

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

108年度基簡字第1112號

原告 富曜不動產仲介經紀有限公司（即全國不動產基隆
仁愛加盟店）

法定代理人 杜芳珍

被告 謝民正

上列當事人間給付報酬等事件，本院於民國108年12月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一百零八年十二月
十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣壹拾肆萬元為原告預供擔保
，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告委託原告銷售基隆市○○區○○街○○○
號房屋（下稱系爭房屋）乙戶，原告已於民國108年9月16日
達到被告委託銷售金額新臺幣（下同）3,500,000元，亦於
108年9月18日通知被告於同年9月25日下午3時至原告公司與
買方即訴外人黃宗霖簽約，惟被告無故未至現場簽約，經原
告已存證信函催告履行簽約義務，迄今仍未獲回覆。原告爰
依兩造買賣契約第6條第4項第1款第2目：「乙方收受定金後
，因可歸責甲方事由無法與乙方介紹之客戶簽訂不動產買賣
契約時」、兩造手寫並簽名之特約條款：「委託日期延至10
8年9月26日止，總價新臺幣叁佰伍拾萬元正服務費4%」，請
求被告給付服務報酬140,000元，並聲明：被告應給付原告1
40,000元，及起訴狀繕本送達翌日（即108年12月12日）起
，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告當時是要幫伊賣房子，時間要到了，但有客
戶要看房子，就要我簽合約書，說要賣多少錢，要給多少服
務費，當時簽的是3,500,000元，服務費是4%，系爭房屋伊
放給很多仲介在賣，時間到了，原告突然通知我說有買家，

但我沒有看到斡旋金等語，資為抗辯。

三、原告主張之上開事實，業據其提出不動產專任委託銷售契約書、不動產買賣意願書、通訊軟體LINE對話紀錄、郵局存證信函等件為證，且被告亦自承有與原告簽訂上開內容之特約條款，自堪信原告主張為真實。又依兩造所簽訂之不動產委託銷售契約書特約條款：「委託日期延至108年9月26日止，總價新臺幣叁佰伍拾萬元正服務費4%」及該契約第6條第4項第1款第2目：「乙方收受定金後，因可歸責甲方事由無法與乙方介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時」之約定，本件原告既已依約仲介訴外人黃宗霖，以被告指定價額3,500,000元，買受系爭房屋，並通知被告簽訂買賣契約，被告亦自承有收到原告通知簽約之簡訊，被告依約自有給付該價額4%之服務報酬，亦即140,000元（ $3,500,000 \times 4\% = 140,000$ 元）予原告之義務。從而，原告依兩造間契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定之適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項規定依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、訴訟費用即第一審裁判費1,440元，由敗訴之被告負擔之。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
基隆簡易庭法官 周裕曄

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院。

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

