臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第775號

原　　告　鴻成不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

被　　告　葉程婷

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣141,000元，及自民國111年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,550元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告前於民國110年8月26日同意委任原告專任居間銷售其信託登記予訴外人陳淑芬名下之門牌號碼臺南市○區○○○街000號5樓建物及其基地（下稱系爭不動產），並提出系爭房地登記名義人授權書，委託銷售期間為110年8月26日起至110年12月30日止，服務費報酬為成交價額之3%，約定委託銷售價格為新臺幣（下同）470萬元（變更後），兩造並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）、委託事項變更契約書。原告接受委託後，即為被告之利益進行清潔、整理並裝飾系爭不動產，使之美觀舒適，以增加銷售機會，耗費相當之心力及費用。嗣被告於同年月29日電話連絡承辦營業員，以「因兄長出院要入住系爭不動產休養，故希望解除專任委託銷售契約」等語，表示要解除系爭契約，經原告與被告溝通了解後，雙方同意因此特殊因素而暫停對外廣告行銷，待停止原因消滅之後，原告再繼續銷售，而未做解約書面之簽訂。詎被告於不久後之110年9月10日即出售系爭不動產予他

人，足徵被告自始即欲違約自行出售並規避依約應給付予原告之仲介服務費，原告自得依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被告給付原約定服務報酬即成交價額3%即14萬1千元之服務報酬等語。爰依法提起本訴並聲明如主文第1項所示（見本院卷第26頁）。

二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。又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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、本院得心證之理由：

㈠、原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之（出售前後）建物登記謄本、授權書、專任委託銷售契約書、標的物現況說明書、委託事項變更契約書等附卷可稽（見本院卷第15至29頁）。而被告經合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀或證據資料以供本院審酌，是依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，應視同自認上開事實，從而，堪認原告主張為真。

㈡、經查，系爭專任委託銷售契約書第8條第3項第1款約定：「專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告）應支付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。（1）委託期間內，甲方自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介者。」等語（見本院卷第20頁），又查兩造間關於系爭不動產所簽訂之專任委託銷售期間為110年8月26日起至110年12月30日止（同卷第21頁），而被告係於前開期間內之110年9月10日出售（同卷第28頁），從而，原告主張依系爭專任委託銷售契約書第8條第3項第1款之約定，請求被告給付原約定之服務報酬即成交價額之3%（同卷第20頁）亦即14萬1千元【計算式：470萬元×3%＝14萬1千（元）】，係屬有據，堪予准許。

㈢、另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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。從而，原告依系爭契約請求被告給付14萬1千元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費用即裁判費為1,550元，應由敗訴之被告負擔，爰依職權確定如主文第2項所示。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告聲請宣告假執行，即無必要，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　111　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　周玉茹