臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第632號

原　　告　陽信企業社
法定代理人　倪泳橙
訴訟代理人　董郁琦律師
複代理人　李思慧律師
被　　告　姜義泓

上列當事人間請求給付報酬與違約金事件，於民國110 年8 月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣捌拾參萬肆仟元，及自民國一百一十年四月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，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：緣兩造於民國109 年10月間達成居間仲介之合意，被告委託原告欲以總價新臺幣（下同）1,020 萬元購買門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段000 巷00號房地（下稱系爭福達路房地），被告於109 年10月7 日與訴外人李俊賢簽立不動產買賣契約書，併於同日與原告簽立服務報酬給付同意書（下稱系爭報酬給付同意書），約定買賣成交之服務報酬為204,000 元，另由被告與李俊賢委由僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證事宜。被告再於109 年10月24日與原告簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託書），就其所有、門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段000 號

13樓之1房地（下稱系爭民族路房地），約定以總價630萬元之底價，委託原告於109年10月28日前出售。經原告從中斡旋，嗣於同年月26日經訴外人蔡金葉出具購屋承諾書，同意以兩造約定之上開底價，購買被告所有之系爭民族路房地，原告依系爭專任委託書約定請求被告給付服務報酬，惟均遭被告拒絕而未果等語。爰依民法第568條規定、系爭報酬給付同意書、系爭專任委託書第6條第1項、第7條第2項約定，請求被告給付服務報酬及違約金，並聲明：（一）被告應給付原告834,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬，最高法院84年度台上字第2925號判決意旨可資參照。

（二）經查，被告委由原告居間購買系爭福達路房地，約定居間報酬為204,000元，而系爭福達路房地亦因原告居間聯繫，於109年10月7日簽立原證1之不動產買賣契約書，由訴外人李俊賢出賣予被告等節，有不動產買賣契約書、系爭報酬給付同意書在卷可稽（見本院卷第15至23頁），堪信為真實，是被告與李俊賢間就系爭福達路房地之買賣契約既係因被原告之居間媒介而成立，原告依民法第568條、系爭報酬給付同意書之約定，請求被告給付居間報酬204,000元，自屬有據。

（三）再查，被告委由原告居間出售系爭民族路房地，並簽立原證3之專任委託銷售契約書，有系爭專任委託書在卷可證。依系爭專任委託書壹、銷售條件第4條約定：「一、若買方同意本契約書甲方（即被告）之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸經甲方簽認，買賣契約已有效成立…」（見本院卷第26頁），而本件被告委託原告之銷售系爭民族路房地之底價為630萬元，有系爭專任委託書及委託銷售/出租契約內容變更同意書各1份在卷足憑。又訴外人蔡金葉已於109年10月26日簽立買賣條件與系爭專任委託書相同之購屋承諾書（見本院卷第41頁至第42頁），依系爭專任委託書之約定，本件被告與蔡金葉就系爭民族路房地已成立買賣契約。

（四）依系爭專任委託書貳、甲乙雙方之權利義務第6條約定：「一、買賣成交者，乙方（即原告）得向甲方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4％…五、有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方…㈣甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者…」、第7條約定：「…二、前條第五項第㈢款至第㈥款情形，甲方應支付乙方案本契約約定之銷售總價百分之六計算之違約金。」（見本院卷第27頁），則被告與蔡金葉就系爭民族路房地既已在價金為630萬元之情況下成立買賣契約，原告自得向被告請求居間報酬252,000元（計算式：6,300,000×4％）。又原告已依約為被告覓得買家即蔡金葉，惟被告未與蔡金葉簽立買賣契約，而係於109年12月間將系爭民族路房地出售予訴外人詹瑞玲，並於110年2月25日辦理移轉登記，有系爭民族路房地異動索引在卷可稽（見本院卷第77頁），足認被告確有違反委託專任委託書之情形，原告請求被告依專任委託書約定

給付違約金378,000 元（計算式：6,300,000× 6%），即非無據。

四、末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者，自受催告時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第2 項前段、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。經查，原告對被告上開債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即110 年4 月25日（起訴狀繕本係於110 年4 月14日寄存送達，有本院送達證書在卷可稽，見本院卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第568 條規定、系爭報酬給付同意書、系爭專任委託書第6 條第1 項、第7 條第2 項約定，請求被告給付服務報酬、違約金834,000 元及自110 年4 月25日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。

六、又本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已明，其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　　官　　林常智

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　27　　日

01　　書記官　石幸子