

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1916號

原告 安嘉房屋仲介實業有限公司

法定代理人 洪啓榮

被告 利玉玲

上列當事人間請求給付服務費報酬事件，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）627,200元，及自民國113年11月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔67%，其餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項如原告以13萬元為被告預供擔保，得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張

被告前於113年5月21日委託原告銷售桃園市○鎮區○○街0號房屋及其基地（下稱系爭不動產），約定銷售底價為1,560萬元，兩造並簽立委託銷售契約書（下稱系爭契約）。嗣原告為被告覓得買家願以1,568萬元購買系爭不動產，然被告均置之不理。而依系爭契約之約定，雙方價金一致而成立買賣契約後，被告仍反悔而未簽定買賣契約時，被告仍應給付原告服務報酬共936,000元。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告936,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%

01 計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
03 述。

04 三、本院得心證之理由

05 (一)按系爭契約第5條約定：「買賣成交者，甲方(即被告)  
06 同意一次給付乙方(即原告)按成交總價款百分之4之服  
07 務報酬。」系爭契約第12條第1項第2款約定：「甲方如有  
08 下列情形之一者，視為乙方以完成仲介之義務，甲方仍應  
09 付第5條約訂之服務報酬，並應全額一次付予乙方：

10 (二)買賣契約雙方價金予條件一致而成立後，甲方反悔  
11 不賣或因可歸責於甲方之事由致無法簽訂買賣契約或無法  
12 繼續履行契約者。」(見本院卷第11、13頁)

13 (二)查被告前於113年5月21日委託原告銷售系爭不動產，約定  
14 銷售底價為1,560萬元，兩造並簽立委託銷售契約書，嗣  
15 原告為被告覓得買家願以1,568萬元購買系爭不動產，然  
16 被告均置之不理等事實，業據原告提出系爭契約、契約內  
17 容變更合意書及不動產買賣斡旋契約書為證(見本院卷第  
18 9至23頁)，又被告已於相當時期受合法之通知，未於言  
19 詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第28  
20 0條第3項準用同法第1項規定，視同自認，應認原告上開  
21 主張為真實。

22 (三)被告既無正當理由拒絕簽訂買賣契約，應屬可歸責於被  
23 告，原告依上開系爭契約第12條第1項第2款約定，自得向  
24 原告請求給付服務報酬。而依買方開價之1,568萬元計  
25 算，原告依系爭契約第5條約定得請求之服務報酬即為62  
26 7,200元【計算式： $15,680,000 \times 4\% = 627,200$ 】。是原告此  
27 部分請求，應屬有據。

28 (四)原告雖另主張被告應給付原告買方服務費2%等語。查原告  
29 提出之買方給付服務報酬承諾書，固記載如買賣契約成立  
30 時，買方應按買賣總價款2%給付服務報酬予原告(見本院  
31 卷第25頁)。然此係原告與買方之約定，系爭契約中又未

01 曾約定被告須負擔買方服務費，則原告依系爭契約請求被  
02 告給付買方服務費，即屬無據。

#### 03 四、遲延利息

04 (一) 民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標  
05 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法  
06 第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦  
07 無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2  
08 項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
09 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
10 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
11 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

12 (二) 查本件給付服務報酬債務，其給付並無確定期限，而本件  
13 起訴狀繕本係於113年10月29日寄存送達被告，有本院送  
14 達證書附卷可證（見本院卷第31頁），是被告應於113年1  
15 1月9日起負遲延責任。

16 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付627,  
17 200元，及自113年11月9日起至清償日止，按週年利率5%計  
18 算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無  
19 據，應予駁回。

20 六、又原告就勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不  
21 合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部  
22 分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回

23 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提之證據，經審  
24 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

27 民事第二庭 法官 周仕弘

28 上判決正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
30 附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
02 書記官 蘇玉玫