

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壜簡字第1624號

原告 玉山國際開發不動產仲介有限公司

法定代理人 邱惠丹

訴訟代理人 盧芳儀

被告 宋玉霜

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年5月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前以購屋要約委託書(下稱系爭契約)委託原告承購門牌號碼桃園市○鎮區○○○路00巷0弄00號之房地(下稱系爭房地)，原告於受委託後即與訴外人三硯建設有限公司(下稱三硯公司)進行斡旋，最後被告與三硯公司同意以新臺幣(下同)1,200萬元買賣系爭房地，並於民國110年5月16日簽訂系爭房地買賣契約書。原告既已完成被告之購屋委託，依系爭契約第5條第2項約定，被告應給付原告成交總價百分之2計算之服務費(計算式：1,200萬元×2%=24萬元)。為此，依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約及系爭房地之買賣契約均未給予被告合理審閱期，被告也未取得系爭契約書之正本，原告是用誘拐、欺騙方式去促成系爭房地買賣契約，原告簽訂系爭房地買賣契約時，沒有人宣讀條款，契約有瑕疵，所以被告無須支付仲介費。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按債權契約為特定人
03 間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以
04 之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院
05 96年度台上字第1809號判決意旨參照）。原告固主張其與被
06 告間有系爭契約存在，並提出系爭契約、系爭房地買賣契約
07 為證。然查，系爭契約之當事人即受託人為訴外人「丹華建
08 設有限公司(下稱丹華公司)」而非原告，有系爭契約附卷可
09 參(見本院卷第6頁)，且原告與丹華公司，為不同之法人，
10 有經濟部登記公示資料查詢結果附卷可參(見個資卷)，縱使
11 二者負責人相同，在法律上仍非同一人格主體，則原告既非
12 系爭契約之當事人，基於債之相對性原則，自無權以自己名
13 義請求被告依系爭契約給付居間報酬，是原告之請求欠缺當
14 事人適格，其主張難認有據，應予駁回。

15 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付24萬
16 原，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
17 聲請即失所附麗，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
19 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
21 分諭知如主文第2項所示。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
23 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

24 以上為正本係照原本作成。

25 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
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
30 書記官 張季容