時並未詳閱契約內容。

29 四、經查，原告主張被告及謝國隆於109年6月24日與原告訂立系
30 爭委託銷售契約，以專任委託銷售方式委託原告居間仲介出
31 售原為其等所有之系爭不動產，委託銷售價額為335萬元，

01 銷售期間自109年6月24日起至同年12月31日止，雙方並約定
02 買賣成交時，原告得按實際成交價4%向被告及謝國隆收取服
03 務報酬；另被告及謝國隆於專任委託期間不得任意終止契
04 約、自行出售或委託其他仲介出售系爭不動產，倘有違約情
05 事，其等即須給付原告前開約定服務報酬作為違約金。嗣被
06 告及謝國隆於專任委託期間之109年8月25日將系爭建物出賣
07 予訴外人；又原告與謝國隆已於110年2月24日經本院110年
08 度基簡調字第3號調解成立在案等事實，業據其提出與所述
09 相符之不動產專任委託銷售契約書(特許加盟店專用)、系爭
10 建物登記第二類謄本、存證信函暨回執等件影本為證，並有
11 基隆市地政事務所以110年1月27日基地所登字第1100001075
12 號函附系爭建物登記公務用謄本、110年2月4日基地所登字
13 第1100001072號函附該所109年8月21日收件(109)基安字第6
14 1370登記案影本及本院110年度基簡調字第3號調解筆錄附卷
15 足稽，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

16 五、經查，系爭委託銷售契約書第5條、第6條分別約定「買賣成
17 交者，乙方(即原告)得向甲方(即被告及謝國隆)收取服務報
18 酬，其數額為實際成交價百分之肆(最高不得超過中央主管
19 機關之規定)，於成交時以現金一次給付或逕由『交易價金
20 安全專戶』中撥款支付。前開服務報酬百分比未記載者，乙
21 方不得向甲方收取服務報酬。」、「甲方同意自本契約簽訂
22 後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、或委
23 託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依第五條
24 之約定服務報酬給付乙方做為違約金。」，有該契約書影本
25 附卷可稽，並為被告所不爭執。而系爭委託銷售契約書既經
26 被告謝宏明簽名於上，則系爭委託銷售契約書乃合法有效，
27 兩造均應受系爭委託銷售契約約定內容之拘束。又被告於專
28 任委託期間之109年8月25日將系爭建物出賣予訴外人，而有
29 違反系爭委託銷售契約第6條約定之情節，亦如前述，是原
30 告依前開第6條約定請求被告給付系爭委託銷售契約第5條之
31 約定服務報酬作為違約金，自屬有據。至被告雖辯稱其對原

01 告公司銷售專員史梅娥感到不滿，有於109年8月初口頭要求
02 史梅娥將系爭不動產下架，亦即不再委託原告出售系爭不動
03 產云云，然觀諸前揭系爭委託銷售契約第6條業已約定「甲
04 方(即被告及謝國隆)同意自本契約簽訂後，不得以任何理由
05 終止本契約…」之文義，被告依約不得於委託銷售期間任意
06 要求終止系爭委託銷售契約，故被告此部分所辯，顯無可
07 採。又查，原告主張以系爭委託銷售契約第2條約定之委託
08 銷售價額為335萬元為前開第6條約定之實際成交價之計算依
09 據乙節，為被告所不爭執，另謝國隆於原告提起本件訴訟
10 後，同意給付原告所請求違約金之半數67,000元，雙方並於
11 110年2月24日經本院110年度基簡調字第3號調解成立在案之
12 事實，亦如前述，準此，原告依系爭委託銷售契約第5條、
13 第6條約定，請求被告給付67,000元【計算式：335萬元 $\times$ 4% $\div$
14 2=67,000元】，洵屬有據，應予准許。

15 六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
20 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
21 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
22 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
23 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、
24 第203條亦有明文。本件原告請求被告給付違約金之債權，
25 並無確定期限，應自被告受催告時起，始負遲延責任。從
26 而，原告依系爭委託銷售契約之法律關係，請求被告給付6
27 7,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年2月6日起
28 至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

29 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定之適用簡易訴訟程序
30 所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第38
31 9條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

01 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
02 項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
04 基隆簡易庭法 官 姚貴美

05 以上正本係照原本作成。

06 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
07 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
10 書記官 湯惠芳