

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2999號

原告 昌亞不動產股份有限公司

法定代理人 葉永昇

原告 江宏鈞

共同

訴訟代理人 陳鼎駿律師

張筑穎律師

被告 周明男

上列當事人間請求給付仲介費等事件，經本院於民國111年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告昌亞不動產股份有限公司新臺幣肆拾萬捌仟元及自民國110年12月3日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。  
被告應給付原告江宏鈞新臺幣壹佰貳拾肆萬壹仟伍佰柒拾捌元，及自民國110年12月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告昌亞不動產股份有限公司以新臺幣壹拾參萬陸仟元供擔保後，得為假執行。

本判決第二項於原告江宏鈞以新臺幣肆拾壹萬肆仟元供擔保後，得為假執行。

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

1 原告昌亞不動產股份有限公司（下稱昌亞公司）乃是從事不動產委託買賣、銷售之企業。被告於110年7月22日與原告昌亞公司簽訂不動產專任委託銷售契約書，由原告昌亞公司專

01 任替被告銷售坐落新北市○○區○○路○○巷00弄00號1樓  
02 房地（下稱系爭房地）。因被告急需用錢，當日即同意變更  
03 委託銷售價格為新臺幣（下同）1000萬元，原告昌亞公司於  
04 簽約當日即尋得買主即原告江宏鈞，被告及原告江宏鈞於當  
05 日簽訂不動產買賣契約書，總價款為1020萬元，原告江宏鈞  
06 於當日支付第一期款50萬元，被告亦對原告昌亞公司能完成  
07 仲介相當感激，當日也依成交金額簽立服務費確認單（見原  
08 證3），三方均喜樂收場。詎料，於原告江宏鈞支付第二期  
09 款項52萬元後，被告卻遲未交付過戶所需之印鑑證明等相關  
10 文件，原告等多次與被告聯繫未果，於110年8月17日發函被  
11 告於文到7日內履行（見原證5），被告亦不理會，原告昌亞  
12 公司派人至系爭房地希望能與被告當面談話，被告亦避不見  
13 面、其家人更對原告昌亞公司人員破口大罵，拿刀威脅。

14 2 因被告遲未交付過戶所需之印鑑證明，拒絕履行契約義務，  
15 原告江宏鈞於110年8月17日寄發存證信函催告，有投遞成功  
16 （見卷第137頁），嗣後更於同年9月8日寄發存證信函解除  
17 契約，訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公  
18 司）亦於同年9月11日寄送存證信函通知被告認證系爭買賣  
19 契約業經解除，將返還專戶中之價金予原告江宏鈞，上開存  
20 證信函雖因招領逾期而退回，然該存證信函係送達至被告於  
21 系爭不動產買賣契約立契約人欄之聯絡地址，依系爭不動產  
22 買賣契約第12條第9項之約定「如發生無法送達或當事人拒  
23 收時，概以郵遞日視為送達生效日」，該等存證信函於郵遞  
24 日即分別於110年9月8日（見卷第135頁）及同年9月11日  
25 （見卷第133頁）即視為送達被告。是以，原告江宏鈞所為  
26 之解除契約意思表示及訴外人僑馥建經公司之認證函，視為  
27 已送達被告，系爭買賣契約已於110年9月8日合法解除。為  
28 求慎重，原告再以準備狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約  
29 之意思表示，是以，系爭買賣契約已合法解除。

30 3 就原告昌亞公司部分：系爭委託銷售契約第5條有約定被告  
31 於原告昌亞公司完成仲介後負有給付報酬之義務，其報酬數

01 額為實際成交價之百分之四，被告應受上開約定之拘束。被  
02 告已於110年7月22日就系爭房地與原告江宏鈞成立買賣契  
03 約，被告更於當日簽立服務費確認單予原告昌亞公司，確認  
04 原告昌亞公司已完成委託任務，故依系爭委託銷售契約第5  
05 條之約定，原告昌亞公司得向被告請求成交價1020萬元之百  
06 分之4之報酬，即408000元（ $000000000 \times 4\% = 408000$ ）。

07 4 就原告江宏鈞部分：

08 (1)系爭不動產買賣契約因被告違約致契約解除，依系爭買賣契  
09 約書第10條第3項之約定，被告應給付原告江宏鈞等同於已  
10 支付之價金總額之懲罰性違約金。原告江宏鈞已支付第一、  
11 二期款項共102萬元，得依系爭不動產買賣契約第10條第3  
12 項，向被告請求102萬元之懲罰性違約金。

13 (2)系爭不動產買賣契約雖經解除，然因系爭買賣契約書先前成  
14 立時，原告江宏鈞已支付原告昌亞公司系爭房地成交總價款  
15 百分之2之服務報酬即204000元（ $000000000 \times 2\% = 204000$ ），  
16 見原證7，此部分之支出，顯屬被告不履行契約所致原告江  
17 宏鈞之損害。且先前因系爭不動產買賣契約之成立，原告江  
18 宏鈞及被告依系爭不動產買賣契約第6條第1項委任地政士辦  
19 理相關移轉手續，原告江宏鈞已支付委託地政士辦理移轉登  
20 記相關費用，加上之後因被告違約而撤件，共計支付代書服  
21 務報酬16966元（見原證8），此費用亦屬因被告違約不履行  
22 契約所致原告江宏鈞之損害。再者，依系爭不動產買賣契約  
23 第8條第5項之約定，履約保證費用應由雙方平均分擔，原告  
24 已因此支出履約保證費用612元（自要返還原告江宏鈞之價  
25 金扣除），為原告江宏鈞所受之損害。系爭不動產買賣契約  
26 第10條第3項已明文約定被告有違約情事致契約解除時，應  
27 負擔原告江宏鈞所受之損害賠償，則原告江宏鈞得請求被告  
28 賠償其因解約所生之損害共221578元（ $204000 + 16966 + 612$   
29  $= 221578$ ）。

30 (3)系爭不動產買賣契約因被告未依約履行違約而解除，則原告  
31 江宏鈞得依系爭不動產買賣契約第10條第3項向被告請求懲

01 罰性違約金及因被告違約所生之損害賠償共0000000元（000  
02 0000+221578=0000000）。

03 5 並聲明：(1)被告應給付原告昌亞公司408000元，及自起訴狀  
04 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)  
05 被告應給付原告江宏鈞0000000元，及自起訴狀繕本送達翌  
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(3)原告願供擔  
07 保，請准宣告假執行。

08 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀聲明或陳  
09 述。

10 四、就原告昌亞公司之主張，業據其提出與所述相符之不動產專  
11 任委託銷售契約書、不動產買賣契約書、服務費確認單等件  
12 為證，被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日  
13 不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條  
14 第3項規定，準用同條第1項之規定，視同自認，則原告昌亞  
15 公司之主張，自堪信為真實。原告昌亞公司依系爭委託銷售  
16 契約第5條，向被告請求給付仲介服務報酬408000元，應屬  
17 有據。

18 五、就原告江宏鈞之主張，業據其提出與所述相符之不動產買賣  
19 契約書、存證信函、仲介服務費收據、地政士事務所收費明  
20 細表、履約保證費用發票、代書費收據、招領逾期信封、國  
21 內各類掛號郵件執據等件影本為證，被告已於相當時期受合  
22 法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭  
23 執者，依民事訴訟法第280條第3項規定，準用同條第1項之  
24 規定，視同自認，則原告江宏鈞之主張，自堪信為真實。

25 六、系爭不動產買賣契約第10條第1項約定「除本約有特別約定  
26 外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方  
27 定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行  
28 最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑  
29 馥建經執行專戶價金之撥付作業」、第10條第3項約定「本  
30 約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解約、不為給付、給付  
31 不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告）所

01 受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方  
02 已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或  
03 支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」（見本院卷  
04 第55頁）。依系爭不動產買賣契約第12條第9項之約定「如  
05 發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效  
06 日」（見卷第57頁）。經查，被告未於110年8月5日備齊一  
07 切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付代書收執，經原  
08 告於同年8月17日以存證信函，催告被告7日內履行，並於同  
09 年9月8日以存證信函，向被告為解除契約之意思表示，訴外  
10 人僑馥建經公司寄發存證信函向被告認證系爭不動產買賣契  
11 約業經原告江宏鈞解除等情，有永和福和郵局144號、永和  
12 福和郵局159號存證信函、內湖江南郵局455號存證信函影本  
13 在卷可稽，而上開存證信函均係以被告於系爭不動產買賣契  
14 約留存地址即新北市○○區○○路○○巷00弄00號為寄送，  
15 144號存證信函已於110年8月18日送達被告（見卷第137  
16 頁），已生催告之效力，159號存證信函於110年9月8日郵遞  
17 （見卷第135頁），455號存證信函於110年9月11日郵遞（見卷  
18 第133頁），上開159、455號存證信函均招領逾期退回，依  
19 系爭不動產買賣契約第12條第9項，159、455號存證信函以  
20 郵遞日視為送達生效日，堪認原告江宏鈞已合法解除系爭不  
21 動產買賣契約。原告江宏鈞已支出仲介之服務報酬204000  
22 元、委託地政士辦理移轉登記費用及因被告違約而撤件之代  
23 書服務報酬共計16966元、履約保證費612元等情，已如前  
24 述，依系爭不動產買賣契約第10條第3項約定，原告江宏鈞  
25 得請求被告按原告江宏鈞已付價金102萬元給付同額之懲罰  
26 性違約金及因被告違約所生之損害賠償221578元，合計0000  
27 000元，應屬有據。

28 七、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
29 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債  
30 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
31 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。本件原告之請求，係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，被告迄未給付，從而，原告二人請求自起訴狀繕本送達被告翌日即110年12月3日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、綜上所述，原告昌亞公司依系爭委託銷售契約第5條，請求被告給付仲介費408000元，原告江宏鈞依系爭不動產買賣契約第10條第3項，請求被告給付懲罰性違約金及因被告違約所生之損害賠償共0000000元，並均自起訴狀繕本送達翌日即110年12月3日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日  
民事第七庭 法 官 陳映如

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 111 年 3 月 31 日  
書記官 黃頌棻