

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1340號

原告 全家福房屋仲介有限公司

法定代理人 謝彧森

訴訟代理人 錢冠頤律師

蘇明道律師

被告 許洽灝

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國108年4月23日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬元，及自民國一百零七年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟零貳拾元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬肆仟元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告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。

二、原告主張：被告於民國102年12月30日委託原告銷售其所有坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段649建號即門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號房屋（下稱系爭房地），並簽立專任委託銷售契約書，約定委託銷售期間自103年1月1日起至103年6月30日止，委託銷售總價為新臺幣（下同）13,000,000元，原告服務報酬為實際成交價之4%，被告復於104年4月2日簽立委託銷售／出租契約內容變更同意書，將委託期間延長至104年7月5日止，委託銷售底價仍為13,000,000元，服務報酬亦維持實際成交價之4%（下稱系爭契約），嗣原告居間仲介訴外人王泳清於104年4月9日以13,000,000元購買系爭房地，與被告簽立不動產買賣契約書，經王泳清依約付清買賣價金，詎被告竟不依約履行，經王泳清催告亦未獲置理，王泳清乃向本院對被告起訴，經本院以105年度訴字第1840號審理後和解，被告並已依該和解將系爭房地移轉登記與王泳清指定之王黃素蘭，原告

01 已完成居間仲介之義務，被告依約需支付原告實際成交價之
02 4%即520,000元之服務報酬，然被告拒絕給付，爰依系爭契
03 約之法律關係請求被告給付服務報酬等語，並聲明：(一)如主
04 文第1項所示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

05 三、被告未於最後之言詞辯論期日到場，據其先前之陳述則以：
06 系爭房地為訴外人許宗豐所有，借名登記於被告名下，委託
07 原告居間仲介出售系爭房地之人亦為許宗豐，然因系爭房地
08 登記名義人為被告，被告方在系爭契約上簽名，被告並非系
09 爭契約之當事人等語資為抗辯。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告主張之上開事實，業據其提出兩造簽立之專任委託銷
12 售契約書、委託銷售／出租契約內容變更同意書、王泳清
13 與被告簽立之不動產買賣契約書、王泳清之起訴狀及本院
14 105年度訴字第1840號和解筆錄影本各1件為證（見本院
15 卷第21至57頁），核與其所述相符，自堪信為真實。

16 (二)被告雖以前詞置辯，惟按當事人主張有利於己之事實，就
17 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又
18 事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責
19 任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉
20 證責任（最高法院最高法院105年度台簡上字第16號判決
21 意旨參照）。查被告所抗辯「系爭房地為許宗豐所有，借
22 名登記於被告名下，委託原告居間仲介出售系爭房地之人
23 亦為許宗豐，然因系爭房地登記名義人為被告，被告方在
24 系爭契約上簽名」之事實，為有利於被告之變態事實，揆
25 諸上開說明，自應由被告負舉證責任，被告就此並未舉證
26 以實其說，難信為真實，自無足採。

27 (三)從而，原告基於系爭契約之法律關係，請求被告按系爭房
28 地實際成交價13,000,000元之4%計算之服務報酬即520,00
29 0元，自屬有據。而系爭契約第5條第2項固有約定服務
30 報酬之給付時期，原告本可自該時期起請求被告給付遲延
31 利息，惟原告自願僅請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即

107 年 9 月 20 日按法定利率週年利率 5% 起算遲延利息，自無不可。

五、綜上所述，原告基於系爭契約之法律關係請求被告給付如主文第 1 項所示之金額，為有理由，應予准許。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；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 78 條及第 87 條第 1 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為 5,020 元（即裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被告應負擔之訴訟費用如主文第 2 項所示。

八、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第 390 條第 2 項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中華民國 108 年 5 月 7 日
民事第一庭 法官 游育倫

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。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 108 年 5 月 14 日
書記官 林彥丞