

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第151號

原告 鴻運吉不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 鄭羽倩

溫進輝

被告 曾鄭秀蘭

訴訟代理人 陳文忠律師

蔡青芬律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108年8月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百零八年二月十九
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元為原
告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國106年6月2日委託原告居間仲介其所有坐落臺南
市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上門
牌號碼臺南市○○區○○○路○段○○○○巷○○號之未保存登記
建物（下稱系爭建物，上開土地及建物下稱系爭房地），並
簽立土地一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定委託
期間自106年6月2日至108年3月7日止，銷售金額為新臺幣（
下同）6,500萬元（嗣後變更買方出價達2,850萬元即同意出
售），服務報酬為成交價額百分之4，懲罰性違約金為成交
價額之百分之2，且系爭契約第8條第3項第2款及同條第4項
約定，如原告於收受定金後，因可歸責於被告之事由，而不
願或無法與原告所介紹之客戶簽立買賣契約時，應支付原告

01 服務報酬，並應賠償懲罰性違約金。嗣原告於107年9月27日
02 居間仲介訴外人黃竑凱以2,850萬元承買系爭土地，並收取
03 定金50萬元支票（付款銀行：華南銀行、票據號碼：KD0000
04 000、發票日：107年10月31日，下稱系爭支票）後，立即向
05 被告回報及確認出售條件，且訂於107年10月31日下午2時許
06 簽訂土地買賣契約，並獲被告承諾。詎被告竟於簽約前1小
07 時通知原告，系爭土地已與他人簽訂買賣契約，因原告已完
08 成居間仲介之義務，顯然係可歸責於被告之事由而未能簽立
09 買賣契約，被告自應依系爭契約約定給付服務報酬114萬元
10 【計算式：2,850萬元×4%=114萬元】及懲罰性違約57萬元
11 【計算式：2,850萬元×2%=57萬元】，合計171萬元。又依
12 系爭契約之標的物現況說明書所示，系爭土地有系爭建物坐
13 落其上，被告同意於點交時隨同移轉與買方，可見系爭契約
14 之委託銷售價額已包含系爭建物，被告據此主張系爭契約未
15 記載系爭建物之價額，依第2條第2項約定系爭契約應屬無效
16 ，顯無可採。為此，爰依系爭契約法律關係提起本件訴訟，
17 請求被告給付上開服務報酬及懲罰性違約金等語。

18 (二)並聲明：

- 19 1.被告應給付171萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之
20 日止，按週年利率百分之5計算之利息。
21 2.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)被告委託原告仲介銷售之系爭土地、建物，原告並未媒介完
24 成銷售契約，依系爭契約第5條第3款約定，被告自不負給付
25 報酬之義務。又本件委託標的包含系爭建物，系爭契約卻未
26 約定建物之銷售價格，依系爭契約第2條第2項約定，系爭契
27 約應屬無效，原告自不得向被告請求給付報酬。縱認系爭契
28 約仍屬有效，惟依系爭契約第7條第5、7款約定，原告應於
29 黃竑凱簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）或收受50
30 萬元斡旋金支票後，24小時內將系爭意願書或斡旋金支票交
31 付被告，然被告迄今未收受系爭意願書，且不知悉已收取斡

01 旋金50萬元之支票，原告顯然違反上開約定而有應可歸責之
02 事由。另被告依系爭契約第11條約定，仍得自行銷售或委託
03 第三人居間仲介，被告將系爭房地出售他人，自不具有可歸
04 責之事由，原告主張已完成居間仲介之義務而請求給付171
05 萬元，顯無理由。且縱認原告可請求服務報酬、違約金，惟
06 被告最後出售之對象並非原告仲介之人，且未完成簽約，按
07 百分之4、2計算服務報酬及違約金，顯然過高，請求予以酌
08 減等語，以資抗辯。

09 (二)並聲明：

- 10 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
11 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)被告於106年3月間因分割繼承取得系爭土地及其上未保存登
14 記之系爭建物所有權，並於106年6月2日與原告簽立系爭契
15 約，委由原告銷售系爭房地，委託銷售期間自106年6月2日
16 至108年3月7日，服務報酬以成交價額百分之4予以收取，其
17 中第2條委託銷售價格記載：「甲方（即本件被告，下同）
18 同意出售之土地總價格新台幣參仟貳佰萬元整（原記載陸仟
19 伍佰萬元、肆仟玖佰捌拾捌萬、肆仟肆佰玖拾捌萬、參仟玖
20 佰捌拾萬，均經劃線刪除，被告並於刪線處簽名）（委託價
21 已包含甲方應負擔之土地增值稅、相關稅費與服務報酬在內
22 ）」。前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效
23 。」等語。嗣兩造於107年8月30日另簽立委託事項變更契約
24 書（下稱系爭變更契約書），被告委由原告仲介銷售之價格
25 變更為2,850萬元至3,200萬元，其餘系爭契約及變更契約書
26 約定之內容詳如原證1、2所示。

27 (二)原告於107年9月27日與訴外人黃竑凱簽立系爭意願書，黃竑
28 凱於該意願書上簽名表示願以2,850萬元承買系爭房地，並
29 同時交付幹旋金50萬元之系爭支票與原告，系爭意願書內容
30 詳如原證3所示。

31 (三)原告公司仲介人員於107年10月30日9時31分許利用手機通訊

軟體傳送：「早安！明天下午2點在我們公司簽約，請您攜帶：1.所有權狀2.房屋稅單3.身份證4.印章（同印鑑證明的）5.存摺（結案時款項匯入用）」等語與被告，被告於同日9時37分許回應「是」一語與原告公司仲介人員。

(四)系爭土地於107年10月31日以買賣為原因關係，於同年11月19日登記於訴外人劉瑜蕙（權利範圍：2分之1）、劉瑜珊（權利範圍：2分之1）名下。

四、本院得心證之理由：

(一)系爭契約書第2條約定之委託銷售價格是否包括系爭土地及系爭建物？被告抗辯上開銷售價格僅約定系爭土地而不包含系爭建物，依同條第2項約定系爭契約書應屬無效，有無理由？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。準此，契約一經當事人就必要之點已達成合意即告成立，並應以當事人間締結契約之意思予以探求契約範圍及內容，如有委諸文字書面，除契約文字已明確表示其意思，別無其他解釋餘地而應以文字為認定外，否則仍應以當事人之真意予以判斷。

2.查被告除將其所有系爭土地委託原告銷售外，該土地上未辦理保存登記之系爭建物，亦一併委由原告仲介銷售，並同意以2,850萬元至3,200萬元間之價格出售等情，此為被告所是認（參被告民事答辯狀，本院卷第69頁），而兩造簽立系爭契約之「標的物現況說明書」（下稱系爭現況說明書），其中第9項「本土地上是否有未辦保存登記之地上物」一欄，

01 被告勾選表示其上有未辦理保存登記之地上物（即系爭建物）
02 ），該地上物有房屋稅籍，納稅義務人為「曾鄭秀蘭」，並
03 說明地上物於點交時隨同移轉給買方等語，亦有系爭現況說
04 明書1紙在卷可稽（本院卷第23頁），另被告最後自行將系
05 爭土地、建物出售訴外人劉瑜蕙之總價為2,000萬元（其中
06 系爭土地為1,880萬元、系爭建物為120萬元），遠低於被告
07 委託原告仲介銷售之價額乙節，復有系爭契約及被告提出之
08 不動產買賣合約書影本附卷足參（本院卷第21頁、第121頁
09 ），則依上開被告委託銷售標的勾選之內容及最後實際出售
10 之價格包括土地及建物之結果可知，系爭契約第2條約定之
11 委託銷售價格「3,200萬元」應包括系爭土地及系爭建物，
12 且被告經原告仲介同意銷售系爭土地與買方時，土地上未辦
13 理保存登記之系爭建物，應一同移轉與買方之事實，即堪認
14 定。

- 15 3. 被告固以系爭契約第2條第1項僅記載委託銷售系爭土地之價
16 格，並未一併載明系爭建物之銷售價格，依同條第2項「前
17 項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效」之約
18 定，抗辯系爭契約應屬無效云云。惟查，被告委託原告仲介
19 銷售之標的包括系爭土地及建物，委託銷售價格即為上開標
20 的之金額乙節，已如前述，足徵兩造就系爭契約必要之點（
21 標的、價格），締結真意已臻明確，雖原、被告簽立之系爭
22 契約，其中第2條委託銷售價格記載：「甲方同意出售之土
23 地總價格新台幣參仟貳佰萬元整（委託價已包含甲方應負擔
24 之土地增值稅、相關稅費與服務報酬在內）。前項之金額未
25 記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。」等語，然上開
26 條文第2項所謂「前項之金額未記載者，不動產委託銷售定
27 型化契約無效」之意思，觀諸同條第1項約定內容及委託銷
28 售之目的，解釋上應指被告委託銷售之價格多寡，攸關原告
29 對外仲介居間之價格及被告獲利之高低，需明確記載方可有
30 利於原告對外仲介銷售，亦可避免無法判斷被告同意出售條
31 件而影響原告仲介成立之可能性，故特別約定被告同意出售

之價格需於第1項予以記載明確，否則系爭契約即屬無效，亦即第2條第2項所指契約「無效」之情形，應限指該條文第1項未記載委託銷售價格之情形而言，如已記載明確當然即無所謂契約無效之結果。據此，因被告委託銷售總價為3,200萬元（被告於107年8月30日另簽立委託事項變更契約書，同意委託銷售價格變更為2,850萬元至3,200萬元，參本院卷第25頁），上開金額包括系爭土地及建物，此為兩造所明知，並將此一金額明確記載於系爭契約第2條第1項條文內，且該條文並未特別註明3,200萬元僅限系爭土地而不包括系爭建物，自不因該條項僅載明被告同意出售之土地總價格為3,200萬元而將系爭建物排除在委託銷售標的之外，是上開條文第1項既已記載明確委託銷售之金額，依同條文第2項約定之解釋，當然無系爭契約無效之結果，被告以該條文第1項未記載系爭建物之委託銷售價格，依同條第2項約定系爭契約應屬無效之抗辯理由，洵屬無稽，原告主張系爭契約並無被告抗辯無效之情形，尚非無據，堪認可採。

(二)原告是否已媒介黃竑凱向被告承買系爭房地而完成居間義務？有無依系爭契約書第7條第5款、第7款約定於24小時內將黃竑凱簽立之系爭意願書及交付之50萬元斡旋金支票與被告？原告依系爭契約書第8條第3項第2款約定主張已完成居間義務，請求被告給付成交價格百分之4即114萬元之報酬，是否有據？

1.查兩造於簽立系爭契約後，因委託銷售價格過高，被告遂於107年8月30日與原告另簽立系爭變更契約書，調降委託銷售價額，並約定：「甲方委託銷售價格變更為新台幣貳仟捌佰伍拾萬元整至新台幣參仟貳佰萬元整。若承買方之承買總價款達新台幣貳仟捌佰伍拾萬元整（含）以上時，甲方即『同意』出售。」等語，此有系爭變更契約書影本在卷可稽（本院卷第25頁），由此可見被告委託銷售之系爭土地、建物，如經原告仲介而有買方出價達2,850萬元以上時，即已符合上開約定而應推認被告「同意」以該價格出售。基此，再參

酌兩造所簽立之系爭契約第6條第2、3項：「甲方同意『授權』乙方（即原告，下同）於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方『無需』再行通知甲方即可全權代理收受定金。」、「買賣雙方價金與條件一致時，甲方應於乙方代理甲方收受定金後5日內與乙方所仲介成交之買方另行簽訂土地買賣契約書，甲方同意由乙方指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續。」等約定（本院卷第21頁），被告除委託原告銷售外，另有「授權」原告如有買方出價達委託價額以上時，即可代理收受定金之意思，亦即原告仲介之買方如出價達2,850萬元以上，除可認定被告已同意以該價格出售外，原告亦已獲得授權無需通知被告，即可代理被告收取買方所交付之定金，並不以通知被告經其表示同意方可認定以該價額出售之必要。從而，原告既於受委託銷售期間仲介訴外人黃竑凱同意以2,850萬元承買系爭土地、建物，黃竑凱並提出幹旋金50萬元之系爭支票與原告，及簽立系爭意願書，有該意願書及系爭支票影本附卷可參（本院卷第27、195頁），則依該承買價格而言，應已符合上開所述被告同意出售之條件，按前揭兩造之約定，堪可認定被告同意以該金額出售系爭土地、建物而與黃竑凱達成合意，原告收取之幹旋金50萬元系爭支票，則可視為代理被告並由其全權代理收受之定金，被告再依系爭契約第6條第3項約定與黃竑凱另行簽訂買賣契約及進行辦理所有權移轉登記及相關手續即可。

2. 被告雖以原告未依系爭契約第7條第5、7款約定，於黃竑凱簽立系爭意願書及收受50萬元幹旋金支票後24小時內，將上開意願書及支票交付，且不知悉原告已收取幹旋金之系爭支票，亦未與黃竑凱簽立買賣契約，原告尚未完成居間工作一語為辯。然查，證人即負責承辦系爭土地、建物仲介銷售人員傅茂峰到庭具結證稱：107年9月27日接獲黃竑凱來電，經聯絡後大約11時30分許帶看土地，看完後黃竑凱表示購買意願，下午黃竑凱就到公司付了100萬元支票（之後表示應為

01 50萬元)跟簽立不動產買賣意願書。收取斡旋金後我就聯絡
02 被告說有客人想買，那天沒有提到價格。隔天9月28日早上
03 我就帶支票、意願書等資料給被告看，當下被告有同意說
04 要出售，並提到現場有洪進丁居住，需要1個月時間跟洪進
05 丁協商搬遷事宜，所以那天就暫定10月31日要簽約。到了10
06 月30日我有用LINE跟被告確認隔天要簽約，直到10月31日那
07 天中午12時59分許我接到被告來電說她已經把土地賣給別人
08 了；9月28日早上大約10時前後，有出示系爭意願書及支票
09 予被告，但是被告不收，因為牽涉到洪進丁搬遷的事情，被
10 告考量洪進丁尚未搬遷，所以不收，那天才協商說給被告1
11 個月時間處理搬遷的事情，簽約時間才拉到10月31日；被告
12 有同意以黃竑凱買受價格出售，但是現場有居住洪進丁，被
13 告要時間處理搬遷，所以我跟被告議定就是1個月後簽約，
14 最終簽約日期就是10月31日下午2時許，這是我們同意的最
15 後期限等語明確（本院卷第135、136、137、139頁）。被告
16 雖質疑上開證人為原告公司員工，其證詞有偏頗之虞，惟由
17 上開證詞內容互核證人於107年10月30日9時31分許利用手機
18 通訊軟體傳送：「早安！明天下午2點在我們公司簽約，請您
19 攜帶：1.所有權狀2.房屋稅單3.身份證4.印章（同印鑑證明
20 的）5.存摺（結案時款項匯入用）」等語與被告，被告於同
21 日9時37分許回應「是」一語內容（本院卷第29頁）予以判
22 斷，因上開訊息內容已明確敘及「簽約」及要求被告攜帶辦
23 理所有權移轉登記之相關文件資料至原告公司，苟證人前揭
24 證述內容與客觀情節不符，被告確實不知悉黃竑凱經原告仲
25 介而願意以2,850萬元購買系爭土地、建物，及簽發50萬支
26 票斡旋金、約定107年10月31日簽約之事實，則被告於107年
27 10月30日接獲證人傳送之訊息後，理應以不知證人所述為何
28 而發送疑問訊息予證人，請其說明傳送該訊息之目的及原因
29 事實為何，然被告並未有任何訊息加以質疑，反而旋即以「
30 是」之肯定語句予以回覆，顯然應已知悉證人傳送訊息之意
31 思及目的，依此訊息內容足認被告抗辯其不知悉黃竑凱同意

01 以2,850萬元購買及簽發幹旋金支票乙節，洵屬臨訟卸責之
02 詞，不可採信，原告主張已依系爭契約約定於黃竑凱簽立系
03 爭意願書及支票後24小時內告知被告，並欲將上開意願書、
04 支票轉交被告，但因被告考量系爭建物借用人洪進丁尚未搬
05 遷，需一段時間處理而未收取，並約定於107年10月31日始
06 與黃竑凱簽約之事實，堪認與客觀事實較為符合而可憑採。

07 3.承上，原告仲介之買方黃竑凱願以被告委託銷售之2,850萬
08 元金額購買系爭土地、建物，並經被告知悉及同意，嗣後未
09 依約定簽立買賣契約，乃因被告自行將系爭土地、建物出售
10 訴外人劉瑜蕙，可歸責於被告之事由所致，則原告依系爭契
11 約第8條第3項第2款：「乙方代理甲方收受定金後，因可歸
12 責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地
13 買賣契約時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支
14 付原約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。」之
15 約定，請求被告給付仲介報酬，自屬有據。至於系爭契約第
16 11條約定：「…甲方仍可自行銷售或委託第三人居間仲介，
17 惟應於成交或收受定金前通知乙方，以避免重複成交情形。
18 」，係指原告尚未完成仲介居間「前」，被告仍可自行銷售
19 之情形而言，然原告就系爭房地已仲介黃竑凱以被告同意之
20 銷售價格予以買受，並收受定金，既如前述，被告亦未舉證
21 證明其最後出售之對象乃於上開仲介「前」即已合意之事實
22 ，顯然不符上開約定之要件，是被告援引上開約定以其可將
23 系爭房地出售他人，不具有可歸責之事由所持之抗辯理由，
24 尚無可採。

25 4.惟按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
26 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第57
27 2條前段定有明文。而該條規定之意旨，係以居間人報酬之
28 數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額
29 ，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過
30 鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。經查，原
31 告固已仲介黃竑凱、被告合意以2,850萬元買賣系爭房地，

然因被告另行出售第三人而未再進行簽約及辦理所有權移轉登記等相關手續，後續仲介工作所應提供之服務即協同當事人簽立不動產買賣契約書面、配合地政士辦理所有權移轉登記及款項交付、點交等相關工作，顯然並未進行而省略原告原應提供之勞務及成本，如仍依系爭契約第8第3項第2款約定之百分之4計算服務報酬，即有勞務提供與報酬對價失衡之情形，被告亦抗辯此一計算標準過高而請求酌減。故本院審酌原告因系爭房地之買賣，為被告已進行前述協調雙方過程等工作，及被告於106年6月2日委託原告銷售，迨至107年9月27日仲介黃竑凱同意以被告委託之銷售價格買受之日，期間約為1年3月，原告此期間所投諸之廣告、仲介人員提供之服務、勞務及帶看標的物所支出之成本、經營利潤等條件，認為本件原告得請求之服務報酬應以成交價格2,850萬元之百分之1計算即28萬5,000元，較屬公平適當，原告逾此金額之主張，即屬無據。

(二)原告主張被告違反系爭契約書第8條第3項第2款約定，依同條第4項約定另請求被告賠償委託銷售價百分之2之懲罰性違約金57萬元，是否有據？

- 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。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。而約定之違

約金額是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，並非不得斟酌債權人所受損害；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院105年度台上字第459號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。

2.查系爭契約第8條第4項約定：「前項第(2)款（即乙方代理甲方收受定金後，因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土地買賣契約書時）及第(3)款（即簽立書面買賣契約後，因可歸責於甲方之事由而解除契約者）之情形甲方除支付原約定之服務報酬予乙方外，另須賠償乙方委託銷售價百分之2之懲罰違約金。」等語，可見該項約定係為督促被告與原告仲介之買受者簽立、履行買賣契約，除課予被告給付同條第3項約定之服務報酬外，尚應再加計給付上開約定之比例金額，足徵該違約金應屬懲罰性質無訛。基此，本院審酌被告依系爭契約第8條第3項約定仍應給付服務報酬28萬5,000元，原告已獲得一定程度之賠償、被告實際出售之價格（2,000萬元）遠低於仲介之金額，並未因其另行銷售而獲有較高之利潤、原告所受之損害範圍業於酌定服務報酬時予以衡量，及參酌行政院核定之不動產委託銷售契約書範本（本院卷第221至232頁）並未臚列懲罰性違約金之條款，僅就因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約等情形，視為已完成仲介之義務而約定受託人（即仲介）得向委託人請求服務報酬，應已衡量不動產買賣價格較高，服務報酬約定係以銷售成交價格一定比例計算，已較一般服務業之報酬為高，可作為一般成屋委託銷售市場衡平買賣雙方權益之參考等因素綜合判斷，認為原告請求被告給付之懲罰性違約金應以1萬5,000元為適當，逾此範圍之主張，難謂可採。

(四)未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；民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查原告請求被告給付之金額合計30萬元，係屬未定確定期限之金錢債權，是其併依上開規定請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即108年2月19日（送達證書參本院卷第65頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，亦應允准。

五、綜上所述，原告已仲介訴外人黃竑凱同意以原告委託銷售之金額買受系爭房地，惟因被告另行出售第三人而未能簽立買賣契約，應可歸責於被告所致，被告自應依系爭契約第8條第3項第2款、第4項約定給付服務報酬及懲罰性違約金與原告。從而，原告依前揭系爭契約之條文約定，請求被告給付30萬元，及自108年2月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此金額之主張，則屬無據，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，自無須為准許原告聲請而諭知擔保金額之必要。另併依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告於預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 9 月 4 日

民事第五庭 法官 林勳煜

上開正本係照原本作成。

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 108 年 9 月 5 日

書記官 吳佩芬