

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第744號

原告 謝慧玲

被告 余志文

許寶華

上一人

訴訟代理人 陳尹章律師

周冠豪律師

被告 李世昌

洪銀香

陳晉添

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告洪銀香經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，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：訴外人寶宏開發有限公司（下稱寶宏公司，已解散）前委託原告前所任職之訴外人優卓開發有限公司（下稱優卓公司）居間銷售坐落彰化縣○○鎮○○段00000地號土地及門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號建物（合稱系爭房地），嗣被告余志文有意購屋，亦委託優卓公司居間洽購。豈料原告帶余志文看房後，余志文竟另私自與被告陳晉添接洽，最終在陳晉添所任職之訴外人力合開發有限公司（即太平洋房屋員林大同加盟店，下稱力合公司）仲介下，寶宏公

司與余志文於民國111年4月28日以價金新臺幣（下同）1,112萬元就系爭房地成立買賣契約。優卓公司既與買賣雙方均有不動產買賣仲介契約，則原告帶余志文看房後，買賣雙方違約私下成交，依內政部不動產委託銷售契約書範本第11條規定，買賣雙方即各應支付成交價2%即22萬2,400元（計算式： $11,120,000 \times 2\% = 222,400$ ）、4%即44萬4,800元（計算式： $11,120,000 \times 4\% = 444,800$ ）作為仲介費。復因優卓公司加入臺灣房仲公司，原告亦自行成立新公司，優卓公司即讓原告自行處理系爭房地之糾紛；另因被告許寶華為寶宏公司負責人，被告李世昌、洪銀香為股東，是本件自得由原告向余志文、許寶華、李世昌、洪銀香請求給付仲介費。另原告帶余志文看房後，陳晉添竟搶走原告客戶，致原告受有20萬元仲介費損失。為此，爰依優卓公司與余志文、寶宏公司間之不動產買賣仲介契約，請求余志文、許寶華、李世昌、洪銀香給付仲介費，並依侵權行為之法律關係，請求陳晉添賠償損害等語。並聲明：(一)余志文應給付原告22萬2,400元。(二)許寶華、李世昌、洪銀香應給付原告44萬4,800元。(三)陳晉添應給付原告20萬元。

二、被告方面：

(一)余志文答辯略以：伊沒有與原告、優卓公司簽任何文件，亦無不動產買賣仲介契約存在，伊是全權委託力合公司處理系爭房地買賣事宜等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)許寶華答辯略以：伊不認識原告，且未與原告就系爭房地之委託銷售達成合意及簽立委託銷售文件，且原告帶看也不等同仲介成功。縱原告所述為真，有權請求者應為優卓公司而非原告，且請求的對象亦應為寶宏公司而非伊等語。並聲明：原告之訴駁回。

(三)李世昌答辯略以：寶宏公司之負責人及經營均由許寶華主導，伊無權代表公司與他人訂立買賣契約，且伊與余志文亦不認識，也無售屋與余志文。伊不認識原告，與原告沒有簽不動產仲介委託書，對於系爭房地買賣過程不知情等語。並

01 聲明：原告之訴駁回。

02 (四)洪銀香未於言詞辯論期日到場，據其之前到場及所提書狀陳
03 述略以：伊服務於訴外人鼎益建設股份有限公司，而非寶宏
04 公司，且伊亦非系爭房地所有權人，未與他人簽訂買賣契約
05 及委託銷售契約，更不認識余志文，亦不知悉系爭房地實際
06 成交狀態，原告將伊列為被告，實屬無理等語。並聲明：原
07 告之訴駁回。

08 (五)陳晉添答辯略以：伊之前完全不認識原告，但系爭房地買賣
09 完成後，原告說要見面，伊勉為其難答應，伊當時說伊是合
10 法仲介，至於原告之前發生什麼事與伊無關。然因原告苦苦
11 哀求伊，要伊幫忙向余志文爭取紅包，所以伊就替原告跟余
12 志文討論，余志文說願意包3萬6,000元的紅包後，當天伊就
13 到里長辦公室轉交給原告。里長說既然原告拿了紅包，就請
14 原告不要再追究。沒想到原告食髓知味，濫用各種社會資
15 源，還一直要求更多金額，甚至找有黑社會背景的人來公司
16 找伊。另原告是離職的仲介人員，根本沒有合法仲介身分等
17 語。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、到場兩造不爭執事項（本院卷第450-451頁）：

19 (一)寶宏公司之負責人為許寶華，李世昌為股東，寶宏公司於11
20 1年10月18日停業，現已解散。

21 (二)寶宏公司所有系爭房地由許寶華於111年4月27日委託力合公
22 司出售，委託期間111年4月27日至4月29日，委託銷售價格
23 為1,280萬元，服務報酬以成交價4%計算，賣方底價為1,15
24 0萬元，有1%仲介費。陳晉添為力合公司之經紀營業員。

25 (三)原告曾帶余志文參觀系爭房地一次。

26 (四)寶宏公司與余志文於111年4月28日就系爭房地成立買賣契
27 約，買賣總價為1,112萬元，係由力合公司居間。

28 (五)余志文曾將3萬6,000元交由陳晉添於當日轉交原告。

29 (六)原告先後於111年8月29日及30日寄發存證信函（田中郵局存
30 證號碼58、60號）予許寶華，要求給付1,100萬元之2%仲介
31 費。

01 (七)原告於111年8月29日及30日寄發存證信函（田中郵局存證號
02 碼57、59號）予余志文，要求1,100萬元之2%仲介費，扣除
03 已付3萬6,000元，給付18萬4,000元。

04 (八)原告於111年9月20日寄發存證信函（田中三潭郵局存證號碼
05 24號）予洪銀香、李世昌、陳晉添，要求給付1,100萬元之
06 2%仲介費。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告請求余志文給付22萬2,400元，並無理由：

09 原告主張其已帶余志文看系爭房地，足證優卓公司與余志文
10 間成立不動產買賣仲介契約，惟余志文否認之。查原告帶余
11 志文看系爭房地，並無法證明優卓公司與余志文間成立不動
12 產買賣仲介契約，且其甚至自陳：伊與余志文並無成立契
13 約，只在議價階段而已等語（本院卷第447頁），是原告上
14 開主張，顯屬乏據。另原告主張不動產買賣仲介契約關係係
15 存在於優卓公司與余志文間，然原告既未能舉證證明優卓公
16 司與余志文間有不動產買賣仲介契約關係，及優卓公司有將
17 報酬請求權讓與原告等事實，是原告請求余志文給付22萬2,
18 400元仲介費，為無理由，未能准許。

19 (二)原告請求許寶華、李世昌、洪銀香給付44萬4,800元，亦無
20 理由：

21 原告主張優卓公司與寶宏公司間成立不動產買賣仲介契約，
22 雖舉「Sandy」與原告之LINE對話紀錄截圖為證，然許寶
23 華、李世昌、洪銀香均否認之。經查，原告除未舉證證明
24 「Sandy」為何人外，細譯前開對話紀錄截圖（本院卷第289
25 -299頁），可知通篇內容多為原告自述自己帶看的余志文竟
26 私下成交，未見「Sandy」提及寶宏公司、許寶華、李世昌
27 或洪銀香有委託系爭房地予優卓公司銷售，是尚難據此對原
28 告為有利認定，此外，原告復未能提出其他證據證明優卓公
29 司與寶宏公司間有不動產買賣仲介契約，亦未證明優卓公司
30 有將報酬請求權讓與原告，及許寶華、李世昌、洪銀香有承
31 擔寶宏公司之報酬給付債務等情事，是原告主張其得依優卓

01 公司與寶宏公司間之不動產買賣仲介契約，請求許寶華、李
02 世昌、洪銀香給付原告44萬4,800元等語，並無理由，不能
03 准許。

04 (三)原告請求陳晉添給付20萬元，並無理由：

05 原告主張陳晉添未帶余志文看房，卻為力合公司媒合余志文
06 簽立買賣契約，賺走原告本件仲介費等語，惟查原告或優卓
07 公司與系爭房地買賣雙方並無契約關係存在，已如前述，自
08 難認陳晉添有何不法侵害行為存在。是原告依侵權行為之法
09 律關係，請求陳晉添賠償20萬元，與法不符，未能採取。

10 五、綜上所述，原告依優卓公司與余志文間之不動產買賣仲介契
11 約，請求余志文給付原告22萬2,400元；依優卓公司與寶宏
12 公司間之不動產買賣仲介契約，請求許寶華、李世昌、洪銀
13 香給付原告44萬4,800元；並依侵權行為之法律關係，請求
14 陳晉添給付原告20萬元，均無理由，應予駁回。至於原告雖
15 聲請訊問證人即訴外人里長許文濱、原告帶看客戶許傑富、
16 鄰居卓東溪、居中牽線人許鎮顯，以證明余志文有委託原告
17 帶看系爭房地之事實，惟縱使證明原告曾帶余志文看過系爭
18 房地，亦無從證明優卓公司與余志文之間已成立系爭房地買
19 賣仲介之契約，故無再予傳喚之必要，併予敘明。

20 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院審酌後，認與判決結果不生影響，就不逐一論述，一併
22 敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

25 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

26 法官 徐沛然

27 法官 張亦忱

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
30 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
31 繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
02 書記官 黃明慧