

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第462號

原告 孟龍資產管理有限公司

法定代理人 張文龍

訴訟代理人 裘佩恩律師

蘇泓達律師

莊佳蓉律師

被告 羅敏菁

上列當事人間請求給付違約金等事件，本庭於民國110年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣288,000元，及自民國110年3月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,740元，其中新臺幣3,160元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、按民事訴訟法第24條規定：「當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之」。查兩造所簽立之不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第18條後段約定：「若因本契約涉訟，雙方合意以本不動產所在地之地方法院為第一審管轄法院」，業據原告提出系爭契約為證（見本庭南司簡調字卷第23頁），又系爭契約之不動產所在地在臺南市北區，為本庭轄區，依上開規定，本庭對本件自有管轄權，合先敘明。

二、被告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，應依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張及聲明：依民事訴訟法第434條第1項規定引用原告

01 起訴狀之記載。

02 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
03 述。

04 五、得心證之理由：

05 （一）原告主張之上開事實，業據其提出與被告簽立之系爭契
06 約、訴外人蔡明璋出具之不動產買賣意願書、權益確認
07 書、要約書、原告催告被告簽約及告知違約罰則之存證信
08 函、回執、本為被告所有之坐落臺南市○區○○段000000
09 地號土地及其上同段2236建號建物（下稱系爭房地）所有
10 權業於109年11月4日以買賣為原因移轉登記與他人之土地
11 登記第二類謄本影本各1件為證（見本庭南司簡調字卷第2
12 1至43頁），核與其所述相符，被告已於相當時期受合法
13 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
14 陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同法條第1項
15 規定，視同被告自認原告主張之前開事實為真實。

16 （二）就原告主張其得基於債務不履行之法律關係請求被告賠償
17 原告本得自蔡明璋獲取按成交總價款新臺幣（下同）7,20
18 0,000元2%計算之服務報酬144,000元此所失利益部分，依
19 系爭契約第2條約定，被告委託原告銷售之底價為7,990,0
20 00元（見本庭南司簡調字卷第21頁），此亦為原告所自認
21 （見本庭南司簡調字卷第13頁），是原告為被告所媒合之
22 蔡明璋出價7,200,000元根本未達原告之底價，依系爭契
23 約約定被告並無以7,200,000元之價格與蔡明璋簽約之義
24 務，自無從認原告受有無法自蔡明璋獲取服務報酬144,00
25 0元之所失利益，原告此部分請求，自屬無據。

26 （三）系爭契約第6條約定：「甲方（即被告）同意自本契約簽
27 訂後，不得以任何理由終止本契約，並應停止自行出售、
28 或委託其他仲介公司出售、出租，如違反規定，甲方願依
29 第五條之約定服務報酬給付乙方（即原告）做為違約
30 金」；第5條約定：「買賣成交時，乙方得向甲方收取服
31 務報酬，其數額為實際成交價百分之肆…」。而若賣方係

在受託銷售者尚未覓得買方時任意終止系爭契約、自行出售、或委託其他仲介公司出售、出租之情形，因此時並無實際成交價，依體系解釋，自應以系爭契約第2條約定之委託銷售價格計算違約金方屬合理，否則系爭契約第6條規定將成為具文。查系爭契約委託銷售期間為109年5月2日至同年12月31日，觀諸系爭契約第14條約定甚明（見本庭南司簡調字卷），而原告係於委託銷售期間內之109年9月13日將系爭房地出售與他人，並於同年11月4日為所有權移轉登記，觀諸原告所提出之系爭房地登記第二類謄本影本復明（見本庭南司簡調字卷第41至43頁），依上開說明，原告本得請求被告給付按委託銷售價格7,990,000元計算之違約金319,600元【計算式：7,990,000×4%=319,600】，其僅請求288,000元，自無不可。

（四）至系爭契約第10條第2款約定：「若買方同意本契約之出賣條件及出價已達委託價格…甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽訂不動產賣賣契約書…如因可歸責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方做為違約金…」。可知原告要依系爭契約第10條第2款約定請求被告給付違約金，應以買方出價已達委託價格為條件，惟本件原告為被告覓得之買方蔡明璋出價未達被告之底價，已於前述，是原告自無從依系爭契約第10條第2款約定請求被告給付違約金，附此敘明。

（五）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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。本件原告請求被告給

01 付違約金部分，並無給付之確定期限，揆諸上開說明，被
02 告應自起訴狀繕本送達或受催告時始負遲延責任。而本件
03 原告請求被告給付之起訴狀係於110年3月3日寄存送達被
04 告，有本庭送達證書1件附卷可考（見本庭南司簡調字卷
05 第59頁），於110年3月13日生送達之效力，則被告應自起
06 訴狀繕本生送達效力翌日即110年3月14日起始負遲延責
07 任。據此，原告請求前開金額應自110年3月14日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應
09 予准許。

10 六、綜上所述，原告基於系爭契約第6條約定請求被告給付違約
11 金288,000元本息，核屬有據，惟其基於債務不履行之法律
12 關係請求被告賠償其所失利益之損害，或依系爭契約第10條
13 第2款之約定請求被告給付違約金，則屬無據，從而，原告
14 請求被告如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許，
15 逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌
17 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘
18 明。

19 八、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事
20 件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
21 定，應依職權宣告假執行。

22 九、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
23 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
24 擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟
25 費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明
26 文。經核本件訴訟費用額為4,740元（即第一審裁判費），
27 而原告之請求為一部有理由、一部無理由，爰依上開規定確
28 定兩造應負擔之訴訟費用如主文第3項所示

29 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 110 年 5 月 20 日
31 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 游育倫

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（須附繕本）。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 110 年 5 月 28 日

書記官 林彥丞