

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度朴簡字第228號

原 告 張旺順

被 告 安程不動產經紀有限公司

法定代理人 許琳

被 告 黃莘宜

聯霸國際股份有限公司

法定代理人 陳建憲

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月19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、被告黃莘宜經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到
場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟
法第433條之3規定，依職權一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：原告於民國113年5月間與訴外人誠昱不動產仲介
有限公司（下稱誠昱公司）簽訂買賣議價委託書並出價新臺
幣（下同）420萬元欲購買訴外人侯文宗所有坐落嘉義縣○
○市○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地），並
繳交議價保證金5萬元，誠昱公司則與被告安程不動產經紀
有限公司（下稱安程公司）及其業務主任即被告黃莘宜間，
簽訂物件流通協議書共同居間買賣系爭土地。黃莘宜於113

01 年6月4日通知並要求原告需調高出價470萬元，才能據以與
02 地主洽談，故原告於同日將出價額調高為470萬元，黃莘宜
03 又於同年月20日通知誠昱公司，地主底價為510萬元後，原
04 告於同日再將出價額調高為510萬元，此即對地主開價510萬
05 元之要約為承諾之意思表示，買賣契約即有效成立，原告為
06 求慎重，將調高至510萬元之議價委託書，同時告知黃莘
07 宜，然黃莘宜卻通知誠昱公司，地主後悔下架不賣。原告另
08 於同年7月16日接獲地主侯文宗通知原告行使優先購買權之
09 存證信函，原告並於同年月18日以存證信函回覆侯文宗，表
10 示願以520萬元優先購買系爭土地，惟聯霸國際股份有限公
11 司（下稱聯霸公司）卻要求原告給付仲介費312,000元並扣
12 留土地權狀，原告迫於無奈經磋商後給付156,000元，原告
13 認為議價保證金5萬元、買賣價差10萬元、仲介費156,000元
14 均不合理，致原告受有損害，茲將原告請求金額及項目臚列
15 如下：

16 (一)安程公司、黃莘宜應連帶賠償誠昱公司5萬元，並由原告代
17 位受領：

18 因黃莘宜通知誠昱公司，地主願以510萬元出售之要約及原
19 告回覆願以該價格購買之承諾時，雙方意思表示合致，土地
20 買賣契約即已成立，依買賣議價委託書之約定，若議價成
21 功，賣方違約不賣，賣方加倍退還買方保證金，且該性質應
22 屬定金，類推適用民法定金之規定亦須加倍返還，故依民法
23 第242條規定，安程公司、黃莘宜應加倍返還5萬元予誠昱公
24 司，由原告代為受領。

25 (二)安程公司、黃莘宜應連帶賠償原告10萬元：

26 黃莘宜於113年6月30日通知原告，表示因地主不賣，然並非
27 如此，黃莘宜仍繼續為侯文宗居間出售系爭土地，爾後安程
28 公司、黃莘宜並於同年7月2日與訴外人盧昆佑簽訂系爭土地
29 買賣契約，故黃莘宜之不法行為，除違反與誠昱公司間之物
30 件流通協議書外，並侵害原告對買賣系爭土地之期待權，實
31 屬故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，依民法第184

01 條第1項後段之規定，對黃莘宜請求賠償買賣價金差額10萬
02 元，安程公司則依民法第188條第1項前段負連帶賠償責任。

03 (三)聯霸公司及安程公司應連帶給付原告156,000元：

04 原告購得系爭土地係行使農地重劃條例第5條規定之優先購
05 買權所致，與安程公司、聯霸公司間並無任何委託之法律關
06 係存在，156,000元之仲介費非屬本案優先購買同一條件之
07 範圍，其並未明訂於買賣契約中，故其等受領原告支付156,
08 000元之仲介費並無法律上原因，依民法不當得利及不動產
09 經紀業管理條例第19條之規定，應返還予原告。

10 (四)爰依上開規定提起本件訴訟等語，並聲明：1. 安程公司及黃
11 莘宜應連帶賠償誠昱公司5萬元，並由原告代位受領。2. 安
12 程公司及黃莘宜應連帶賠償原告10萬元。3. 安程公司及聯霸
13 公司應連帶返還原告156,000元。

14 三、被告方面：

15 (一)安程公司、黃莘宜：

16 1. 原告請求連帶賠償議價保證金5萬元部分：

17 原告購買系爭土地係與誠昱公司簽訂買賣議價委託書，並支
18 付議價保證金5萬元，委託誠昱公司代為議價，則該委託議
19 價契約係存在於原告與誠昱公司之間，且議價保證金亦係由
20 誠昱公司實際受領，至於誠昱公司與安程公司間是否配案居
21 間或仲介而成立內部之法律關係，均與原告無涉，原告請求
22 安程公司、黃莘宜連帶賠償議價保證金5萬元顯屬無據。

23 2. 原告請求連帶賠償買賣價金差額10萬元部分：

24 侯文宗透過黃莘宜於113年6月20日向誠昱公司表示底價510
25 萬元，意即買方出價至少須在510萬元以上，賣方始開啟議
26 價程序之意願，其性質屬要約之引誘，即喚起他人向自己為
27 要約之意思通知，不發生法律上效果，並無締結契約之意
28 思，是侯文宗始終未曾就原告510萬元之出價同意進行議
29 價，更遑論就議價結果為承諾，系爭土地買賣契約並未於斯
30 時以510萬元成立，又黃莘宜係基於與賣方間之委託銷售契
31 約，如實轉達賣方上開意思通知，尚無任何不法可言，原告

01 請求侵權行為損害賠償並無理由。

02 3. 原告請求聯霸公司及安程公司連帶給付156,000元部分：
03 原告接獲侯文宗通知行使農地重劃條例第5條之優先購買
04 權，原告遂委託聯霸公司為買方仲介，雙方簽立之服務費確
05 認單，載明仲介費為156,000元，該契約關係存在於原告與
06 聯霸公司之間，且該仲介費亦由聯霸公司受領。侯文宗與盧
07 昆佑另行洽談系爭土地之買賣條件，包括買賣價金520萬元
08 及買方應負擔仲介費312,000元（即買賣價金6%）等，並於1
09 13年7月12日通知原告行使優先購買權，原告接獲通知後表
10 示願以同一價格承購系爭土地，惟對買賣價金6%之仲介費
11 有意見云云，事實上賣方與無優先購買權之一般買受人間關
12 於仲介費等之約定，亦屬系爭土地買賣契約應付對價之一
13 部，故原告並無部分不接受或擅加變更買賣條件之權利，且
14 該仲介費已經原告與聯霸公司磋商後以156,000元（即買賣
15 價金3%）達成合意，聯霸公司受領該筆款項自非無法律上
16 原因，故原告依民法第179條規定請求安程公司、聯霸公司
17 連帶返還156,000元，並無理由。

18 4. 以上等語抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)聯霸公司：113年7月2日侯文宗與盧昆佑簽立買賣契約，其
20 成交價金520萬元，但侯文宗原開底價為560萬元，幾番議價
21 後為520萬元，但主張仲介服務費即買賣價金6%需全由買方
22 負擔，因買賣價金已減少40萬元，盧昆佑立即同意此條件，
23 雙方遂合意簽立買賣契約，故同年月16日侯文宗寄出存證信
24 函主張依盧昆佑之合約條件即成交價金520萬元與買賣價金
25 6%仲介費全由買方支付，原告既已前來簽約即視為同意以
26 此相同條件購買，然原告竟不給付，經磋商後才約定給付15
27 6,000元即買賣價金3%，其中聯霸公司與安程公司各半。該
28 仲介費既為買賣契約應付對價之一部，且聯霸公司及安程公
29 司有為原告處理鑑界簽約事宜，原告即應給付服務費即仲介
30 費等語，資為抗辯。

31 四、得心證之理由：

01 (一)原告於113年5月間與誠昱公司簽訂買賣議價委託書並出價42
02 0萬元欲購買系爭土地，並繳交議價保證金5萬元予誠昱公
03 司，誠昱公司則與安程公司簽訂物件流通協議書共同居間買
04 賣系爭土地，黃莘宜於同年6月20日通知誠昱公司，地主侯
05 文宗底價為510萬元後，原告於同日再將出價額調高為510萬
06 元，然黃莘宜卻通知誠昱公司，地主侯文宗暫時下架不賣。
07 嗣後地主侯文宗將系爭土地以520萬元出賣予盧昆佑，原告
08 則於同年7月16日接獲地主侯文宗通知原告行使優先購買權
09 之存證信函，原告遂於同年月18日以存證信函回覆侯文宗，
10 表示願以520萬元優先購買系爭土地，惟聯霸公司要求原告
11 給付仲介費312,000元(相當於買賣價金6%)，原告經磋商後
12 給付買賣價金3%即156,000元予聯霸公司，並簽訂服務費確
13 認單等情，為兩造所不爭執，堪信此部分事實為真。

14 (二)原告請求安程公司、黃莘宜連帶賠償誠昱公司5萬元，並由
15 原告代位受領，為無理由：

16 按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
17 之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，
18 民法第242條定有明文。次按代位權係債權人代行債務人之
19 權利，代行者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存
20 在，否則即無行使代位權之可言，並以債權人如不代位行使
21 債務人之權利，其債權即有不能受完全滿足清償之虞而有保
22 全債權之必要始得為之。倘債之標的與債務人之資力有關，
23 如金錢之債，其債務人應就債務之履行負無限責任時，代位
24 權之行使自以債務人陷於無資力或資力不足為要件。若債務
25 人未陷於無資力或資力不足者，即無行使代位權以保全債權
26 之必要，最高法院94年度台上字第301號判決意旨參照。本
27 件原告未舉證其對誠昱公司有何債權，以及誠昱公司對安程
28 公司、黃莘宜有何債權，亦未說明誠昱公司有何陷於無資力
29 或資力不足，而有保全債權的必要，故原告請求安程公司、
30 黃莘宜連帶賠償誠昱公司5萬元，並由原告代位受領，與法
31 不合，應予駁回。

01 (三)原告請求安程公司、黃莘宜連帶賠償原告10萬元，為無理
02 由：

03 觀諸黃莘宜與誠昱公司間的對話紀錄(見本院卷第19頁)，可
04 知侯文宗透過黃莘宜，請誠昱公司向原告轉達，其出賣系爭
05 土地的底價為510萬元，意即原告出價至少須在510萬元以
06 上，侯文宗始有繼續與之議價的意願，故侯文宗並非就510
07 萬元價金對原告為要約的意思表示，至於原告後續表示願意
08 以510萬元之價金購買系爭土地，僅為要約之意思表示，並
09 非對侯文宗的要約為承諾，原告與侯文宗不會因此就買賣價
10 金510萬元達成意思表示合致。況且，黃莘宜係基於與侯文
11 宗間之委託銷售契約，如實轉達侯文宗不願以510萬元出賣
12 予原告的情事，尚無任何不法可言，此與侵權行為損害賠償
13 之要件不符。從而，原告依民法第184條第1項後段之規定，
14 請求黃莘宜賠償買賣價金差額10萬元，並主張安程公司依民
15 法第188條規定與之負連帶賠償責任，均無理由。

16 (四)原告請求聯霸公司及安程公司連帶給付原告156,000元，為
17 無理由：

- 18 1. 不動產經紀業管理條例第19條第1項規定：「經紀業或經紀
19 人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依
20 實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計
21 收。」而主管機關內政部於89年公(函)告訂定之不動產仲
22 介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：「不動產經紀業或
23 經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收
24 取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6
25 或1個半月之租金。」，上開不動產經紀業管理條例、不動
26 產仲介經紀業報酬計收標準規定，為民法之特別法，是有關
27 不動產仲介之收費標準，應以該條例為準，不逾不動產實際
28 成交價之6%。
- 29 2. 系爭土地賣方侯文宗，與原買方盧昆佑洽談系爭土地之買賣
30 條件，包括買賣價金520萬元及買方應負擔仲介費312,000元
31 (即買賣價金6%)等，並於113年7月12日通知原告行使優先

01 購買權，原告接獲通知後表示願以同一價格承購系爭土地，
02 因原告對於自己應負擔仲介費312,000元有疑義，遂與聯霸
03 公司磋商，並就原告應負擔的仲介費為156,000元（即買賣
04 價金3%）達成意思表示合致，聯霸公司於收受156,000元仲
05 介費後，即依其與安程公司之內部關係，將1.5%仲介費給付
06 安程公司等情，有盧昆佑與聯霸公司的服務費確認單、原告
07 與聯霸公司的服務費確認單、對話紀錄等件在卷可稽（見本
08 院卷第171、223、173頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。
09 而查，原告就系爭土地行使優先購買權，其既然不能接受買
10 方應負擔買賣價金6%仲介費的條件，因而與聯霸公司磋
11 商，並就買賣價金3%的仲介費此條件達成合意，且買賣價
12 金3%仲介費的約定，亦不違反前開不動產經紀業管理條
13 例、不動產仲介經紀業報酬計收標準之規定，則聯霸公司受
14 領該筆款項自非無法律上原因，況且原告亦未說明其與聯霸
15 公司間之法律關係，有何不成立、無效、得撤銷的事由，聯
16 霸公司自有保有上開利益的正當性。又安程公司與原告之間
17 並無給付關係，安程公司是基於其與聯霸公司的內部關係，
18 自聯霸公司受領78,000元即1.5%仲介費，此觀前開服務費
19 確認單記載「以上各店服務費佣金各1.5%」即明（見本院卷
20 第223頁），從而安程公司既然是基於其與聯霸公司間的內部
21 法律關係受有78,000元之利益，此與原告所受156,000元仲
22 介費之損害間，即欠缺因果關係，原告自不得對安程公司主
23 張不當得利。綜上所述，原告依民法第179條規定，請求安
24 程公司、聯霸公司連帶返還156,000元，並無理由。

25 五、綜上所述，原告依民法第242條、買賣議價委託書之法律關
26 係，代位請求安程公司及黃莘宜連帶賠償誠昱公司5萬元，
27 並由原告代為受領；依民法第184條第1項後段、第188條等
28 規定，請求安程公司及黃莘宜連帶賠償原告10萬元；依民法
29 第179條、不動產經紀業管理條例第19條等規定，請求安程
30 公司及聯霸公司連帶返還原告156,000元，均無理由，應予
31 駁回。

01 六、兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本
02 件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

05 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

06 法 官 陳 劭 宇

07 以上為正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
09 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

12 書記官 阮玟瑄