

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7469號

原告 晶鑽房屋仲介股份有限公司

法定代理人 游明同

訴訟代理人 蔡秉穎

被告 鄭蕙蘭 國內送達址：臺北市○○區○○路000號1

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣200,000元，及自民國114年10月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣2,800元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣200,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按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，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第18條約定，兩造合意以不動產所在地之地方法院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，而被告委託原告出售之不動產位於臺北市萬華區，核屬本院之轄區，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合。

(二)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條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 二、原告主張略以：

02 (一)被告於民國113年11月8日透過友人介紹，以LINE聯繫原告公司
03 之承辦人員訴外人朱緹璇，稱被告所有、門牌號碼為：臺北市
04 ○○區○○路000號10樓之6房屋（下稱系爭房屋）欲委託原告
05 出售。因被告稱其人在美國，也無其他在臺友人得授與代理
06 權，故被告央請原告之承辦人員於113年11月15日將系爭契約
07 以LINE傳予被告，因契約審閱期有3日，故被告於同年11月20
08 日將系爭契約列印後簽名，再拍照回傳予原告公司之承辦人。
09 又系爭房屋被告欲以新臺幣（下同）750萬元出售，且願依系
10 爭契約第5條：「買賣成交時，乙方（按：即原告）得向甲方
11 （按：即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之
12 肆。」之約定，給付服務報酬。後原告覓得買方願意以520萬
13 元之價格以現況購買系爭房屋，故被告於114年5月13日將系爭
14 房屋降為520萬元出售，並簽立契約變更附表。而因買賣雙方
15 對於系爭房屋之買賣價格、內容已合致，原告即於當日（114
16 年5月13日），向被告與買方傳送「賀成交」之訊息，說明系
17 爭房屋已成交。嗣後買方銀行貸款已確認無虞，被告遂與原告
18 公司之承辦人員定於114年6月26日下午1時，回臺完成書面簽
19 署事宜。然被告於回臺後告知原告，稱系爭房屋不賣了，被告
20 不僅拒絕給付買方違約金，對於原告之服務報酬亦不願意給
21 付，被告嗣後更將系爭房屋出賣予他人。然依系爭契約第5條
22 約定，系爭房屋既已以520萬元成交，故原告得請求之服務報
23 酬本為208,000元（計算式： $5,200,000 \times 4\% = 208,000$ ），惟
24 因原告已承諾被告，本件成交僅收取200,000元做為服務報
25 酬，故僅請求被告給付200,000元。為此，爰依系爭契約之法
26 律關係，提起本件訴訟等語。

27 (二)並聲明：

28 1.被告應給付原告200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 2.願供擔保，請准宣告假執行。

31 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或

01 陳述。

02 四、本院之判斷

03 (一)經查：原告前揭主張之事實，業據其提出與該等主張內容相符
04 之LINE對話紀錄、系爭契約、不動產買賣意願書、契約變更附
05 表、成交訊息、存證信函暨回執、建物所有權查詢資料等件為
06 證（見本院卷第13至141、181至183頁）。又本件起訴狀繕本
07 及本院之言詞辯論期日均已於相當時期合法送達通知被告，被
08 告既於言詞辯論期日未到場或未為爭執，復未曾提出書狀答辯
09 以供本院斟酌，本院並依卷證資料互為核對、綜合判斷，已堪
10 信原告主張之事實，應為真正。是以，原告依系爭契約之法律
11 關係，請求被告給付200,000元，即屬有據。

12 (二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；
13 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
14 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而
15 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
16 者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的
17 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
18 高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
19 亦無法律可據者，週年利率為5%，此民法第229條第1項、第2
20 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。原告依據系爭契
21 約之法律關係，請求被告給付200,000元，屬給付無確定期
22 限，則依前揭說明，原告主張以自本件起訴狀繕本合法送達被
23 告之翌日，即114年10月15日（見本院卷第181頁）起，至清償
24 日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

25 五、綜上，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付200,000
26 元，及自114年10月15日起至清償日止，按週年利率5%計算
27 之利息，為有理由，應予准許。

28 六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
29 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
30 假執行。至原告陳明願供擔保請准宣告假執行，不過促職權
31 發動，毋庸為准駁之諭知。本院並依同法第392條第2項規

01 定，併依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
03 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

05 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

07 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
10 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
11 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

13 書記官 黃子芸

14 訴訟費用計算書

15 項 目	金 額（新臺幣）	備註
16 第一審裁判費	2,800元	
17 合 計	2,800元	