

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2348號

原告 駿耀不動產經紀有限公司

法定代理人 楊景棋

訴訟代理人 謝明雯

被告 鄭淑燕

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國110年12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伍拾壹萬元，及自民國一百一十年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項定有明文。查本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國110年4月27日締結專任委託銷售契約（下稱系爭銷售契約），委託原告出售新北市○○區○○街000巷0號4樓之房屋及坐落土地（下稱系爭不動產），委託期間為110年4月27日起至同年7月31日止，委託銷售總價為新臺幣（下同）850萬元，原告於受託期間製作不動產說明書、相關報告、廣告，並指派多組經紀人員進行銷售，其後

01 被告態度轉趨消極，於前述委託期間到期後亦未續約，其後
02 原告於110年7月26日就受託案件調閱謄本時，發覺被告於11
03 0年5月2日便已出售系爭不動產，卻隱瞞上開情事，依兩造
04 系爭銷售契約第11條第1項第1款約定，視為原告已完成仲介
05 之義務，並得請求銷售總價6%計算之違約金即51萬元，是
06 依系爭銷售契約第11條第1項第1款約定提起本訴，並聲明：
07 (一)被告應給付原告51萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
08 償日止，按年息5 %計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦無提出書
11 狀為任何聲明或陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
14 同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對
15 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
16 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
17 規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限。
18 民事訴訟法第280條第1、3項分別有明定。本件原告主張兩
19 造間締結系爭銷售契約，由原告代為銷售被告之系爭不動
20 產，期間為110年4月27日至同年7月31日，然被告於110年5
21 月2日便將系爭不動產出售等情，業已提出專任委託銷售契
22 約書、售屋資料、帶看資料及銷售資料、系爭不動產第一類
23 謄本及異動索引（見本院卷第15頁至第25頁、第27頁至第31
24 頁、第59頁至第73頁、第75頁至第81頁），又被告經本院合
25 法通知，未於言詞辯論到場陳述意見或提出書狀爭執，依上
26 開規定視同自認，則原告之主張，自堪信為真實。

27 (二)系爭銷售契約第2條約定：「委託人願意出售土地、建築改
28 良物，總價格新台幣捌佰伍拾萬元整。」、第11條約定：
29 「一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介
30 之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之六計
31 算之違約金，並應全額一次支付予受託人：(一)委託期間內，

01 委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或
02 其他類似之銷售行為者。」（見本院卷第19頁），被告於系
03 爭委託銷售契約委託之期間內，出售系爭不動產予第三人等
04 情，業據原告提出上開證據資料為憑，則原告依系爭銷售契
05 約第11條第1項之約定，請求被告給付以總價6%計算之違約
06 金即51萬元【計算式：850萬元 $\times$ 0.06＝51萬元】自屬有據，
07 應予准許。

08 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及
13 第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
14 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
15 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
16 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
17 1項及第203條亦有明文。查本件損害賠償之債無確定期限，
18 又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應
19 給付之金額部分，自得請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息，而本件起訴狀繕本係於1
21 10年11月9日寄存送達於被告，有本院送達證書在卷可憑
22 （見本院卷第109頁），而被告迄未給付，則原告請求自起
23 訴狀繕本送達被告翌日起即自110年11月20日起至清償日
24 止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准
25 許。

26 四、綜上所述，原告依系爭銷售契約第11條第1項之約定，請求
27 被告給付51萬元，及自110年11月20日起至清償日止，按年
28 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，茲酌定相
30 當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，
31 依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
02 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
03 響，爰不另一一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
06 民事第五庭 法 官 王 廷

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
11 書記官 張雅筑