

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第170號

原告 榮達不動產股份有限公司

法定代理人 張瑞芬

訴訟代理人 吳崇瑋

周海娥

原告 大賦房屋仲介有限公司

法定代理人 王忠賢

訴訟代理人 宋開源

歐川盛

被告 李水晶

丁堃益（原名：丁俊佑）

共同

訴訟代理人 樓嘉君律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告丁堃益應給付原告大賦房屋仲介有限公司新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丁堃益負擔百分之二十四，餘由原告榮達不動產股份有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。但被告丁堃益以新臺幣貳拾萬元為原告大賦房屋仲介有限公司預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）訴外人蘇睿宇（代理人：蘇晨宇，下稱賣方）委託原告榮達不動產股份有限公司（下稱榮達公司）出售其所有坐落

01 高雄市○○區○○段○○○段0000地號土地（權利範圍：
02 895/100000）及其上同小段1185建號建物（門牌號碼：高
03 雄市○○區○○路000號12樓，權利範圍：全部；含共同
04 使用部分：同小段1232號建物（權利範圍：858/10000
05 0）、地下三樓編號72號車位，下將前揭土地、建物、車
06 位合稱系爭房地）。

07 （二）被告丁堃益（原名：丁俊佑）於民國111年10月10日委託
08 原告大賦房屋仲介有限公司（下稱大賦公司）與賣方談
09 價，並表示願以新臺幣（下同）17,500,000元購買系爭房
10 地，待賣方思考是否同意，丁堃益與賣方並於同月13日簽
11 訂房地預定買賣協議書（下稱系爭協議書）。嗣經原告協
12 調後，賣方與丁堃益之配偶即被告李水晶於111年11月1日
13 就系爭房地成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），並簽立
14 不動產買賣契約書，丁堃益、蘇晨宇則分別簽立買方、賣
15 方服務費確認單。

16 （三）詎被告於111年11月7日突然表示，因貸款條件不符合預期
17 無法履約，原告遂於同月11日協助賣方寄送存證信函催告
18 履約。原告既已居間促使被告與賣方就系爭房地成立系爭
19 買賣契約，被告自應給付榮達公司612,500元、大賦公司2
20 00,000元。爰依民法第568條第1項規定提起本訴，聲明：
21 1、被告應給付榮達公司612,500元、大賦公司200,000
22 元。2、願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 （一）系爭協議書第4條約定：「因賣方前次成交時間尚不足壹
25 年，恐影響買方後續貸款額度，故同意買方貸款金額若不
26 足成交價八成，雙方再議」；系爭買賣契約第17條特別約
27 定事項第4項亦約定：「4、其餘規定詳如協議書」，是
28 系爭買賣契約應附有「李水晶得貸款8成、30年期」之停
29 止條件。因李水晶向多家銀行協商，均無法貸得8成、30
30 年期之貸款，系爭買賣契約自因停止條件未成就而不發生
31 效力，被告已多次以LINE通訊軟體向大賦公司說明，被告

與賣方亦未就此再議而達成新的買賣契約，依前揭約定，系爭買賣契約應尚未發生效力，系爭買賣契約既未發生效力，大賦公司自不得向被告請求給付服務費。

(二) 大賦公司為被告所委託之仲介，應協助被告與賣方協調，而非與賣方、榮達公司聯手坑殺被告，詎大賦公司店長宋開源於111年12月3日協調後，卻對賣方稱「沒有啊～如果還有利息損失，你（指賣方）要跟他（指被告）提告啊。」，嗣後亦與榮達公司共同對被告提告，大賦公司顯然違反應對原告所負忠誠義務，而為利於委託人之相對人之行為，依民法第571條規定，自不向被告請求服務費。

(三) 據此，大賦公司請求被告給付服務費應無理由；至賣方承諾給付賣方服務費予榮達公司乙事，與被告無涉，榮達公司之請求亦無理由。聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

(一) 本院卷第61頁附表一證據資料清單，除編號2、4、8、9證據資料外，形式上均為真正。

(二) 賣方委託榮達公司出售系爭房地。

(三) 丁堃益於111年10月10日委託大賦公司與賣方談價。

(四) 系爭協議書第4條約定：「因賣房前次成交時間尚不足壹年，恐影響買方後續貸款額度，故雙方同意買方之貸款金額若不足成交價八成，雙方再另議」。

(五) 李水晶與賣方於111年11月1日就系爭房地簽立系爭買賣契約書、價金履約保證申請書，系爭買賣契約第17條、特別約定事項約定：「4、其餘規定詳如協議書」。

(六) 「丁堃益」、「大賦公司」於111年11月1日簽立買方服務費確認單（金額：200,000元）。

(七) 「賣方」、「榮達公司」於111年11月1日簽立賣方服務費確認單（金額：612,500元），被告並未於其上簽名。

四、本院得心證理由：

01 (一) 按所謂債權相對性原則，係指私法契約係於特定人與特定
02 人間發生效力，即依法僅得向契約相對人主張相關權利。
03 經查：

04 1、榮達公司不得請求被告給付服務費612,500元：

05 (1) 由榮達公司提出之一般委託銷售契約書、賣方服務費確認
06 單（本院卷第331至339頁，審訴卷第33頁）觀之，與榮達
07 公司成立委託銷售契約，同意支付服務費之人為賣方，並
08 非被告。榮達公司與賣方所簽立之一般委託銷售契約書第
09 8條第4項亦約定，在簽立書面買賣契約後，因可歸責於買
10 方之事由而解除契約者，甲方（即賣方）仍應支付原約定
11 之服務報酬或沒收已收價金之50%取其低者，給予乙方
12 （即榮達公司）作為服務報酬，依債權相對性原則，榮達
13 公司自僅能向賣方請求支付服務費，而不得向被告請求支
14 付服務費。

15 (2) 榮達公司固提出其與大賦公司簽立之跨店服務費確認單
16 （本院卷51頁），主張原告均為永慶房屋仲介股份有限公
17 司體系（下稱永慶體系）之不動產仲介公司，系爭房地係
18 原告聯賣，因被告違反系爭買賣契約，致榮達公司無法向
19 賣方請求給付服務費，自得向被告請求支付等語。惟原告
20 縱均為永慶體系之不動產仲介公司，惟仍非同一法人格，
21 原告就買賣雙方服務費所為拆分之約定，與賣方、被告無
22 涉，榮達公司自不得執其與大賦公司之約定，向被告請求
23 支付賣方服務費，榮達公司此部分主張，難認可採。

24 (3) 職是，榮達公司請求被告給付服務費612,500元，洵屬無
25 據。

26 2、由大賦公司提出之系爭協議書、買方服務費確認單（審訴
27 卷第13、31頁）觀之，委託大賦公司與賣方談價者係丁堃
28 益，簽具買方服務費確認單亦為丁堃益，是與大賦公司成
29 立居間契約者應為丁堃益。縱系爭買賣契約係由李水晶出
30 名與賣方簽訂，李水晶仍非前揭居間契約之當事人，依債
31 權相對性原則，大賦公司亦不得向非居間契約當事人之李

01 水晶請求支付服務費，準此，大賦公司請求李水晶給付服
02 務費200,000元，亦屬無據。

03 (二) 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
04 報酬。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人
05 之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
06 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第568
07 條第1項、第571條分別定有明文。經查：

08 1、丁堃益於111年10月10日委託大賦公司與賣方談價，應認
09 丁堃益與大賦公司確成立居間契約，經大賦公司居間後，
10 由李水晶出名與賣方簽立系爭買賣契約，丁堃益並簽立買
11 方服務費確認單予大賦公司，為兩造不爭執，業如前述。

12 2、系爭協議書第4條雖約定：「因賣房前次成交時間尚不足
13 壹年，恐影響買方後續貸款額度，故雙方同意買方之貸款
14 金額若不足成交價8成，雙方再另議」，然李水晶與賣方
15 於111年11月1日簽訂系爭買賣契約時，大賦公司訴訟代理
16 人歐川盛詢問丁堃益貸款8成沒問題嗎？丁堃益表示就8成
17 啦、9成啦，我跟你講，應該是說全貸啦。榮達公司訴訟
18 代理人周海娥亦詢問丁堃益就貸款額度部分，好像要押一
19 個八成的但書，現在就不用再押但書了？丁堃益回覆稱那
20 個就不用押了，有本院勘驗筆錄可查（本院卷第321至323
21 頁），足認丁堃益在李水晶與賣方簽訂系爭買賣契約時，
22 已同意不再押貸款8成之但書，李水晶於當場亦未就此表
23 達反對之意，足認李水晶亦同意不再押貸款8成之但書。

24 3、本件買賣契約既無貸款8成之但書，丁堃益抗辯因李水晶
25 無法貸得8成、30年期之貸款，依系爭協議書第4條約定，
26 系爭買賣契約停止條件未成就，應尚未發生效力，難認有
27 據。系爭買賣契約既已成立且有效，大賦公司請求丁堃益
28 支付服務費，即屬有據。

29 4、丁堃益固抗辯大賦公司有違反其對於丁堃益之義務，而為
30 利於賣方之行為，依民法第571條前段規定不得向丁堃益
31 請求支付服務費，然：

01 (1) 宋開源雖於111年12月3日協調後對賣方稱，「沒有啊～如
02 果還有利息損失，你（指賣方）要跟他（指被告）提告
03 啊。」，然前揭言詞係於李水晶違反系爭買賣契約後所
04 為，且至多僅使賣方知悉可透過訴訟對被告主張權利，至
05 賣方是否對被告是否有相關權利存在，仍應依相關程序主
06 張之，與宋開源前揭言詞無涉，自難認宋開源前揭言詞已
07 違反對丁堃益所負義務。

08 (2) 又大賦公司固與榮達公司共同起訴請求被告給付服務費，
09 為此亦為李水晶違反系爭買賣契約後所為，且榮達公司不
10 得請求被告支付賣方服務費，業據本院認定如前，復難認
11 大賦公司前揭行為，有違反對丁堃益所負忠誠義務之情。

12 (3) 要之，丁堃益抗辯大賦公司有違反其對於丁堃益之忠誠義
13 務，而為利於賣方之行為，難認可採。

14 5、準此，大賦公司請求丁堃益支付服務費，自屬有據。

15 五、綜上所述，大賦公司依民法第568條第1項規定，請求丁堃益
16 支付服務費200,000元，為有理由，應予准許，原告逾此範
17 圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 六、本件大賦公司勝訴部分，所命給付之金額未逾500,000元，
19 爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執
20 行。並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金，
21 宣告丁堃益預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假
22 執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 1 月 8 日

27 民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

28 法官 王碩禧

29 法官 呂明龍

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 8 日

04 書 記 官 洪嘉鴻