

臺灣臺東地方法院小額民事判決

108年度東小字第393號

原告 協慶不動產仲介有限公司

法定代理人 丁鵬超

被告 梁秀英

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於民國108年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬貳仟肆佰元，及自民國一〇八年六月五日起至清償日止，按年息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元，由被告負擔新臺幣參佰參拾參元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，而無民事訴訟法第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、原告主張：緣被告與訴外人林瑞蓉前與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託原告居間仲介其等共有坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○○○○號土地及門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○號房屋（應有部分各2分之1，下稱系爭不動產），銷售期間自民國107年7月3日起至108年7月3日止，委託銷售價額為新臺幣（下同）3,240,000元，被告與訴外人林瑞蓉則應給付原告成交價額4%之服務報酬，原告前已依約於各大房仲網頁刊登廣告並製作廣告傳單及現場廣告；詎被告於107年11月3日、108年1月31日以「不急著賣房子」為由，單方終止系爭契約而可歸責於被告，依系爭契約第5條及第8條第3項第2款約定，原告視為已完成居間義務，被告應依前揭約定給付服務報酬64,800元（計算式：3,240,000元×4%×1/2=64,800元）及懲罰性違約金32,400

元（計算式： $3,240,000\text{元} \times 2\% \times 1/2 = 32,400\text{元}$ ），共計97,200元（計算式： $64,800\text{元} + 32,400\text{元} = 97,200\text{元}$ ）；爰依系爭契約之約定及居間之法律關係請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告97,200元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

（一）經查，原告主張被告與訴外人林瑞蓉前與原告簽訂系爭契約委託原告居間仲介系爭不動產，約定銷售期間自107年7月3日起至108年7月3日止，委託銷售價額為3,240,000元，服務報酬則為成交價額4%，惟被告於107年11月3日、108年1月31日單方終止系爭契約而可歸責於被告等節，業據其提出系爭契約書、兩造LINE對話截圖及107年12月13日存證信函為證（見本院卷第11頁至第16頁），而被告經合法通知未曾到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據以供本院審酌，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第280條第3項前段準用第1項之規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

（二）按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。次按服務報酬支付金額為成交價額之4%（內含營業稅），甲方（即被告、訴外人林瑞蓉，下同）同意以現金或自履保帳戶中撥款支付而乙方（即原告，下同）應開立統一發票為憑據，甲方並同意由買方應給付甲方之購屋款中直接由買方給付予乙方；專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付委託價額2%之服務報酬外，甲方仍應支付委託銷售價4%服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方：②委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者，系爭契約第5條第1項及第8條第3項第2款亦有明文。

（三）查被告於委託期間因可歸責於己事由單方終止系爭契約乙節

，已如(一)所述，則依系爭契約第8條第3項第2款約定，原告自得請求被告給付按委託價額2%計算之服務報酬32,400元（計算式：3,240,000元×2%×1/2=32,400元）。至於原告主張系爭契約第8條第3項第2款為懲罰性違約金之約定，其尚得依系爭契約第5條請求按委託銷售額4%計算之報酬云云。惟系爭契約第8條第3項第2款已明定「委託期間內因可歸責於甲方片面終止系爭契約者，應給付委託價額2%之『服務報酬』」，復查無懲罰性違約金之約定等節，有系爭契約可稽（見本院卷第12頁），堪信系爭契約第8條第3項第2款確為服務報酬之特殊約定而應排除系爭契約第5條之適用，原告此部分主張顯與系爭契約文義不符，而無足採。從而，原告請求被告給付服務報酬32,400元，核屬有據；逾此部分，則屬無據。

(四) 又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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本於108年6月4日送達被告住所地，有本院送達證書可證（見本院卷第18頁），是本件原告請求利息之起算日為同年月5日，應堪認定。

五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項第2款約定及居間之法律關係，請求被告給付32,400元及自108年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職

01 權宣告假執行，並依同法第436條之23準用同法第436條第2
02 項，適用同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保得免
03 為假執行。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436
05 條之19規定確定本件訴訟費用為如主文第3項所示之金額。

06 中 華 民 國 108 年 9 月 27 日
07 臺東簡易庭 法 官 鍾 晴

08 上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內以違背法令為由，向本院
10 提出上訴狀（須表明原判決所違背之法令及具體內容，與依訴訟
11 資料可認為原判決有違背法令之具體事實並按他造當事人之人數
12 檢附繕本）。

13 中 華 民 國 108 年 9 月 27 日
14 書記官 郭岱毓