

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5319號

原告 金士頓不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳奕綸

訴訟代理人 陳振瑋律師

賴映淳律師

被告 童南江

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國109年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾萬元，及自民國一百零九年十一月十一日起至清償日止，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以新臺幣陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明第1項請求：被告應給付原告新臺幣（下同）140萬元，及自起訴狀繕本送達被告日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣後變更第1項聲明為：被告應給付原告180萬元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達被告翌日即民國109年11月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第237頁）。核原告所為，係擴張應受判決之聲明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准許。

01 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
02 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：兩造前於107年3月20日簽訂不動產專任委託
06 銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），由被告委託原告銷
07 售坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號，應有部分4分
08 之1，暨其上同小段167建號建物，門牌號碼臺北市○○區○
09 ○○路0段000巷00號（下稱系爭不動產），委託銷售價格為
10 4,680萬元，委託銷售期間自107年3月20日起至107年9月30
11 日止，並約定系爭不動產買賣成立時，原告得向被告收取實
12 際成交價之4%作為原告之服務報酬，且兩造亦有約定被告
13 不得自行銷售或委託第三人居間仲介，如被告在委託期間內
14 自行將系爭不動產出售或另行委託第三者仲介者，視為原告
15 已完成仲介義務，被告仍應支付約定之服務報酬，並應全額
16 一次付清。嗣後，兩造分別於107年8月28日、108年1月14
17 日、108年5月14日簽訂委託銷售內容變更合意書，委託銷售
18 期間延長至108年12月31日，並將銷售底價修正為3,500萬
19 元，該金額不含服務費僅含增值稅且開價得由原告自行調
20 整。詎料，被告竟於108年11月間將系爭不動產出售予訴外
21 人施韋帆，並於108年11月18日將所有權移轉登記予施韋
22 帆，顯已違反系爭委託銷售契約所定委託人之義務，原告自
23 得向被告請求服務報酬。而依臺北市地政局回函可知系爭不
24 動產實際交易總價為4,500萬元，被告自應依約給付原告服
25 務報酬(即實際成交價之4%)180萬元【計算式：45,000,000
26 元×4%=1,800,000元】等語。為此，爰依系爭委託銷售契
27 約第11條約定之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應
28 給付原告180萬元，及自109年11月11日起至清償日止，按年
29 息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告為假執行。

30 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳
31 述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之系爭委託銷
03 售契約、107年8月28日委託銷售契約內容變更合意書、108
04 年1月14日委託銷售契約內容變更合意書、108年5月14日委
05 託銷售契約內容變更合意書、系爭不動產土地建物謄本及異
06 動索引等件在卷可參（見本院卷第17至42頁），復經本院函
07 調臺北市松山地政事務所108年信義字第91820號登記申請資
08 料，系爭不動產確經被告於108年11月18日以買賣為登記原
09 因將所有權移轉登記予施韋帆，有土地登記申請書、土地建
10 築改良物所有權移轉契約書、土地增值稅繳款書、地價稅繳
11 款書、契稅繳款書、房屋稅繳款書、買賣雙方身分證件及印
12 鑑證明、土地建物權狀等件影本附卷可稽（見本卷院第11
13 5、137至151頁），再經本院函詢臺北市政府地政局函覆：
14 登記收件年字號為108年信義字第91820號，系爭不動產交易
15 總價為4,500萬元等語，此有不動產買賣成交案件實際資訊
16 申報書可參（見本院卷第189至192頁），堪認原告主張之事
17 實為真正。

18 (二)按系爭委託銷售契約第11條第1款約定：「委託人（按：被
19 告）如有下列情形之一者，視為受託人（按：原告）已完成
20 仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應
21 全額一次付予受託人：1. 委託期間內，委託人自行將本契約
22 不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。」再按系爭委
23 託銷售契約第5條第1項約定：「買賣成立時，受託人得向委
24 託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之4%。」（見本
25 院卷第17、18頁），準此，被告既於委託銷售期間將系爭不
26 動產以總價4,500萬元出售予施韋帆，業經認定如前，依系
27 爭委託銷售契約第11條第1款約定視為原告已完成仲介義
28 務，原告自得依該條約定向被告請求給付180萬元【計算
29 式：45,000,000元×4%=1,800,000元】。

30 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
04 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別有明文規定。而
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
06 利率為5%，亦為同法第203條所明定。查本件民事訴之變更
07 追加狀繕本係於109年11月10日送達被告（見本院卷第227
08 頁，109年10月21日公示送達），是原告併請求自109年11月
09 11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

10 四、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約第11條約定之法律關
11 係，請求被告給付180萬元，及自109年11月11日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

13 五、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無
14 不合，茲酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第39
15 2條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為
16 假執行。

17 六、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法及所提出之證據資
18 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一
19 一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 30 日

22 民事第七庭 審判長法 官 吳佳薇

23 法 官 溫祖明

24 法 官 范雅涵

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 11 月 30 日

29 書記官 鄭雅雲