

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1952號

原告 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 危挺山

訴訟代理人 陳永剛

被告 柯墩德

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣312,000元，及自民國111年8月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前於民國111年5月13日同意委任原告專任居間銷售其所有、登記其名下之門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號建物（桃園市○○區○○段000○號建物）及其基地（同段456地號土地，下合稱系爭房地），兩造並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）、委託事項變更契約書，委託銷售期間為111年9月12日起至111年12月12日止，服務費報酬為成交價額之4%，約定委託銷售價格為新臺幣（下同）780萬元（變更後）。原告接受委託後，即進行委託銷售，耗費相當之心力及費用。詎被告於111年9月18日即將系爭房地透過其他房仲業者出售予他人，違反系爭契約約定由，原告自得依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被

01 告給付原約定服務報酬即成交價額4%即312,000元之服務報
02 酬等語。爰依係爭契約之法律關係提起本訴，並聲明：(一)如
03 主文第1項所示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
05 任何聲明或陳述。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之專任委託銷
08 售契約書、委託事項變更契約書、標的物現況說明書、不動
09 產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第4至13頁反面），復經
10 本院依職權調閱系爭房地之土地、建物查詢資料、異動索引
11 核閱無誤（見本院卷第34至39頁）。且被告已於相當時期受
12 合法通知，而未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀以為爭
13 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項前段準用同
14 條第1項之規定，應視同自認，堪信原告之主張為真實。

15 (二)經查，系爭契約第5條第1項、第8條第3項第1款分別約定：
16 「服務報酬為成交價之百分之肆；專任委託之遵守：有下列
17 情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義
18 務，甲方（即被告）應支付第五條第1項約定之服務報酬，
19 並應立即全額一次支付予乙方。（1）委託期間內，甲方自
20 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
21 者。」（見本院卷第4頁及其反面），委託事項變更契約書
22 第3條、第4條約定：「變更委託期間：自民國111年9月12日
23 起至民國111年12月12日止；特約條款：若買方出價達新台
24 幣柒佰捌拾萬元整時賣方同意出售。」（見本院卷第5
25 頁）。又查兩造間關於系爭不動產所簽訂之專任委託銷售期
26 間為111年9月12日起至111年12月12日止（見本院卷第21
27 頁），而被告係於前開委託期間內之111年9月18日與他人簽
28 約出售（見本院卷第10頁），並於111年10月20日辦理移轉
29 登記，有土地建物查詢資料、異動索引在卷為佐（見本院卷
30 第34至39頁），從而，原告主張依系爭專任委託銷售契約書
31 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

01 即成交價額之4%（見本院卷第4頁）亦即312,000元【計算
02 式：780萬元×4%=312000元】，係屬有據，堪予准許。

03 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
07 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
08 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
09 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段
10 及第203條分別定有明文。本件原告對被告之既負服務報酬
11 債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，而
12 起訴狀繕本業於111年8月24日送達被告（於111年8月14日寄
13 存於被告住所地之警察機關，依法於111年8月24日生送達效
14 力，本院卷第16頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是
15 原告請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即111年8月25日
16 起算，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應
17 予准許。

18 五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付312,000元，及自1
19 11年8月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
20 有理由，應予准許。

21 六、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依
22 同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告
23 雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，
24 無庸另為准駁之諭知。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

27 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

03 書記官 吳宏明