

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1997號

原告 台義不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林玟均

訴訟代理人 吳玲華律師

訴訟代理人 蘇柏瑞律師

複代理人 劉振斌律師

蔡皇其律師

被告 吳雨謙

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾陸萬元，及自民國一百零七年十一月
二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回及減縮部分外）由被告負擔二分之一，餘由原告
負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後
，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。原告起訴
聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）180萬元，及自起
訴狀繕本送達之翌日即民國107年7月21日（本件起訴狀繕本
於107年7月20日送達於被告，有送達證書可稽，見本院卷第
39頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院
卷第11頁）。嗣於本院審理期間，變更其聲明為被告應給付
原告112萬元，及自107年11月22日提出之民事更正狀（下稱
民事更正狀）繕本送達之翌日即107年11月23日（本件民事

更正狀繕本於107年11月22日送達於被告，見本院卷第77頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第77頁）。原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

二、按變更或延展期日，除別有規定外，由審判長裁定之，民事訴訟法第159條第2項定有明文。又審判長以職權所定之言詞辯論期日，非有重大理由法院不得變更或延展之，故當事人已受合法之通知後，雖聲請延展期日，然未經法院裁定准許前，仍須於原定日期到場，否則即為遲誤，法院自得許到場之當事人一造辯論而為判決。是當事人、訴訟代理人因請假或赴大陸地區洽事不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有不能委任訴訟代理人或複代理人到場之情形，即非屬不可避之事故，自非民事訴訟法第386條第2款所謂因正當理由而不到場（最高法院94年度台上字第1300號判決意旨參照）。查，本院於依職權指定108年10月17日為言詞辯論期日，並經被告收受，有送達證書為證（見本院卷第109頁），被告雖於108年10月2日傳真書狀並檢附全民健康保險證明卡，以其患有精神疾病為由請假未到庭（見本院卷第111至113頁），惟被告已受合法通知，自須於原定言詞辯論期日到庭，否則即為遲誤，況觀諸被告上開書狀所附相關證明，難認被告有何不能到庭或有不能委任訴訟代理人或複代理人到場之情形，自非民事訴訟法第386條第2款所謂因正當理由而不到場。是則被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於106年5月24日、106年7月26日依序簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約）、委託事項變更契約書，約定被告將其所有之門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號房屋暨坐落土地（下稱系爭房地）委託伊居間銷售，委託買賣價款為2,800萬元。伊於106年7月27日覓得買方曾

清文願以2,800萬元買受系爭房地，經被告同意代理收取曾清文支付之定金100萬元後，遂與被告約定於106年8月4日簽訂買賣契約，惟被告屆期藉詞延後簽約時間，嗣又藉故推辭，經伊催告被告履約簽訂買賣契約，被告均置之不理，依系爭委託契約第7條第3款第2目約定意旨，視為伊已完成居間仲介之義務，被告即應給付委託銷售價百分之4即112萬元之服務報酬。爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告112萬元，及自民事更正狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其所提書狀及前於言詞辯論所為之陳述略以：原告並未為伊出售系爭房地，且曾清文並未出面，伊未收受曾清文交付之訂金，並無違約等語，資為置辯。

三、原告主張：兩造於106年5月24日、106年7月26日依序簽訂系爭委託契約、委託事項變更契約書，約定被告將其所有之系爭房地委託伊居間銷售，委託買賣價款為2,800萬元乙節，業據其提出系爭委託契約、委託事項變更契約書為證（見本院卷第17至23、125頁），被告固辯以其罹患精神分裂症，無法辨識原告所提系爭委託契約是否真正，惟被告不爭執曾委託原告出售系爭房地（見本院卷第75頁），綜合上情，應認原告上開主張為真正。

四、原告主張：伊已覓得買家曾清文，並代理被告收受曾清文交付之訂金100萬元，惟被告未遵期簽立買賣契約，經多次催告仍拒絕履行簽約，依系爭委託契約第7條第3款第2目約定，視為伊已完成居間仲介之義務，被告應給付委託銷售價百分之4即112萬元之服務報酬等語，為被告否認，並以前揭情詞置辯。本件應審酌者在於：原告訴請被告給付112萬元本息，有無理由？爰析述如下：

(一)查，觀諸系爭委託契約第7條第3款第2目約定：「甲方（即被告）義務：(3)有下列情形之一者，均視為乙方（即原告）

01 已完成居間仲介之義務，……，甲方（即被告）仍應支付委
02 託銷售價百分之四服務報酬，……。② 乙方收受訂金後，因
03 可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立
04 不動產買賣契約書時。」（見本院卷第19頁），可知被告應
05 依上開約定，與原告介紹之客戶簽立系爭房地買賣契約。次
06 查，原告主張其於委託銷售系爭房地期間，已覓得買家曾清
07 文，並代理被告收受曾清文交付之訂金100萬元乙節，有原
08 告提出支票、取款憑條為證（見本院卷第127至129頁）。又
09 原告經被告同意，有代理被告收取買家交付訂金之權利，此
10 據經被告簽名之系爭委託契約第6條第3款約定：「買方出價
11 達於委託價額時，甲方（即被告）同意乙方（即原告）無需
12 再行通知甲方即可全權代理收受定金。」（見本院卷第19頁
13 ）即明，原告既代理被告收受曾清文交付之訂金100萬元，
14 則被告即應依前述系爭委託契約第7條第3款第2目約定意旨
15 ，與曾清文簽訂系爭房地買賣契約書，惟被告對於原告主張
16 其未遵期簽立買賣契約乙節並未爭執，則原告依上開約定請
17 求被告給付委託銷售價額百分之4之服務報酬，即非無憑。

18 被告辯稱：原告並未為伊出售系爭房地，且曾清文並未出面
19 ，伊未收受曾清文交付之訂金云云，即屬無稽，自不足取。

20 (二)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
21 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人於契約因其報
22 告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、
23 第568條第1項規定甚明。準此，媒介居間人以契約因其媒介
24 而成立時為限，始得請求報酬（參照最高法院58年台上字第
25 2929號裁判意旨）。查，兩造簽立系爭委託契約，約定被告
26 將其所有之系爭房地委託原告居間銷售，已如前述，揆諸上
27 開說明，原告本應於被告與原告介紹之客戶成立系爭房地買
28 賣契約時，始得向被告請求給付報酬，惟細繹前述系爭委託
29 契約第7條第3款第2目約定，係規範被告就系爭委託契約之
30 義務，且約定倘有可歸責於被告之事由致買賣契約未能成立
31 者，視為原告完成居間仲介義務，被告仍應給付報酬，探究

當事人真意，並徵以民法第250條違約金之規定意旨，應認上開約定係課予被告應與原告介紹之客戶簽立買賣契約之義務，倘被告違約不遵守該等約定，被告應給付原告委託銷售價百分之4報酬，性質上即屬被告債務不履行之違約金，堪以認定。

(二)次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限（最高法院93年度台上字第909號裁判意旨參照）。又違約金之約定倘係過高，法院得依職權酌減之，此觀之民法第252條規定自明（最高法院91年度台簡抗字第9號裁判意旨參照）。查，被告違反系爭委託契約約定，不願與原告介紹之客戶曾清文簽立系爭房地買賣契約書，已如前述，則依系爭委託契約第7條第3款約定意旨，被告原應給付委託銷售價2,800萬元百分之4即112萬元（ $2,800\text{萬元} \times 4\% = 112\text{萬元}$ ）之違約金。本院審酌兩造於106年5月24日簽立系爭委託契約，原告旋於106年8月4日覓得買家曾清文並收取曾清文支付之訂金100萬元（見本院卷第129頁），原告居間媒介之期間非長，況原告自陳本件被告與曾清文就系爭房地買賣契約並未成立（見本院卷第120頁），原告即毋庸付出買賣契約成立後，協助被告與曾清文履行買賣契約之勞力、時間及費用，佐以被告違約情狀及原告可能所受其他損失等一切情事，本院認原告以委託銷售價百分之4即112萬元茲為被告違約之違約金，核屬過高，爰依職權酌減至56萬元，始為適當，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、從而，原告依系爭委託契約第7條第3款第2目約定，請求被告給付56萬元，及自民事更正狀繕本送達之翌日即107年11月23日（見上開壹、一）起至清償日止，按年息百分之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。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原

01 告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。末
02 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據
03 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
04 一論列，併此敘明。

05 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
06 事訴訟法第385條第1項、第79條、第390條第2項，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 108 年 11 月 8 日
09 民事第四庭 法官 陳心婷

10 以上正本係照原本作成

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 11 月 8 日
14 書記官 黃炎煌