

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第556號

原告 大鳴廣告有限公司

法定代理人 陳冠佑

被告 楊麗萍

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年6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玖萬壹仟陸佰元，及自民國一百零九年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元，其中新臺幣壹仟元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告於民國108年11月6日授權訴外人劉立文與原告簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定被告委託原告銷售其所有門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○號9樓之1房屋及其土地（下稱系爭房地），委託期間自108年11月6日起至109年5月31日止，委託銷售金額為新臺幣（下同）4,580,000元，服務報酬為成交價格之4%，並約定委託期間內，被告自行將系爭房地出售，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應支付原約定之服務報酬。詎被告竟於委託期間內之108年12月間擅自將系爭房地出售他人，被告自應依約給付原告原約定之服務報酬183,200元。為此，依系爭契約第8條第3項第1款之約定，請求被告給付服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告183,200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。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述

01 。

02 四、原告主張之前開事實，業據其提出授權書、系爭契約、土地
03 登記第一類謄本、建物登記第一類謄本及異動索引為證（見
04 南司簡調字卷第15至18頁；本院卷第29至43頁）。被告未於
05 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，本院依
06 上開調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

07 五、按有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）已完成居間仲
08 介之義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（
09 即被告）仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即
10 全額一次支付予乙方。（一）委託期間內，甲方自行將本契約不
11 動產標的物出賣或另行委託第三人居間仲介者，系爭契約第
12 8條第3項第1款定有明文。經查，被告於委託期間內之10
13 8年12月間自行將系爭房地出售他人，已如前述，則原告依
14 系爭契約第8條第3項第1款約定請求被告支付原約定之服
15 務報酬183,200元（計算式：4,580,000元×4%=183,20
16 0元），即屬有據。

17 六、復按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
18 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
19 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
20 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
21 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
22 害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金
23 額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明
24 文。系爭契約第8條第3項第1款固約定被告於委託期間內
25 自行將系爭房地出售之情形，被告仍應支付原約定之服務報
26 酬，然就此情形實際並非因原告完成媒介居間所得之服務報
27 酬，核其性質應屬被告於系爭契約期間違反誠實信用原則之
28 違約金性質，且兩造係約定於此情形，不待原告舉證證明其
29 損害多寡，即得請求原約定服務報酬，即按系爭房地出售價
30 格4%計算之金額，此係以預定債務不履行之損害賠償額為
31 目的，其性質應屬損害賠償額預定之違約金。本院審酌原告

如就系爭房地媒介居間成功，被告依約須給付之服務報酬為系爭房地出售價格4%，則若本件在原告未媒介成立買賣之情況下，被告仍須依系爭契約原訂之4%計算給付報酬，尚有失衡，並考量原告於本件付出之勞務情形、兩造之社會經濟地位即被告為一般消費者，原告為經營不動產業務之公司、被告違約情節等一切情狀，認本件違約金之計算應以系爭房地出售價格之2%計算較為適當。依此，原告依系爭契約第8條第3項第1款約定請求被告給付之違約金應予酌減為91,600元（計算式：4,580,000元×2%=91,600元），較屬適當，逾此金額部分，即屬無據。

七、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第1款約定，請求被告給付91,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月15日（本件起訴狀繕本係以公示送達之方式送達被告，於109年4月24日張貼於司法院網站，經20日發生效力；見本院卷第25頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有明文。本件訴訟費用為1,990元（即第一審裁判費），本院審酌原告之請求，一部有理由、一部無理由，爰依職權確定上開訴訟費用負擔如主文第3項所示。

九、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第87條第1項。

中華民國 109 年 6 月 17 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 潘明彥

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審
04 裁判費。
05 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日
06 書記官 鄭梅君