臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第562號

原　　告　郭瑞豐

被　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

被　　告　巨信地產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

共　　同

訴訟代理人　許照生律師

上列當事人間請求酌減傭金事件，本院於民國110年9月24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

一、原告主張：

㈠緣被告等向業主郭時恩之派下員共19員之少部分人以拐帶騙的方式取得約7份同意其仲介管理之意向書，未到法定人數即對嘉義縣○○鎮○○段0000號土地（下稱系爭土地）擅自進行處分處理。亦由派下員其中之一購買，根本不需要到仲介或管理由他人或第三人以外來購買，幾乎由派下員之一來購得，但卻收取高額高利傭金，非常不合理，亦違反不動產仲介經紀業務報酬計收及標準規定（第1條第1項），該條例之計收標準規定為6%以下。依上列條例及報酬計收標準之規定，被告收取之管理、規劃、仲介之傭金為6%以下才算合理，故請求對被告收取原告等19人之傭金酌減於6%以下，以合法及合常理。

㈡被告以拐帶騙的方式分別於民國107年底至108年分別向郭時恩派下員騙取供被告仲介、販賣祭祀公業土地意向同意書，

並誆說若不寫意向同意書出來給被告仲介販賣土地的人，假如祭祀公業土地有販賣出去，沒繳出仲介意向同意書的人就沒半毛錢可分配到，而騙取了約7份左右的同意意向書供其仲介，當然其中5位以內，被告是否有這樣騙她（他）就不得而知，但其中2位有給原告做這樣的反應。經原告電詢過縣市政府主管仲介之機關承辦人，亦明示仲介土地其依不動產仲介經紀業務管理條例第19條及報酬計收標準規定第一條第一項明確係以6%以下為依法收取之規定。被告對業主郭時恩大林鎮西結段1298號土地出售由郭巧鈴（即郭慶璋）購得，以新臺幣（下同）130萬元成交，但原告於7月中旬得知於嘉義市京城銀行000-00-000000-0帳戶內，郭巧鈴於110年6月3日匯入769,000元及110年1月28日現金206,000元總計975,940元，短差325,000元才是系爭土地之成交總價130萬元，足見被告仲介費扣取了總價130萬的4分之1為32.5萬元。原告只同意仲介費6%給予被告，故被告少付光原告1人就近2萬元左右，故請求依該條例及計收標準酌減到6%。

㈢原告是業主郭時恩的第5代子孫，也是管理人郭瑞崑的親弟弟，更是本系爭契約酌減之訴的派下員之一，每逢欲處分本系爭土地西結段1298號地時，巨信地產都必須寄處分案地之土地處分書及土地同意書給原告行使處分同意權，故原告對本系爭土地具有權利及法律關係之處分權人。109年10月左右簡進劇要原告擔任系爭契約案地派下員之「管理人」被原告拒絕，後來被告在未依照派下員祭祀公業規約來辦理選舉，而正確是要由派下員來選出管理人才是合法的管理人，故現管理人郭瑞崑為不合法，所代表與巨信的任何簽約或委任委託契約書及所簽民間公證人的公證書全部無效，不然法官請巨信地產補正召開郭時恩派下員會議的「會議紀錄」及「所有派下員親簽具名的選舉管理人之選票」，於9月26日前補陳法院（3日內補避免作假偽造）以證明管理人適用召開派下員會議，依法及程序所選出的合法管理人後，才來辯論原告適不適格問題吧！根本此管理人是由巨信被告們所運

作指定之不合法管理人外，包括郭時恩業主的印模都是巨信盜刻的且擁有保管，也沒遺放於管理人處，全部是通通由被告全權掌控收益、支出且巧立名目扣東扣西，剩餘的才分配給各派下員，被告25%的高利仲介費，吃掉擁有200年以上的祭祀公業祖宗遺產，所有派下員已發動盡速開會選出合法的管理人要來對抗被告。不合法的管理人郭瑞崑無權代表本公業業主去與被告簽訂專任委託契約書（下稱系爭契約），在此特此聲明。其次，在系爭契約中的委託人義務之部分(二)委託酬勞25%亦是違法且違反公序良俗，更違反「不動產經紀業管理條例」及「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」等法規，況且，本系爭契約是被告所製作出的「制式」契約，對一般人不應予以拘束，又何況郭瑞崑管理人是國小畢業，也不一定看得懂，搞不好連看都沒看，就只有依被告指示及給予管理人期約對價關係而只有簽名了事而已。因此最高法院96年台上字第1780號而言原告是適格當事人。被告對系爭契約之土地處分收益之任何內容，雖經原告等之派下員要求被告們召開會議來說明處分的收支情形供所有派下員了解，被告除完全拒絕更是置之不理，連原告盼被告提供處分之土地標售情形、全部派下員分配情形及有關各筆土地所有買受人之購買面積、金額，及各筆之成交價格金額、全部各筆加減之總金額及各項扣除之支出情形、各筆使用狀況等等，被告全部黑箱作業，不予說明，也不召開派下員會議向大家說明，更不公布所有買賣各筆之金額及各筆收支明細，一切就掌權及控制著各祭祀公業的印信亂搞巧立名目東扣西減，其東扣西減之支出均有侵占背信各派下員之嫌，各管理人完全在被告期約給予管理人好處下而聽命被告配合作業來蠶食鯨吞郭氏宗親的財產，而隨著被告予取予求奪產，更以25%仲介費蠶食祭祀公業財產。就連郭分陽祭祀公業這筆土地的部分，連一塊地都沒賣出去，就去行騙管理人，要管理人來配合被告將郭分陽土地做法拍，還巧立名目虛偽陳述讓司法事務官去相信被告，其實郭分陽祭祀土地都沒仲介賣出

時是沒仲介費的，但被告就是能誆騙說欠被告300多萬而辦法拍，可說：吃定原告們死死的。盼鈞院能主持公道，不讓被告去全國蠶食各祭祀公業之土地，做沒良心的謀財，違法去蠶食25%之仲介費。

㈣被告現已收取32.5萬仲介費，業主郭時恩擁有的祭祀公業近200年，有19人宗親平分，剎那間被被告手一伸出就瓜分了財產4分之1之高利，其無良無德之可怕行徑，令人不齒與汗顏。依法給予仲介費6%（即78,000元），故被告收取25%（即130萬×25%＝32.5萬元），因此，被告應酌減金額，即247,000元，被告應將其中25,000元還給原告，其中被告巨信地產顧問股份有限公司要還原告90%即22,500元，被告巨信地產開發有限公司要還原告10%即2,500元等語。

㈤並聲明：1.被告巨信地產顧問股份有限公司應給付原告22,500元。2.被告巨信地產開發有限公司應給付原告2,500元。

二、被告則以：

㈠按「原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。」民事訴訟法第249條第2項第1款定有明文。又所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之適格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體為適格之當事人；雖如訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人，此有最高法院96年度台上字第1780號民事判決可供參照。

㈡經查，被告巨信地產顧問股份有限公司僅與「業主：郭時恩」就公業名下土地之清理、規劃及處理等事項簽訂專任委託契約書，並無與原告間有有何委託仲介契約存在。被告巨信地產開發有限公司亦同。從而可見，原告並非系爭契約之主體（當事人）。次查，姑且不論被告巨信地產顧問股份有

限公司與業主：郭時恩間就系爭契約之約定內容是否僅限於仲介事項，原告所主張之「不動產經紀業管理條例」、「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」或其餘法規亦未賦予原告有權就他人間之契約（即系爭契約）為任何主張，故亦難認原告就系爭契約之權利或法律關係有何管理或處分權。綜上，原告既非系爭契約之主體，就系爭契約之權利或法律關係亦無管理或處分權，依前揭最高法院判決意旨，自屬當事人不適格之情況，且此當事人不適格之情況無法補正，敬請鈞院依民事訴訟法第249條第2項第1款逕以判決駁回本件訴訟等語。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。次按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，第三人並無請求債務人向債權人給付之權利，此為債之相對性原則(最高法院88年度台上字第694號民事判決)。是以民法當事人間意定之債之關係，係在當事人私法自治下，契約約定由特定債權人得向特定債務人請求特定給付之法律關係，債權契約為特定人間之權利義務關係，僅特定債權人得向特定債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人。經查，依系爭契約第一條立契約人記載：「委託人：業主：郭時恩　管理人郭瑞崑，受託人：巨信地產顧問股份有限公司　代表人蕭春美」，第七條委託人義務第二項記載：「委託酬勞：土地清理完成後之契約標的總額支付25%做為受託人之酬勞。」，足見系爭契約關係應存在於祭祀公業郭時恩及被告巨信地產顧問股份有限公司之間，契約當事人既為祭祀公業郭時恩及被告巨信地產顧問股份有限公司，基於債之相對性，契約之權利義務自應存在於祭祀公業郭時恩及被告巨信地產顧問股份有限公司間。原告僅係祭祀公業郭時恩之派下員，與祭祀公業郭時恩於法律上屬不同之人格，乃不同之權利主體，基於債之相對

性原則，系爭契約之效力自不及於原告個人，從而，原告請求酌減被告依系爭契約收取之委託酬勞並將酌減金額返還原告，難認有據。

㈡綜上所述，原告依系爭契約、不動產經紀業管理條例第19條及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條等規定，請求被告巨信地產顧問股份有限公司給付原告22,500元，及請求被告巨信地產開發有限公司給付原告2,500元，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　8　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　孫偲綺

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　李珈慧