

臺灣南投地方法院民事簡易判決

109年度投簡字第59號

原告 慶昌不動產有限公司

法定代理人 吳武雄

訴訟代理人 吳常銘律師

被告 李永源

訴訟代理人 李麗卿

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於109年3月24日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟元，及自民國一百零九年二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年1月13日委託原告居間仲介其所有坐落南投縣○○鄉○○○段○○○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地），並締結專任委託銷售契約（下稱系爭契約），約定委託銷售期間自108年1月13日至108年12月31日止，銷售條件為每坪售價新臺幣（下同）41,000元，是禁止委託人即被告於前間期間再自行出售或另行委託其他仲介業者代理銷售系爭土地。嗣系爭契約締結後，原告即對外刊登廣告，除發動全體員工積極銷售外，期間亦曾帶看多位客戶至現場，並密切向被告回報聯繫，嗣於原告積極促銷下，於108年11月26覓得訴外人黃卷願以每坪40,000元購買系爭土地，並與原告簽立斡旋金契約及交付斡施金100,000元。詎料被告竟向原告表示其已於108年6月間將系爭土地分割成同段1400（下稱系爭1400地號土地）、1400-1、1400-2、1400-3、1400-4、1400-5、1400-6地號土地，並於7月底將系爭1400地號土地轉賣出售予訴外人徐瑞蓮，顯已違反系爭契約第

11條第1項第1款，依約應視為原告已完成仲介義務。又分割之系爭1400地號土地面積為330.58平方公尺（約100坪），依系爭契約第5條規定已成交價4%計算，是原告本可取得164,000元（計算式：100坪×41,000×4%=164,000元）之服務報酬，僅因被告違反系爭契約致其損失前開報酬，故原告自得依系爭契約規定向被告請求164,000元。惟嗣經原告屢次催討，被告仍置之不理，致原告債權無法受償，爰依系爭契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告164,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：確實有簽系爭契約，因生病需要錢養老，故出賣系爭土地，然被告不識字，不知道原告之後會要求費用，其他仲介也有幫忙賣，但都沒收錢；有出售系爭1400地號土地予徐瑞蓮，價金共3,900,000元等詞資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張兩造於108年1月13日締結系爭契約，約定由被告委託原告銷售系爭土地，委託期間自108年1月13日起自108年12月31日止，委託銷售價格為每坪41,000元然嗣後被告自行將系爭1400地號土地出售予徐瑞蓮，出售價格為3,900,000元等情，業據原告提出專任委託銷售契約書、系爭土地登記第一類謄本、異動索引、地籍圖謄本、108年12月14日南投三和郵局330號郵局存證信函等件影本在卷可按（見本院卷第17頁至第19頁、第41頁至第51頁）；為被告不爭執，並提出系爭1400地號土地被告與徐瑞蓮間買賣協議書、地政規費徵收聯單、不動產代辦費用明細表、土地增值稅繳款書等件可查（見本院卷第159頁至第161頁、第165頁至第171頁），復經本院職權向南投縣南投地政事務所（下稱南投地政所）調閱系爭土地異動索引、地籍圖謄本核閱屬實（見本院卷第127頁至第133頁），堪信為真實。

01 (二) 至被告抗辯不識字，不知道原告之後會要求費用云云。惟
02 查被告自承系爭契約均由其親自簽名（見本院卷第142頁
03 ）；被告之學歷為國小畢業，有被告個人資料查詢結果1
04 份在卷可查（見本院卷第89頁）；又觀系爭契約載明「本
05 定型化契約及其附件之審閱期限3日，於108年1月13日經
06 委託人（即被告）確認簽章」等節，有系爭契約在卷（見
07 本院卷第17頁）。是被告既有國小畢業之學歷，又系爭契
08 約之委託人欄位（含審閱期限）均經被告簽名確認，顯見
09 被告業已行使審閱權，或業已明瞭知悉審閱之相關權利內
10 容，且倘被告就系爭契約有任何疑慮，自得於審閱期間詢
11 問他人，而非在毫無查證之情況下逕自簽立系爭契約，足
12 認系爭契約業經被告行使審閱權，仍同意約定系爭契約，
13 自應受系爭契約拘束，復觀系爭契約第20條約定略以：「
14 雙方就委託內容之其他約定事項書寫如下，甲方底價每坪
15 40,000元（上開文字均業經劃除）；可分3筆出售，甲方
16 底價每坪41,000元（被告簽名）」等情，有系爭契約在卷
17 可憑（見本院卷第19頁），可知兩造就系爭土地價金底價
18 亦經磋商後，合意為底價每坪41,000元，況被告自承為銷
19 售系爭土地，亦曾與其他仲介接觸（見本院卷第143頁）
20 ，足認被告應明瞭系爭契約係約定原告就系爭土地代為銷
21 售，被告給付報酬之契約，是系爭契約既經被告親自簽立
22 ，自屬有效成立。被告上開抗辯，均屬無據。

23 (三) 按當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；
24 又違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損
25 害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當
26 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
27 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
28 行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項
29 定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當
30 之數額。民法第252條定有明文。約定之違約金苟有過高
31 情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至

債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。又按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

（四）查系爭契約第5條約定，被告於系爭土地買賣契約成立時，則應給付約定之服務報酬即系爭土地實際成交價之4%（見本院卷第17頁），此與民法第568條第1項居間報酬規定：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」相符，惟系爭契約第11條第1項第1款另約定，委託期間內，若被告自行將系爭土地出售，仍應給付約定服務報酬總額，自與上開服務報酬之給付要件不符，核此約定性質應為被告違約自行將系爭土地出售之債務不履行違約金。又上開第11條約定既未明言所約定之服務報酬為懲罰性違約金，則依上開說明，應認系爭契約第11條第1項第1款所約定之服務報酬之性質實為損害賠償總額預定性質之違約金，本院自得依前揭規定及解釋予以酌減。本院審酌原告依系爭契約，已有付出相當之勞力、時間及費用，然系爭1400地號土地最終係由被告自行出售予徐瑞蓮，而被告雖違約，但因被告違約而原告後續省去處理系爭房地相關之過戶、點交等事宜所需付出之人事、勞務費用，參酌一般客觀事實及社會經濟情況，被告實際出售系爭1400地號土地之金額為3,900,000元，亦非系爭契約原先約定委託銷售價格4,100,000元等情，則原告請求以委託銷售價格之4%計算之違約金尚屬過高，原告得請求被告給付之違約金應酌減至被告出售價格3,900,000元之2%，即

78,000元（計算式：3,900,000× 2% = 78,000元）為適當。從而，原告請求78,000元為有理由；逾此範圍之請求，尚嫌過高，不應准許。

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，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付服務報酬未約定確定給付期限，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即109年2月2日（見本院卷第77頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，合於前揭規定，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭委託書約定，請求被告給付78,000元及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟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款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
臺灣南投地方法院南投簡易庭
法 官 陳盈呈

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費

01 。
02 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
03 書 記 官 洪 妍 汝