

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第3670號

原告 億響有限公司

法定代理人 呂逸文

訴訟代理人 馮曼芸

被告 張金生

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國115年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣154,000元，及自民國114年12月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣2,280元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

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。

貳、實體事項

- 一、原告主張：被告於民國114年9月23日委託原告居間仲介銷售被告名下門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋買賣仲介專任委託暨授權書（下稱系爭委託契約），約定委託銷售價格為新臺幣（下同）385萬元，銷售期間為民國114年9月23日至同年10月22日止，如成交，原告得依實際成交價之4%向被告收取服務報酬，被告並授權原告及原告公司人員得代為簽訂不動產買賣契約及收受定金，然委託期間被告另委託第三者居間仲介者，以委託總價4%計收違約金、原告若已為被告以不低於委託總價之售價

01 尋得買方並通知被告，則無論被告後續是否因任意事由而拒  
02 絕與該買家簽約，系爭契約之目的均已達成，被告即應給付  
03 原告全額服務報酬。嗣原告為被告覓得買家即訴外人陳志鵬  
04 欲以385萬元購買系爭房屋，當即通知被告，並代理被告收  
05 受訴外人陳志鵬之40萬元定金及簽立定金收據暨不動產買賣  
06 協議書，詎被告竟於114年9月25日另與臺灣房屋簽署不動產  
07 專任委託銷售契約，並拒絕與訴外人陳志鵬簽立買賣契約，  
08 爰依系爭契約第3條第2項、第4項、第5項、第7條等規定，  
09 請求擇一判決被告給付原告委託總價4%即154,000元。並聲  
10 明：被告應給付原告154,000元，及自起訴狀繕本送達翌日  
11 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述  
13 。

### 14 三、得心證之理由

15 (一)原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭委託契  
16 約、定金收據暨不動產買賣協議書、台灣房屋契約變更附  
17 表、存證信函及收件回執等件為證（見本院卷第11至20  
18 頁），被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日  
19 不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第436  
20 條之23、第436條第2項、第280條第3項準用第1項之規定，  
21 視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

22 (二)按「買賣成交者，乙方（即原告，下同）得向甲方（即被  
23 告，下同）收取服務報酬，其數額為實際成交價4%」、「乙  
24 方若已為甲方以不低於委託總價之售價尋得買家並通知乙  
25 方，則無論甲方後續是否因任意事由而拒絕與該買家簽約，  
26 本契約之目的均已達成，甲方即應給付乙方全額服務報  
27 酬」，系爭委託契約第3條第1、5項分別定有明文。查原告  
28 已代理被告收受買方陳志鵬交付之定金40萬元及簽立定金收  
29 據暨不動產買賣協議書並通知被告，被告卻不願與買方簽立  
30 不動產買賣契約書，則原告依系爭委託契約第3條第5項約  
31 定，請求被告支付原約定之服務報酬154,000元（計算式：3

01 85萬元 $\times$ 4%=154,000元)，即屬有據，應予准許。

02 (三)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
03 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
06 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1  
07 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為  
08 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定  
09 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未  
10 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233  
11 條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之服務報酬債  
12 權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，  
13 且起訴狀繕本於114年12月20日合法送達被告（114年12月10  
14 日寄存送達，114年12月20日送達生效，送達證書見本院卷  
15 第29頁），則原告請求被告自起訴狀繕本送達被告之翌日即  
16 114年12月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲  
17 延利息，核無不合，應予准許。

18 四、綜上所述，原告依系爭委託契約第3條第5項之法律關係，請  
19 求被告給付154,000元，及自114年12月21日起至清償日止，  
20 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告併依  
21 系爭委託契約第3條第2項、第4項、第7條之法律關係擇一請  
22 求判決部分，因本院既已擇一就原告主張之系爭委託契約第  
23 3條第5項法律關係判決原告勝訴，自毋庸再予審酌。

24 五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序  
25 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3規定，應依  
26 職權宣告假執行。原告雖陳明請准宣告假執行，不過係促使  
27 本院發動職權為假執行之宣告，本院就原告此部分聲請無庸  
28 為准駁之諭知。

29 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費  
30 用額確定為2,280元，命由被告負擔，並依民事訴訟法第91  
31 條第3項規定加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年

01 息百分之5計算之利息。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

04 法 官 甘 真 緝

05 以上為正本係照原本作成。

06 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

07 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

08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

11 書 記 官 蕭 榮 峰